न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील संख्या जी.सी.एम.नम्बर 2024/261

1. शंकरलाल कुमावत पुत्र स्वर्गीय श्री लालचंद कुमावत, आयु 56 निवासी ग्राम मांचडा, ढाणी मोतीबंधा, तहसील आमेर जिला जयपुर राजस्थान जरिये मुख्त्यारखास श्रीमती लक्ष्मी राठोड़ पत्नी श्री मंगल सिंह राठोड़ उम्र 51 वर्ष जाति राजपूत निवासी 108ए ए के गोपालन नगर, जसवंत नगर, खातीपुरा जिला जयपुर ।
2. गिरधारी कुमावत पुत्र स्वर्गीय श्री लालचंद कुमावत, आयु 61 निवासी ग्राम माचडा, ढाणी मोतीबंधा, तहसील आमेर जिला जयपुर राजस्थान जरिये मुख्त्यारखास श्रीमती लक्ष्मी राठोड़ पत्नी श्री मंगल सिंह राठोड़ उम्र 51 वर्ष जाति राजपूत निवासी 108ए, ए के गोपालन नगर, जसवंत नगर, खातीपुरा जिला जयपुर ।

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. मोती भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड जयपुर रजिस्ट्रेशन नंबर 2555/एल जरिये अध्यक्ष/ मंत्री एफ 105, सीने स्टार कॉम्पलेक्स, विद्याधर नगर, शंकर आई हॉस्पिटल के सामने, अस्थमा भवन के पास जयपुर ।
2. जयपुर विकास प्राधिकरण जरिये उपायुक्त जोन–6, रामकिशोर व्यास भवन, जे एल एन मार्ग जयपुर ।
3. गणेश पुत्र प्रभूदयाल ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
4. जगदीश पुत्र प्रभूदयाल ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर
5. बाबूलाल पुत्र प्रभूदयाल ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
6. मुन्नालाल पुत्र प्रभूदयाल ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
7. रमेश पुत्र प्रभूदयाल ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
8. मुकेश पुत्र प्रभूदयाल ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
9. सुरज्ञान पुत्र मंगला ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
10. अर्जुन पुत्र मंगला ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर।
11. कमलेश पुत्र दामोदर पौत्र मंगला ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
12. पिंटू पुत्र दामोदर पौत्र मंगला ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
13. कालूराम पुत्र नारायण ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर
14. घीसा पुत्र गंगाराम ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
15. सीताराम पुत्र गंगाराम ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
16. बसंती पुत्री स्वर्गीय श्री लालचंद कुमावत, पत्नी नन्द किशोर निवासी 114. बालाजी विहार 62 निवारु रोड, जयपुर ।
17. भंवर छीतर प्लॉट नंबर 57–58 ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
18. सुरेश पुत्र छीतर प्लॉट नंबर 57–58 ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।
19. पवन पुत्र छीतर प्लॉट नंबर 57–58 ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

20. सुनील पुत्र छीतर प्लॉट नंबर 57–58 ढाणी मोती बंधा ग्राम माचडा तहसील आमेर जिला जयपुर ।

–रेस्पोंडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 90 बी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध प्राधिकृत अधिकारी जॉन बी 3 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर विरुद्ध आदेश दिनांक 28 सितंबर 2001 प्रकरण संख्या 212 सन 2001 सरकार जरिए तहसीलदार जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर बनाम छीतर एवं अन्य जिसमें 6 बीघा 10 बिस्वा का इकरारनामा निष्पादित होने के बावजूद अवैध तरीके से 6.31 हेक्टेयर लगभग 25 बीघा भूमिका हस्तांतरण मोती भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड के किया जाना बताते हुए 90बी का आदेश पारित कर दिया ।

उपस्थित–

1. श्री रामचन्द्र शर्मा, वकील अपीलान्ट।
2. श्री अरविन्द कुमार पारीक वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से।
3. श्री जी.एल.जाट, रेस्पोडेन्ट संख्या 16 की ओर से

निर्णय

दिनांक–16.08.2024

1. यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी बी–3 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के निर्णय दिनांक 28.09.2001 के खिलाफ प्रार्थना पत्र दफा 5 मियाद अधिनियम के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. प्राधिकृत अधिकारी बी – 3 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.09.2001 से व्यथित होकर अपीलान्ट शंकरलाल कुमावत द्वारा यह प्रथम अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी, बी–3 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर दिनांक 28.09.2001 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. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलार्थीगण के पिता एवं चाचा ताउओं अर्थात छ भाईयों द्वारा दिनांक 18 फरवरी 1959 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र रावत सुरेंद्र सिंह जी नींदड़ पुत्र श्री रावत रघुनाथ सिंह जी राजपूत से ग्राम मांचड़ी तहसील आमेर जिला जयपुर में दो कोठी पुख्ता जिनके खसरा नंबर 393 रकबा 24 बीघा 16 बिस्बा, खसरा नंबर खसरा नंबर 394 रकबा 5 बीघा 12 विस्वा, खसरा नंबर 395 रकबा 23 बीघा 11 बिस्वा 353 रकबा 9 बीघा, खसरा नंबर 356 रकबा 9 बीघा 11 विस्वा कुल किता 5 कुल रकबा 72 बीघा 10 बिस्वा भूमि खरीद की गई थी जो उपपंजीयक महोदय आमेर के यहां दिनांक 25.02.1959 को रजिस्टर्ड हुयी । उक्त

उपखण्ड अधिकारी
जयपुर

क्रय सुदा भूमि का नामांतरण अपीलार्थीगण के पिता लालचंद व अपीलार्थीगण के चाचा–ताउओं प्रत्येक के 1/6 हिस्से के अनुसार नामांतरण तस्दीक हुआ अर्थात 12 बीघा डेढ बिस्वा भूमि अपीलार्थीगण के पिता के एवं चाचा–ताऊ के प्रत्येक के हिस्से में रही। अपीलार्थीगण के पिता एवं चाचा ताउ मनबट के अनुसार उक्त क्रयशुदा भूमि पर काबिज हो गये तथा कुछ भूमि पर अपने मकान निवास बना लिये गये व शेष भूमि पर काश्त करने लगे। सन 2004 तक उक्त भूमि में कृषि कार्य किया जा रहा था एवं पुराने खसरो से बने नए खसरों का वर्तमान में भी वैधानिक रूप से विभाजन नहीं हुआ है। जेडीए जोन बी–3 के समक्ष तहसीलदार महोदय जेडीए द्वारा ग्राम मांचड़ा तहसील आमेर के अपीलार्थीगण के खातेदारी के खसरा नंबर 898, 900, 902 903, 935, 937, 938, 939, 886/1106, 936/1107, कुल रकबा 6.31 हेक्टेयर तथा अन्य खातेदारों के खातेदारी के खसरा नम्बर 849, 850, 851, 852, 853, 856, 633/1220, 633 910, 854, 633/1099, 910/1100, 904, 905, 906, 907, 909 बाबत 90बी की कार्यवाही करने हेतु एवं उक्त खसरा नंबरान की भूमि रेस्पॉन्डेंट संख्या 1 मोती भवन समिति के माध्यम से अकृषि प्रयोजन में लेना बताकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने के पश्चात जेडीए जोन बी –3 द्वारा प्रकरण संख्या 212/2001 दर्ज किया जाकर दिनांक 15.05.2001 को अपीलार्थीगण के पिता व अन्य खातेदारान को नोटिस जारी किया जाना बताया गया एवं उक्त नोटिसों को अदम तामील लौटना बताया गया। जिसके पश्चात दिनांक 21.09.2001 को दैनिक नवज्योति अखबार में नोटिस साया करवाया जाना बताकर और उसी दिनांक 21 सितंबर 2001 को खातेदारान के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई जाकर दिनांक 28 सितंबर 2001 को खसरा नंबर 898 रकबा 2.16 हेक्टेयर खसरा नंबर 900 रकबा 0.04 हेक्टेयर खसरा नंबर 902 रकबा 0 79. खसरा नंबर 903 रकबा 1.03 हेक्टेयर, खसरा नंबर 935 रकबा 0.37 हेक्टेयर, खसरा नंबर 937 रकबा 01 हेक्टेयर, खसरा नंबर 938 रकबा 0.57, खसरा नंबर 939 रकबा 0.54. खसरा नंबर 886/ 1106 रकबा 0. 50 हेक्टेयर, खसरा नंबर 936/1107 रकबा 0.30 हेक्टेयर, किता 10 कुल रकबा 6. 31 हेक्टेयर 25 बीघा 11 बिस्वा भूमि का अवैधानिक तरीके से भू रूपांतरण कर दिया गया। रेस्पॉन्डेंट संख्या 1 समिति एवं जेडीए को कोई अधिकार नहीं है कि इकरारनामा से अधिक की भूमि तथा बिना मौका तथा भूमि की स्थिति देखे भूमि का भूरूपांतरण रेस्पॉन्डेंट संख्या 1 समिति की खरीद शुदा भूमि होना बाताकर 90 बी का आदेश पारित करे। यह कि रेस्पॉन्डेंट संख्या 1 समिति द्वारा अपीलार्थीगण के पिता लालचन्द एवं अपीलार्थीगण तथाकथित प्रतिज्ञा पत्र/विक्रय पत्र के जरिये विक्रय अपने पक्ष में निष्पादित किया जाना बताया जाकर उक्त तथाकथित प्रतिज्ञापत्र विक्रय के आधार पर 6 बीघा 10 बिस्वा भूमि को क्रय किया जाना बताया गया है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन करे बिना अवैधानिक रूप से खसरा नम्बर 898, 900, 902, 903, 935, 937, 938, 939, 886 /1106, 886/1107 रकबा 6.31 हैक्टेयर की 90 बी के आदेश कर दिए गए जबकि अपीलार्थी के पिता द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 1 को 3 बीघा 5 बिस्वा भूमि का बेचान किया गया था तथा अपीलार्थी के चाचा द्वारा भी 3 बीघा 5 बिस्वा भूमि का बेचान किया गया था इस प्रकार रेस्पोडेंट संख्या 1 को केवल 6 बीघा 10 बिस्वा भूमि का बेचान किया गया था तथा शेष भूमि पर अपीलार्थी के पिता तथा अपीलार्थी के चाचा द्वारा व अन्य खातेदारों जो अपीलार्थी के चाचा ताऊ लगते है द्वारा कृषि कार्य किया जाता रहा है जिसकी खसरा गिरदावरी में दर्ज है। उक्त दस्तावेजों को देखे बिना तथा बिना मौके की सही रिपोर्ट मंगवाये बिना एवं बिना सुनवाई का अवसर दिये अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो कि विधिविरूद्ध होने से निरस्त किये जाने

संभागीय आयुक्त
जयपुर

योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी, बी–3 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर दिनांक 28.09.2001 निरस्त किया किया जावे।

5. रेस्पो0 संख्या 2 के योग्य अधिवक्ता ने अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत् अप्रार्थीगण को नोटिस जारी कर दैनिक नवज्योति समाचार पत्र में प्रकाशन कराया जाकर अप्रार्थीगण की ओर से कोई आपत्ति प्रस्तुत नही होने की स्थिति में उक्त प्रश्नगत भूमि को राजहित में खातेदारी अधिकारों का पर्यावसन कर पुनगृहित करने के अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी, बी–3 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा दिये गये हैं। जो कि उचित एवं विधिसम्मत हैं। जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलांट खारिज की जावे।

6. हमने प्रकरण के अभिलेख को देखा। प्रकरण के तथ्यों व दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अतः न्यायहित में अपीलाधीन आदेश जानकारी देरी से प्राप्त होने से अपीलांट्स 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 के अवलोकन से जाहिर होता है कि अपीलार्थीगण के खातेदारी के खसरा नंबर 898, 900, 902 903, 935, 937, 938, 939, 886/1106, 936/1107, कुल रकबा 6.31 हेक्टेयर तथा अन्य खातेदारों के खातेदारी के खसरा नम्बर 849, 850, 851, 852, 853, 856, 633/1220, 633 910, 854, 633/1099, 910/1100, 904, 905, 906, 907, 909 बाबत 90बी की कार्यवाही करने हेतु एवं उक्त खसरा नंबरान की भूमि रेस्पॉन्डेंट संख्या 1 मोती भवन समिति के माध्यम से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने के पश्चात जेडीए जोन बी –3 द्वारा प्रकरण संख्या 212/2001 दर्ज किया जाकर दिनाक 15.05.2001 को अपीलार्थीगण के पिता व अन्य खातेदारान को नोटिस जारी किया जाना बताया गया एवं उक्त नोटिसों को अदम तामील लोटना बताया गया। जिसके पश्चात दिनांक 21.09.2001 को दैनिक नवज्योति अखबार में नोटिस साया करवाया जाना बताकर और उसी दिनांक 21 सितंबर 2001 को खातेदारान के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई जाकर दिनांक 28 सितंबर 2001 को खसरा नंबर 898 रकबा 2.16 हेक्टेयर खसरा नंबर 900 रकबा 0.04 हेक्टेयर खसरा नंबर 902 रकबा 0.79 खसरा नंबर 903 रकबा 1.03. हेक्टेयर, खसरा नंबर 935 रकबा 0.37 हेक्टेयर, खसरा नंबर 937 रकबा 01 हेक्टेयर, खसरा नंबर 938 रकबा 0.57, खसरा नंबर 939 रकबा 0.54. खसरा नंबर 886/ 1106 रकबा 0.50 हेक्टेयर, खसरा नंबर 936/1107 रकबा 0.30 हेक्टेयर, किता 10 कुल रकबा 6.31 हेक्टेयर 25 बीघा 11 बिस्वा भूमि का अवैधानिक तरीके से भू रूपांतरण कर दिया गया। रेस्पॉन्डेंट संख्या 1 समिति द्वारा अपीलार्थीगण के पिता लालचन्द एवं अपीलार्थीगण तथाकथित प्रतिज्ञा पत्र/विक्रय पत्र के जरिये विक्रय अपने पक्ष में निष्पादित किया जाना बताया जाकर उक्त तथाकथित प्रतिज्ञापत्र विक्रय के आधार पर 6 बीघा 10 बिस्वा भूमि को क्रय किया जाना बताया गया है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन करे बिना अवैधानिक रूप से खसरा नम्बर 898, 900, 902, 903, 935, 937, 938, 939, 886 /1106, 886/1107 रकबा 6.31 हैक्टेयर की 90 बी के आदेश कर दिए गए जबकि अपीलार्थी के पिता द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 1 को 3 बीघा 5 बिस्वा भूमि का बेचान किया गया था तथा अपीलार्थी के चाचा द्वारा भी 3 बीघा 5 बिस्वा भूमि का बेचान किया गया था इस प्रकार रेस्पोडेंट संख्या 1 को केवल 6

संभागीय आयुक्त
जयपुर

बीघा 10 बिस्वा भूमि का बेचान किया गया था। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रिकॉर्ड एवं विक्रय पत्र का अवलोकन किये बिना ही एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाकर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। अपीलाधीन आदेश खारिज किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, बी–3 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर का निर्णय दिनांक 28.09.2001 निरस्त किया जाता है।

(डॉ अरूषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 16.08.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर