

## न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2024 / 241

1. जगदीश पुत्र स्व० श्री नानछा जाति नाई निवासी- नाइयों की ढाणी, सिरसी, वार्ड नम्बर-49, जयपुर नगर निगम ग्रेटर, जयपुर, तहसील व जिला जयपुर।

—अपीलांत

बनाम

1. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिए सचिव जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
2. प्राधिकृत अधिकारी, उपायुक्त जोन-12, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
3. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार जयपुर, तहसील व जिला जयपुर।
4. गिराज अग्रवाल पुत्र श्री बृजबिहारी अग्रवाल जाति महाजन निवासी- 802, अक्षत निलय अपार्टमेंट, सिविल लाइन्स, जयपुर, तहसील व जिला जयपुर।
5. श्रीमती कौशल्या चौधरी धर्मपत्नी श्री प्रहलाद सिंह जाति जाट निवासी प्लॉट नम्बर 84, नरेंद्र नगर, न्यू सांगानेर रोड़, सोडाला, जयपुर, तहसील व जिला जयपुर।
6. पीयूष चौधरी पुत्र श्री प्रहलाद सिंह जाति जाट निवासी-प्लॉट नम्बर 84, नरेंद्र नगर, न्यू सांगानेर रोड़, सोडाला, जयपुर, तहसील व जिला जयपुर।
7. प्रहलाद सिंह पुत्र रामेश्वर प्रसाद जाति जाट निवासी-प्लॉट नम्बर 84, नरेंद्र नगर, न्यू सांगानेर रोड़, सोडाला, जयपुर, तहसील व जिला जयपुर।

—रेस्पोडेंट्स

8. रामसहाय पुत्र स्व० श्री नानछा, जाति नाई, निवासी-नाइयों की ढाणी, सिरसी, वार्ड नम्बर- 49, जयपुर नगर निगम ग्रेटर, जयपुर, तहसील व जिला जयपुर।

—प्रारूपिक रेस्पोडेंट्स

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध निर्णय प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-12 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर दिनांक 26.08.2022 उनवानी सरकार बनाम श्री गिराज व अन्य अंतर्गत धारा 90-क रा.भू.रा.अ. 1956

उपस्थित-

1. श्री रघुवीर सिंह राठौड़ वकील अपीलान्त की ओर से,
2. श्री रामप्रकाश कुमावत, एडवोकेट रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 की ओर से,
3. श्री नवल किशोर शुक्ला, एडवोकेट रेस्पोडेंट संख्या 5 से 7 की ओर से,

निर्णय

दिनांक- 30.12.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-ए के अन्तर्गत अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-12 जयपुर विकास प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 26.08.2022 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा-5 एवं प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत हुई है।
2. प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 26.08.2022 से व्यथित होकर अपीलान्त द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-12 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर दिनांक 26.08.2022 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

P.T.O.

संभागीय आयुक्त  
जयपुर

(2)

3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।
4. अपीलान्त के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि खसरा नम्बर 1975, 1976, 1970, 1967 कुल किता 4 कुल रकबा 4 बीघा 14 बिस्वा 1.1891 हैक्टेयर और विभाजन के पश्चात् परिवर्तित खसरा नम्बर 1975 रकबा 0.1518, खसरा नम्बर 2316/1976 रकबा 0.1974, खसरा नम्बर 2322/1970 रकबा 0.1077 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2312/1967 रकबा 0.0709 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2321/1970 रकबा 0.1180 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2314/1967 रकबा 0.2051 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2315/1976, रकबा 0.0049 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2320/1970 रकबा 0.0590 हैक्टेयर कुल किता 9 रकबा 1.1194 हैक्टेयर भूमि अपीलार्थी के पैतृक भूमि है, अपीलार्थी ने विवादग्रस्त भूमि कभी हस्तान्तरित नहीं की है। उन्होने कथन किया है कि विवादग्रस्त भूमि के संबंध में राजस्व अपील प्राधिकारी, जयपुर के समक्ष अपीलें उनवानी जगदीश बनाम प्रहलाद सिंह व अन्य विचाराधीन हैं जिसमें स्थगन आदेश पारित किया हुआ है। जिनकी जानकारी होते हुए भी रेस्पोंडेन्ट संख्या 4 लगायत 7 ने गलत एवं अवैध तथ्य अंकित करते हुये प्रश्नगत भूमि के संपरिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है और मौके पर जब रेस्पोंडेन्ट संख्या 4 लगायत 7 अन्य भू-फाफिया व्यक्ति के साथ भूमि की नाप-जोख करने लगे और भूमि पर पक्की सड़क मय पक्का निर्माण करने की सामग्री दिनांक 14.06.2024 एकत्रित करने लगे तो अपीलार्थी ने इसका विरोध किया। जिस पर उन्होने प्रथम बार यह कहा कि हमने तो जमीन का भू उपयोग परिवर्तन करवा लिया है और उक्त जमीन पर हमने प्लॉटिंग कर दी है। जब अपीलार्थी ने कहा कि उक्त भूमि पर तो हम हमारे पूर्वजों के जमाने से ही मकानात बनाकर निवास करते आ रहे हैं, तो उन्होने कहा कि उक्त मकान खाली करें, हम इस जगह पर पक्की सड़क बनाकर अपने प्लॉटधारियों के मकान बनायेंगे। इस पर अपीलार्थी को फिर हुई और अपीलार्थी ने जानकारी कर दिनांक 19.06.2024 को अपीलार्थी ने एक आवेदन अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर सम्पूर्ण पत्रावली की नकल दिनांक 22.036.2024 को प्राप्त की एवं उसका अवलोकन करने पर प्रथम बार अपीलार्थी को उक्त अपीलाधीन निर्णय की जानकारी हुई। तत्पश्चात् अपीलार्थी ने अपने अधिवक्ता से सम्पर्क जानकारी की दिनांक से अन्दर मियाद अपील न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की गई है। अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को क्षमा किये जाने हेतु अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं अपील की इजाजत हेतु प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. अपील के साथ के अलग से प्रस्तुत किये गये हैं, जो न्यायहित में स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमाये जावें।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी को बिना सुनवाई का अवसर दिये बिना ही उक्त भूमि राजहित में पुर्नग्रहित किये जाने के अपीलाधीन आदेश पारित किये गये हैं। उन्होने यह भी कहा है कि भूमि खसरा नम्बर 1970 रकबा 0.3541 हैक्टेयर के परिवर्तित खसरा नम्बर 2322/1970 रकबा 0.1974 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2321/1970 रकबा 0.1180 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 2320/1970 रकबा 0.0590 हैक्टेयर व खसरा नम्बर 1967, 1976 1975 व 1970 के सम्बन्ध में रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 लगायत 7 के द्वारा प्रस्तुत तकासमे के वाद आज भी अंतिम निर्णय एवं डिक्री नहीं की गई हैं क्योंकि उक्त भूमि विवादग्रस्त के सम्बन्ध में अपीलें विचाराधीन हैं और न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर प्रथम के द्वारा पारित प्राथमिक/अंतिम निर्णय एवं डिक्री की क्रियान्विति स्थगित किये जाने का

P.T.O.

र  
समागोय आयुक्त  
जयपुर

(3)

आदेश पारित किया है। उक्त तथ्यों की जानकारी रेस्पोडेंट्स को भली-भांति रही है परन्तु सभी तथ्यों को छिपाते हुये अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर आवासीय प्रयोजनार्थ का आदेश पारित करवा लिया। मौके पर आज भी कृषि कार्य हो रहा है। रेस्पो0 का कोई कब्जा-काशत नहीं है। भूमि अपीलार्थी की कृषि भूमि है और निरन्तर कृषि प्रयोजनार्थ ही उपयोग में ली जा रही है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व ना तो मौके की स्थिति की वास्तविक रिपोर्ट तलब की और ना ही स्वयं ने प्रत्येक खसरा नम्बर की वास्तविक स्थिति के संबंध में कोई जांच कर युक्तियुक्त आदेश पारित किया है। उन्होने आगे यह भी कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट गिर्राज अग्रवाल पुत्र श्री बृजबिहारी अग्रवाल का राजस्व भू अभिलेखों में नाम ही अंकित नहीं था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्य पर गौर किये बिना ही व दस्तावेजों का अवलोकन किये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधि विरुद्ध होने के कारण निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलांत स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-12 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.08.2022 निरस्त फरमाया जावे।

5. अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने कथन किया है कि अपीलार्थी द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.08.2022 की जानकारी के सम्बन्ध में जो तथ्य अंकित किये गये हैं, वह गलत होने से स्वीकार नहीं है क्योंकि उन्होने मात्र अपील को मियाद में लाने के लिए अपीलार्थी द्वारा मनगढन्त तथ्य अंकित किये एवं ऐसा कोई संतोषप्रद कारण अपीलान्त ने न्यायालय श्रीमान् को नहीं बताया गया है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्त मियाद के बिन्दु पर ही खारिज योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि प्रश्नगत भूमि के रिकार्डेड खातेदारान द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष भू-रूपान्तरण हेतु आवेदन करने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस सम्बन्ध में समस्त विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.08.2022 पारित किया गया है। जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नहीं की गई है। अतः अपीलार्थी की अपील खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।
6. अधिवक्ता संख्या 5, 6, 7 ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि प्रश्नगत आराजी रेस्पो0 संख्या 5, 6, 7 ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों द्वारा वर्ष 2001 से 2003 के मध्य तत्कालिन खातेदारान से क्रय की गई है और राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज दर्ज है। जिसमें खसरा नं. 1975 रकबा 0.1518 है0, खसरा नं. 1976 रकबा 0.2023 है0 तथा खसरा नं. 1967 रकबा 0.4806 है0 सम्पूर्ण भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 5, 6, 7 की है तथा खसरा नम्बर 1970 में अपीलार्थी व रामसहाय का 19/97 हिस्सा है। रेस्पोडेन्ट संख्या 7 द्वारा विभाजन का दावा संख्या 23/2022 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी प्रथम जयपुर में खसरा नं. 1970 रकबा 0.3541 है0 जिसमें अपीलार्थी एवं रामसहाय के हिस्सा 19/97 के संबंध में किया जो दिनांक 27.04.2022 को डिक्री होकर विभाजन अनुसार राजस्व रिकार्ड में इन्द्राज हो चुका है एवं इसी प्रकार काबिज है। अपीलार्थी व रामसहाय द्वारा निर्णय व डिक्री दिनांक 02.03.2022 के विरुद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी के समक्ष दिनांक 18.10.2022 को प्रस्तुत की गई, जो कि विचाराधीन है एवं उसमें स्थगन आदेश नहीं है। रेस्पो0 द्वारा अधीनस्थ जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष अपने विधिक अधिकारों के तहत विधिवत् अपनी सम्पत्ति को अकृषि कार्य के लिए संपरिवर्तन दिनांक 26.08.2022 को कराया है। जिसकी जानकारी अपीलार्थी को

संसाधन आयुक्त  
जयपुर

P.T.O.

(4)

प्रारम्भ से रही है। प्रश्नगत भूमि से अपीलार्थी का कोई सम्बन्ध व सरोकार नहीं है उसके बावजूद अपीलार्थी द्वारा रेस्पोंडेंट को हैरान व परेशान करने की नियत से उक्त अपील प्रस्तुत की गई है, जो खारिज योग्य है। अतः अपीलार्थी की अपील खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, जोन-12 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.08.2022 को यथावत रखा जावे।

7. हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने की अनुमति दी जाती है। अपर न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें हैं जिनमें विलम्ब से प्रस्तुत अपीलें/प्रार्थना पत्रादि के प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता रहा है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए व प्रकरण को गुणावगुण पर निस्तारण के तथ्य के मददेनजर विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रुख अपनाते हुए अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

पत्रावली के अवलोकन यह भी विदित होता है कि हस्तगत प्रकरण में पक्षकारान के मध्य मुख्य रूप से प्रश्नगत भूमि के तकासमा को लेकर विवाद है, जो न्यायालय हाजा के क्षेत्राधिकार में नहीं है। पक्षकारान के मध्य तकासमा को लेकर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी प्रथम जयपुर के समक्ष वाद संख्या 23/2022 विचाराधीन रहा है, जो दिनांक 27.04.2022 को डिक्री हुआ है, जिसकी अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के समक्ष होने पर दिनांक 20.10.2022 को स्थगन जारी हुआ, जो स्थगन आदेश न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के आदेश दिनांक 23.07.2024 के द्वारा समाप्त किया जा चुका है।

हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के रिकार्ड्ड खातेदारान द्वारा भूमि के संपरिवर्तन हेतु अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 10.08.2022 को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन भूमि का आवासीय प्रयोजन के लिये उपयोग हेतु अनुज्ञा देने बाबत आवेदन किया गया। तत्पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 16.08.2022 को प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में दैनिक समाचार पत्र में लोक सूचना का प्रकाशन कर आपत्तियों मांगी गई। तत्समय अपीलार्थी या अन्य किसी व्यक्ति द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई। तत्पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए ही दिनांक 26.08.2022 अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है तथा तत्समय प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में किसी भी न्यायालय का स्थगन प्रभावी व प्रचलन में नहीं रहा है। उप नगर नियोजक, तहसीलदार एवं उपायुक्त जोन-12 की संयुक्त रिपोर्ट के अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है, जेडडीपी की किसी भी प्रस्तावित सड़क से प्रभावित नहीं है। ऐसे स्थिति में उपरोक्त तथ्यों के मददेनजर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.08.2022 में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

  
संज्ञायुक्त आयुक्त  
जयपुर

P.T.O.

(5)

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-12, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 26.08.2022 को यथावत रखा जाता है।



(पूनम)

संभागीय आयुक्त,  
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 30.12.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



संभागीय आयुक्त,  
जयपुर