

न्यायालय सभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील जीसीएमएस नं. 2024/12

1. श्रीमती गिन्नी देवी पत्नि स्वर्गीय श्री रामचन्द्र शर्मा, जाति ब्राह्मण, उम्र 55 वर्ष, निवासी-ग्राम चकचुहावास नं. 2, नई ढाणी, एन.बी.सी. क्वार्टर, एस.डी. 126 के सामने, शांति नगर, जयपुर।
2. श्री श्याम सुन्दर पुत्र स्वर्गीय श्री रामचन्द्र शर्मा, जाति ब्राह्मण, आयु 52 वर्ष, निवासी-ग्राम चकचुहावास नं. 2, नई ढाणी, एन.बी.सी. क्वार्टर, एस.डी. 126 के सामने, शांति नगर, जयपुर।

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. उपायुक्त महोदय, कार्यालय उपायुक्त सिविल लाईन्स जोन, जयपुर।
2. तहसीलदार महोदय, नगर निगम हेरिटेज, जयपुर
3. कल्ला पुत्र सेडु
4. धन्ना पुत्र सेडु
5. नाथू पुत्र बंशी
6. प्रभु नारायण पुत्र बंशी
7. फुलचंद पुत्र बंशी.
8. बोदू लाल पुत्र मूलचंद
9. भंवर लाल पुत्र बंशी
10. राधे पुत्र बंशी निवासीगण-ग्राम चकचुहावास नं. 2 ग्राम बस्सी सीतारामपुरा, पटवार हल्का सोडाला, तहसील जयपुर, जिला जयपुर।
11. विजय कुमार स्वामी पुत्र स्व० श्री शिवप्रसाद स्वामी उम्र 52 वर्ष, जाति ब्राह्मण, निवासी-एस.डी. 126 के सामने चकचुहावास शांति नगर, वर्तमान प्लॉट सं. 5, शांति नगर, हटवाडा रोड, जयपुर।

—रेस्पोंडेन्ट्स

अपील विरुद्ध आदेश उपायुक्त सिविल लाईन्स जोन नगर निगम हेरिटेज द्वारा दिनांक 31.07.2023 बउनवानी प्रकरण क्रमांक एफ()सि.ला.जो./ननिज/2023/3510 दिनांक 31.07.2023 को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90क के अधीन आदेश पारित करते हुए खसरा नम्बर 16 रकबा 0.4173 का भू-रूपांतरण आदेश जारी किया के विरुद्ध

उपस्थित-

1. श्री भंवर सिंह राजावत वकील अपीलान्ट
2. श्री जगदीश प्रसाद शर्मा वकील अपीलान्ट नं. 11 की ओर से।
3. श्री पियूष कुमार अग्रवाल वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 की ओर से।

निर्णय

दिनांक --14.06.2024


संभागीय आयुक्त
जयपुर

1. यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(क) के अन्तर्गत उपायुक्त सिविल लाईन्स जोन नगर निगम हेरिटेज जयपुर के निर्णय दिनांक 31.07.2023 के खिलाफ प्रार्थना पत्र मियाद अधिनियम की धारा-5 के साथ प्रस्तुत हुई है।
2. उपायुक्त सिविल लाईन्स जोन नगर निगम हेरिटेज जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.07.2023 से व्यथित होकर अपीलान्त श्रीमती गिन्नी देवी पत्नि स्वर्गीय श्री रामचन्द्र शर्मा वगै० द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश उपायुक्त सिविल लाईन्स जोन नगर निगम हेरिटेज जयपुर दिनांक 31.07.2023 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की गई।
3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।
4. अपीलान्तस के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलार्थी संख्या 1 के पति एवं अपीलार्थी संख्या 2 के पिता स्व. रामचन्द्र शर्मा के द्वारा एक प्लाट ग्राम चक वूहावास, नई ढाणी, एन.बी.सी. क्वार्टर, एस.डी. 126 के सामने, शांति नगर, जयपुर स्थित प्लाट जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 55 फीट, उत्तर से दक्षिण 63 फीट है जिसकी चारो सीमाओं में पूर्व में प्लाट श्रीमती गिन्नी देवी, पश्चिम में प्लाट सरदार प्रितम कौर, उत्तर में प्लाट सरदार तारा सिंह, दक्षिण में प्लाट श्री नानूराम शर्मा आगे सडक है। उक्त प्लाट खसरा नम्बर 16 में है जो जरिये विक्रय पत्र शान्ती देवी पत्नि श्री रमेश चन्द से खरीद किया था। तत्पश्चात उक्त प्लाट की रूपांतरण राशि, विकास शुल्क व अन्य शुल्क जमा करवाकर अतिरिक्त जिलाधीश (दक्षिण) कृषि भूमि रूपांतरण जयपुर से दिनांक 29.09.1988 को लीज डीड प्राप्त कर पट्टे को दिनांक 31.12.1988 को उपपंजीयक कार्यालय जयपुर के यहां पट्टा रजिस्टर्ड करवाया। इसी प्रकार लादूराम पुत्र नानगराम जाति माली, से खसरा नम्बर 16 की भूमि के उत्तर पूर्वी कोने की भूमि जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 55 फीट उत्तर से दक्षिण 63 फीट जिसमें पूर्व की ओर पुख्ता कमरा 10 गुणा 11 फीट पश्चिममुखी बना हुआ खरीद किया था जिसका पंजीयन क्रमांक 587 बुक नम्बर 1, वोल्युम नं. 344 पेज नं. 193 से 197 दिनांक 11.03.1971 को खरीद की थी। इस प्रकार अपीलार्थीगण का उपरोक्त दोनो विक्रय पत्र से अपीलार्थी खसरा नम्बर 16 में स्थित भूमि की मालिक, स्वामी व अधिकारी है। परन्तु उपरोक्त भूमि के खातेदार रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 लगायत 10 द्वारा उपरोक्त तथ्यों को भलीभांति जानकारी होने के पश्चात भी विपक्षी संख्या 1 से मिलीभगत करके उपरोक्त सम्पूर्ण खसरा की भूमि का 90क का आदेश करा लिया जबकि उनको कोई विधिक अधिकार नहीं था तथा अपीलार्थीगण के पानी बिजली का कनेक्शन वर्षों से लिया हुआ है तथा वर्ष 1989 से उपरोक्त भूमि पर मालिक स्वामी व काबिज है। ऐसे में नगर निगम द्वारा बिना मौका देखे ही तथा अपीलार्थी को बिना सुनवाई का अवसर दिये ही निजी भूमि पर अवैध रास्ता दिखाकर उसको छोड़े बिना सम्पूर्ण भूमि पर 90क का आदेश पारित कर दिया। उपरोक्त 90ए की आड में भूमाफियाओं द्वारा अवैध रूप से उपरोक्त भूमि पर कॉलोनी बसाने पर अपीलार्थीगण की निजी भूमि पर रास्ते का उपयोग कर अतिक्रमण कर कॉलोनी सृजित कर प्लाट आवंटित कर पट्टे लेने पर आमामादा है। खसरा नम्बर 16 में अपीलार्थीगण की 692 वर्गगज भूमि स्थित है जिसे जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलार्थी संख्या 1 व उसके पति द्वारा खरीद किया गया है। इसलिए अपीलार्थी संख्या 1 को नोटिस देकर सूचित किया जाना आवश्यक था तथा उपरोक्त खसरा नम्बर की अधिकांश भूमि पर आबादी बसी हुई है अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर दिये बिना गम्भीर कानूनी भूल की है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिअनुरूप नहीं होने से अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय उपायुक्त सिविल लाईन्स

जोन नगर निगम हेरिटेज जयपुर दिनांक 31.07.2023 को निरस्त किये जाने के आदेश फरमाये जावें ।

5. वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 11 ने अपीलान्ट की अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि स्व. रामचन्द्र शर्मा ने खसरा नम्बर 16, जिसका रकबा 0.4173 हैक्टेयर है में से मात्र एक प्लॉट कय किया जिसकी नाप पूर्व से पश्चिम 55 फीट व उत्तर से दक्षिण 63 फीट थी, जिसका कुल क्षेत्रफल 385 वर्गगज था, जिसमें से स्व. रामचन्द्र शर्मा ने अपने जीवनकाल में रेस्पोडेन्ट संख्या 11 विजय कुमार स्वामी के पिता स्व. श्री शिवप्रसाद स्वामी को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से दिनांक 18.07.1989 को उक्त प्लॉट का आधा भाग, जिसकी नाम पूर्व से पश्चिम 49 फीट व उत्तर से दक्षिण 31.6 फीट, जिसका कुल क्षेत्रफल 171.5 वर्गगज है तथा आगे पूर्व की ओर मकान की अंतिम छोर तक 6 फीट का अतिरिक्त रास्ता विक्रय किया गया, जिसका विक्रय पत्र दिनांक 18.07.1989 को समस्त विक्रय मूल्य राशि स्व. शिवप्रसाद स्वामी से प्राप्त कर विक्रय पत्र का पंजीयन स्व. शिवप्रसाद स्वामी के पक्ष में अर्थात् रेस्पोडेन्ट संख्या 11 के पिता के नाम से पंजीयन करवाया, इस प्रकार उक्त खसरा नम्बर 16 में स्व. रामचन्द्र शर्मा के स्वामित्व का भूखण्ड मात्र 192.5 वर्गगज ही रह गया था परन्तु अपीलार्थीगण ने उक्त तथ्यों को छिपाया। अपीलार्थीगण के पति/पिता स्व. रामचन्द्र शर्मा के देहान्त के पश्चात् अपीलार्थीगण का उक्त सम्पत्ति में मात्र 1/7-1 /7 हिस्सा ही बनता है व स्वामित्व का है, शेष भाग अपीलार्थी संख्या 1 की पुत्रियां व अपीलार्थी संख्या 2 की बहनों का है व उनके कब्जे में है । इस प्रकार स्व. रामचन्द्र शर्मा के स्वामित्व के भूखण्ड में अपीलार्थीगण का प्रत्येक का 27.5 वर्गगज भूमि का ही स्वामित्व व आधिपत्य है परन्तु फिर भी अपीलार्थीगण द्वारा खसरा नम्बर 16 का सम्पूर्ण का स्वामित्व बताकर दुर्भावनावेश यह अपील प्रस्तुत की गई है। अपीलार्थीगण ने छिपाया कि अपीलार्थी संख्या 1 ने अपने जीवनकाल में ही उक्त सम्पत्ति को अपनी पुत्री श्रीमती कान्ता शर्मा पत्नी स्व. चन्द्र प्रकाश शर्मा को जरिये उपहार पत्र से धारा 90-ए का आदेश दिनांक 31.07.2023 को पारित होने से पूर्व ही दिनांक 27.06.2019 को ही कुल क्षेत्रफल 170 वर्गगज का रेस्पोडेन्ट संख्या 11 के सामने का भाग अन्तरित कर दिया था। तत्पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने सम्पूर्ण प्लॉट का उपहार पत्र अपनी पुत्रवधू श्रीमती प्रभा दाधीच पत्नी श्री श्याम सुन्दर दाधीच के नाम से हस्तान्तरित कर दिया इसलिए अपीलार्थी संख्या 1 श्रीमती गिन्नी देवी का उक्त सम्पत्ति में कोई हक, अधिकार व स्वामित्व शेष नहीं रहा और श्रीमती गिन्नी देवी अपीलार्थी संख्या 1 ने उसके स्वामित्व के भूखण्ड को जरिये उपहार पत्र से अन्तरित कर दिया के तथ्यों को छिपाते हुए व उक्त सम्पत्ति में अपीलार्थी संख्या 1 का कोई स्वामित्व शेष नहीं रहा। निगम जयपुर हैरिटेज के द्वारा धारा 90 ए का आदेश पारित करने से पूर्व नियमानुसार खसरा नम्बर 16 का विधिवत रूप से निरीक्षण किया, टीम गठित कर सर्वे करवाया, उसका नक्शा तैयार किया गया। राजस्व रिकॉर्ड में नगर निगम जयपुर हैरिटेज के नाम नामान्तरण दर्ज रिकॉर्ड हो चुका है तथा मौके पर अधिकांश व्यक्तियों को पट्टे भी जारी कर दिये गये हैं तथा पट्टा जारी किये जाने के लिए अधिकांश व्यक्तियों से नियमन राशि भी प्राप्त कर नगर निगम जयपुर हैरिटेज द्वारा रसीद जारी की जा चुकी है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण आदेश उपायुक्त सिविल लाईन्स जोन नगर निगम हैरिटेज जयपुर उचित एवं विधिसम्मत है जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।
6. हमने विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्य पर विचार किया। अतः न्यायहित में नकल दिनांक 20.12.2023 को प्राप्त होने से अपीलान्ट द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। पत्रावली का अवलोकन से जाहिर होता है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लगायत 10 ने अधीनस्थ

न्यायालय के समक्ष ग्राम चकचूहावास तहसील व जिला जयपुर में स्थित खसरा नम्बर 16 रकबा 0.4173 कृषि भूमि का रूपान्तरण हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अनुज्ञा पारित की गई। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि नगर निगम जयपुर हैरिटेज की कार्यवाही दिनांक 10.05.2023 के अनुसार रेस्पॉ संख्या 11 श्री विजय कुमार स्वामी को केवल आने-जाने हेतु रास्ता 6 फीट का रास्ता रजिस्ट्री में दिया हुआ है। विजयकुमार स्वामी द्वारा उक्त रास्ते का कोई पैसा नहीं दिया गया है एवं विजयकुमार स्वामी को आने-जाने हेतु गेट व रास्ता मौके पर उपलब्ध है। ऐसे में विजय कुमार स्वामी का 10 फीट व 6 फीट रास्ते पर कोई हक प्रतीत नहीं होता है तथा अपीलार्थी के पति रूपान्तरण करवाने के पश्चात् अपने पक्ष में लीज डीड करवा ली है तो पुनः उसी भूमि में बने रास्ते की 90-क की कार्यवाही किया जाना उचित एवं विधिसम्मत नहीं है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना सुनवाई साक्ष्य का अवसर दिये ही राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन बाबत खसरा नं. 16 का कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन हेतु अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है जिसे निरस्त किया जाना उचित समझते हैं।

अतः आदेश है कि:- अपील अपीलांत स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त सिविल लाईन्स जोन नगर निगम हैरिटेज जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 31.07.2023 निरस्त किया जाता है।

(डॉ० आरुषी मलिक)

संभागीय आयुक्त
सुनाया
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 14.06.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त
सुनाया
जयपुर