

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्या:-जीसीएमएस नम्बर 2024/335

1. भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति लि. जरिये संयोजक रतन लाल पुत्र श्री रामकिशोर शर्मा निवासी 197, सुभाष कॉलोनी, पेट्रोल पम्प के पीछे, शास्त्री नगर, जयपुर।
2. राधा विहार विकास समिति जरिये अध्यक्ष देशराज मीना पता कार्यालय ए-17, मॉडल टाउन ब्लॉक-ए जगतपुरा जयपुर।
3. मनोज कुमार दुबे पुत्र गोपालराम शर्मा जरिये मुख्याराम गोपालराम पुत्र श्री नारायण लाल शर्मा निवासी ए-78, विधा नगर जगतपुरा, जयपुर।
4. श्रीमती कमरबाई मीना पत्नी हीरालाल मीना निवासी प्लॉट नम्बर 150 राधा विहार खेड़ा जगन्नाथपुरा तहसील चाकसू जिला जयपुर।

—अपीलान्ट्स

### बनाम

1. प्रेम देवी पुत्री स्व. श्री बद्रीनारायण मीना निवासी प्लॉट नम्बर 14, रूप विहार नटाटा रोड़, नांगल सुसावतान तहसील आमेर जिला जयपुर।
2. जयपुर विकास प्राधिकरण जरिये सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण जवाहर लाल नेहरू मार्ग जयपुर।
3. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये उपायुक्त जोन-14, जयपुर विकास प्राधिकरण जवाहर लाल नेहरू मार्ग जयपुर।

रेस्पोडेन्ट्स

4. रामस्वरूप पुत्र गोविन्दनारायण,
5. सुज्या पुत्र गोविन्दनारायण, समस्त जाति मीना निवासी ग्राम बीलवा तहसील सांगानेर जिला जयपुर।

उपस्थिति:-

1. श्री राजाराम चौधरी, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री बजरंग लाल चौधरी, एडवोकेट रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से
3. श्री रामप्रकाश कुमावत, रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 की ओर से
4. श्री सुमन शर्मा, रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की ओर से।

दिनांक: 29.12.2025

### निर्णय

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त जोन-14, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 08.02.2024 से असंतुष्ट होकर भू राजस्व अधिनियम 1996 की धारा 75 की तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि ग्राम खेड़ा जगन्नाथपुरा पटवार हल्का शिवदासपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 83 लगायत 86 कुल किता 4 कुल रकबा 3.89 हैक्टर के खातेदार सुज्या, रामस्वरूप पुत्रान गोविन्दनारायण प्रत्येक का हिस्सा 1/2-1/2 राजस्व रिकार्ड में दर्ज था। उपरोक्त वर्णित भूमि के खातेदार ने उपरोक्त वर्णित भूमि का बैचान जरिये इकरारनामा दिनांक 16.06.1998 द्वारा अपीलार्थी संख्या 1 भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति लि. जयपुर जो कि एक पंजीकृत संस्था है जिसका रजिस्टर्ड क्रमांक 3122/एल है, जिसका मुख्य उद्देश्य अपने सदस्यों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने हेतु भूमि का प्रबन्ध करना, भवन निर्माण में सहयोग देना, प्रस्तावित योजना का नगर विकास न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं

P.T.O.

(2)

स्थानीय निकाय से स्वीकृति प्रदान करना है, को जरिये इकरारनामा तहरीर कर 2100/-रूपये नगद प्राप्त कर, शेष विक्रय राशि अन्दर मियाद 120 माह की अवधि में टुकड़ों में द्वितीय पक्ष अपीलार्थी से प्राप्त करने हेतु तथा विक्रय की गई भूमि का वास्तविक भौतिक कब्जा द्वितीय पक्ष अपीलार्थी सोसायटी को मौके पर सौंप दिया जाना अंकित किया। इकरारनामा दो गवाह की उपस्थिति में तहरीर कर दिया गया, उसके पश्चात् चुकती इकरारनामा दिनांक 19.05.2004 को किया जाकर 5,65,000/-रूपये प्रति बीघा के हिसाब से 21,85,000/-रूपये नगद पूर्व में एवं 62,90,000/-रूपये भी दिनांक 19.05.2004 को प्राप्त कर दो गवाहों की उपस्थिति में तहरीर कर दिया गया।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अपीलार्थी सोसायटी द्वारा क्रय की दिनांक 16.06.1998 से उपरोक्त अपीलाधीन भूमि एवं अन्य भूमि पर आवासीय योजना राधा विहार सृजित कर कुल 880 भूखण्ड अपने सदस्यों को आवंटित कर दिये गये। आवंटन के पश्चात् समिति के सदस्यों ने कब्जा प्राप्त कर बाउण्ड्रीवाल व मकान बनाकर निवास कर उपयोग उपभोग करते चले आ रहे हैं। साथ ही सोसायटी/राधा विहार विकास समिति द्वारा दिनांक 01.08.2017 को जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष राधा विहार आवासीय योजना का सर्वे मानचित्र, इकरारनाम, सदस्यता सूची प्रस्तुत कर 90-ए की कार्यवाही करने हेतु प्रस्तुत किया जो प्रकरण जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा पत्रावली संख्या जविप्रा/जोन-14/17/डी के रूप में दर्ज कर कार्यवाही प्रारम्भ कर अपने पत्रांक जविप्रा/उपा./जोन-14/2022/डी-1243 दिनांक 06.06.2023 द्वारा पी.टी.सर्वे भी करवा लिया गया तथा पत्रावली जयपुर विकास प्राधिकरण में अभी भी विचाराधीन है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि खातेदारों द्वारा सोसायटी अपीलार्थी को उपरोक्त भूमि का बैचान जरिये इकरारनामा होने से एवं रजिस्टर्ड विक्रय पत्र तस्दीक नहीं होने से राजस्व भू-अभिलेखों में क्रेतागण का ही नाम अंकित होने का अनुचित लाभ उठाते हुये खातेदारों द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 1 प्रेमदेवी पुत्री बद्रीनाराण जाति मीना को दिनांक 18.03.2006 को पुनः बैचान कर दिया जिसकी जानकारी अपीलार्थी समिति को होने पर अपीलार्थी समिति द्वारा एक आम सूचना जरिये अखबार प्रकाशित करवाई गई। जिस पर क्रेती प्रेम देवी आकर सोसायटी से सम्पर्क किया और क्रेता प्रेम देवी ने भी समपर्णनामा/इकरारनामा दिनांक 29.08.2009 को अपीलार्थी समिति के पक्ष में तहरीर कर सोसायटी उक्त खरीदशुदा भूमि पर स्वयं के काम में लेवे, उक्त भूमि पर भूखण्ड काटें, रोड़ के काम में लेवे, 90बी की कार्यवाही कराने के सम्बन्ध में दो गवाहों के समक्ष उपस्थित होकर तहरीर कर नोटेरी पब्लिक से सत्यापित करवा दिया। उन्होंने आगे कथन किया है कि उपरोक्त वर्णित समस्त तथ्यों की जानकारी समस्त रेस्पोजेन्ट संख्या 1 प्रेम देवी को होने के पश्चात् भी उपरोक्त वर्णित समस्त तथ्यों को छुपाते हुये उपायुक्त जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के यहाँ झूठा आवेदन पत्र दिनांक 13.08.2021, शपथ पत्र प्रस्तुत कर अपीलाधीन आदेश दिनांक 08.02.2024 को पारित करवा लिया गया जिससे अपीलार्थीगण के अधिकार गंभीर रूप से विपरीत प्रभावित होने के कारण अपीलार्थीगण के लिये यह आवश्यक हो गया कि वे अपीलाधीन आदेश के विरुद्ध न्यायालय श्रीमान् के समक्ष अपील प्रस्तुत करें।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 08.02.2024 अपीलार्थीगण की अनुपस्थिति में बिना अपीलार्थी को पक्षकार संयोजित किये पारित किया गया आदेश है। जिसकी पूर्व में अपीलार्थी को कोई जानकारी नहीं हो सकी। सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 13.06.2024 को रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा मौके पर आकर बेदखल करने की धमकी

P.T.O.

(3)

देकर कहा कि उपरोक्त भूमि के सम्बन्ध में 90-क का आदेश हो गया है। जिस पर अपीलार्थीगण द्वारा आवश्यक मालूमात कर दिनांक 14.06.2024 को नागरिक सेवा केन्द्र पर सूचना के अधिकार के तहत आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर दिनांक 15.07.2024 को आदेश की नकल प्राप्त होने पर सम्पूर्ण तथ्यों की जानकारी प्राप्त हुई। अपीलार्थी का प्रश्नगत भूमि में हित निहित होने एवं अपीलाधीन आदेश की जानकारी पूर्व में नहीं होने के कारण अपीलार्थी की ओर से प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी एवं प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम अपील के साथ अलग से प्रस्तुत किये गये हैं, जो स्वीकार योग्य होने से स्वीकार फरमायें जावें।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि विधि की सुस्थापित व्यवस्था है कि किसी भी आदेश से प्रभावित होने वाले पक्षकारों/व्यक्तियों को पक्ष, समर्थन एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता परन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी को पक्ष समर्थन एवं सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित फरमा दिया गया जो प्राकृतिक न्याय एवं न्याय प्रशासन के सर्वमान्य सिद्धान्तों के विपरीत होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने यह भी कथन किया है कि विधि अनुसार किसी भी भूमि का एक बार विक्रय किये जाने के बाद विक्रेता के अधिकार क्रेता में निहित हो जाने के कारण विक्रेता द्वारा पुनः बेचान करने पर भी द्वितीय क्रेता को कोई कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं हो सकते उसके पश्चात् भी द्वितीय क्रेता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर पारित अपीलाधीन आदेश पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अपीलाधीन भूमि विवादग्रस्त के सम्बन्ध में खातेदारों द्वारा जरिये इकरारनामा अपीलार्थी समिति को विक्रय किये जाने और अपीलार्थी समिति के सदस्यों द्वारा अपने-अपने भूखण्डों पर बाउण्ड्रीवाल एवं निर्माण इत्यादि कर विधुत एवं पानी कनेक्शन प्राप्त कर मौके पर उपयोग-उपभोग कर चले आने के कारण एवं अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वर्ष 2017 से ही 90-क के सम्बन्ध में पत्रावली विचाराधीन होने एवं स्वयं अपीलार्थी द्वारा समर्पणनामा दिनांक 29.08.2009 को किये जाने के पश्चात् उपरोक्त तथ्यों को नजरअन्दाज करते हुये अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि विधि अनुसार किसी भी भूमि के सम्बन्ध में 90-क की कार्यवाही के तहत आदेश पारित किये जाने से पूर्व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवेदनकर्ता से इस सम्बन्ध में शपथ पत्र लेना आवश्यक है कि आवेदित भूमि के सम्बन्ध में इसी अनुतोष के लिये पूर्व में कोई कार्यवाही न्यायालय के समक्ष विचाराधीन तो नहीं है तथा स्वयं न्यायालय का यह दायित्व है किसी भी भूमि के सम्बन्ध में 90-क की कार्यवाही करने से पूर्व यह सुनिश्चित करले कि आवेदित भूमि के सम्बन्ध में न्यायालय के समक्ष पूर्व से कोई कार्यवाही विचाराधीन तो नहीं है किन्तु उपरोक्त तथ्यों के सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ना तो स्वयं के स्तर पर और नहीं ही आवेदनकर्ता के स्तर पर इस सम्बन्ध में किसी प्रकार के कोई तथ्य अंकित किये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो पूर्णतः विधि विरुद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अपीलाधीन भूमि के सम्बन्ध में राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार चाकसू द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू के समक्ष प्रार्थना पत्र संख्या 75/2023, 76/2023 उनवानी सरकार बनाम प्रेमदेवी प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम खेडा जगन्नाथपुरा स्थित आराजी खसरा नम्बर 83 लगायत 86 कुल किता 4 कुल रकबा 3.89 हैक्टर, जो राजस्व रिकार्ड में प्रेम देवी पुत्री बद्दीनाराण मीना के नाम दर्ज रिकार्ड है मुताबिक पटवारी हल्का शिवदासपुरा के अनुसार उपरोक्त कृषि भूमि सम्पूर्ण में प्लॉटिंग की

P.T.O.

(4)

हुई ग्रेवल रोड डाली हुई है। आंशिक सम्पूर्ण भाग पर चार दीवारियों का निर्माण हो रखा है बिना किसी प्राधिकृत अधिकारी के आदेश के कृषि भूमि का उपयोग अकृषि प्रयोजनार्थ किये जाने के कारण प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 177 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 प्रस्तुत कर निवेदन है कि उपरोक्त भूमि को सिवायचक सरकार घोषित किया जावे। जिस पर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 02.03.2023 द्वारा अन्तरिम अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कर बैचान न करने, राजस्व रिकार्ड एवं मौके की यथास्थिति बनाये रखने हेतु आदेश पारित करने के पश्चात भी आवेदनकर्ता द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू के आदेश दिनांक 02.03.2023 की अवहेलना करते हुये अधीनस्थ न्यायालय से अपीलार्थी आदेश पारित करवा लिया है, जो पूर्णतः अवैध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपीलार्थी की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पत्रावली क्रमांक एल.यू/2012/जेडीए/2021-22/101236 दिनांक 08.02.2024 को निरस्त किये जाने के आदेश प्रदान फरमाये जावे।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अपीलार्थीगण द्वारा प्रश्नगत भूमि को तथाकथित इकरारनामा दिनांक 16.06.1998 तथा इकरारनामा दिनांक 19.05.2024 एवं तथाकथित इकरारनामा दिनांक 29.08.2009 के आधार पर रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा स्वयं की खातेदारी कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ पारित करवाये गये आदेश दिनांक 08.02.2024 को बिना किसी हक व अधिकार एवं स्वामित्व के न्यायालय श्रीमान् के समक्ष चुनौती दी गई है। ऐसी स्थिति में तथाकथित इकरारनामों दिनांक 16.06.1998, 19.05.2004 एवं 29.08.2009 के आधार पर अपीलार्थीगण किसी प्रकार का कोई अनुतोष प्राप्त करने के विधिनुसार हकदार नहीं है। विक्रय इकरारनामों के आधार पर किसी भी सम्पत्ति का हस्तान्तरण नहीं हो सकता है। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम 1882 के अनुसार स्वामित्व स्थापित नहीं हो सकता है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अपील प्रथम दृष्टया ही खारिज योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अपीलार्थीगण द्वारा अपील अन्तर्गत तथाकथित अन्तिम विक्रय इकरारनामा दिनांक 29.08.2009 रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी संख्या 1 भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति के हक में निष्पादित होना उल्लेखित करते हुये उक्त अपील प्रस्तुत की है जबकि रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा तथाकथित विक्रय इकरारनामा दिनांक 29.08.2009 अपीलार्थी संख्या 1 भौरव गृह निर्माण सहकारी समिति के हक में नहीं किया गया। उक्त विक्रय इकरारनामा रेस्पोजेन्ट संख्या 1 का फर्जी व कूटरचित तरीके से तैयार किया गया है। जब रेस्पोजेन्ट संख्या 1 प्रेम देवी द्वारा भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति को भूमि का बैचान नहीं किया गया तो रेस्पोजेन्ट संख्या 1 की स्वामित्व की भूमि के सम्बन्ध में अपीलार्थीगण को उक्त अपील प्रस्तुत करने का कोई विधिक हक व अधिकार प्राप्त नहीं है।

अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि प्रश्नगत भूमि अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति की कृषि भूमि है जिसको रेस्पोजेन्ट संख्या 1 जो स्वयं एक अनुसूचित जनजाति की महिला है, के द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.03.2006 को खरीद किया गया है। इस प्रकार उक्त वर्णित आराजीयात कृषि भूमि एक आरक्षित वर्ग की भूमि होने के कारण उक्त वर्णित आराजीयात कृषि भूमि में राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 42बी के अनुसार तथाकथित विक्रय इकरारनामों के आधार पर किसी प्रकार के कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। किसी भी आरक्षित वर्ग की भूमि को गैर आरक्षित वर्ग खरीद नहीं सकता और ना ही उक्त आरक्षित वर्ग की भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार का कोई संव्यवहार नहीं किया जा सकता। उन्होने आगे कथन किया है कि किसी भी कृषि भूमि के स्वामित्व का

P.T.O.

हस्तान्तरण केवल रजिस्टर्ड दस्तावेजात के आधार पर हस्तान्तरित होकर खातेदारी अधिकार प्रतिभूत होते हैं। विधि अनुसार किसी भी खातेदारी कृषि भूमि के अन्तर्गत तथाकथित विक्रय इकरारनामों के आधार पर किसी भी सोसायटी समिति अथवा संस्था एवं किसी व्यक्ति को किसी प्रकार का कोई स्वामित्व हक, अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। अपीलार्थीगण द्वारा तथाकथित विक्रय इकरारनामों के आधार पर किसी भी समिति/सासोयटी/संस्था/अन्य किसी दीगर व्यक्ति को कोई स्वामित्व हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रश्नगत कृषि भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय इकरारनामा दिनांक 18.03.2006 निष्पादित करवाते हुए उक्त प्रश्नगत भूमि की काबिज खातेदार होकर अपनी खातेदारी कृषि भूमि का भू-रूपान्तरण नियमानुसार जयपुर विकास प्राधिकरण से निजी खातेदारी योजना के अन्तर्गत करवाया गया है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रश्नगत कृषि भूमि का मूल खातेदार सूर्या पुत्र गोविन्द नारायण व रामस्वरूप पुत्र गोविन्द नारायण मीना से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.03.2006 को खरीद कर उक्त वर्णित प्रश्नगत भूमि का नामान्तरकरण राजस्व रिकार्ड में दिनांक 04.05.2006 को दर्ज करवा लिया गया। इस प्रकार उक्त प्रश्नगत आराजीयात कृषि भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय खरीद रेस्पोडेन्ट संख्या 1 काबिज काश्तकार, खातेदार होकर उपयोग उपभोग करती चली आ रही है। इसके पश्चात् प्रयोजनार्थ भू-रूपान्तरण करवाने हेतु दिनांक 13.08.2021 को जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष आवेदन राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन नियम 2012 के अन्तर्गत तथा राजस्थान भू राजसव अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अनुसार आवेदन किया गया, उक्त आवेदन प्रस्तुत करने के पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा नियमानुसार अकृषि प्रयोजनार्थ मांग राशि 7,58,356/-रूपये दिनांक 27.09.2021 को जयपुर विकास प्राधिकरण कार्यालय में जमा करवाई गई। इसके पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा समस्त स्वामित्व के दस्तोवजों का अवलोकन करने के पश्चात् नियमानुसार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के स्वामित्व की कृषि भूमि का भू रूपान्तरण अकृषि प्रयोजनार्थ करते हुये रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को अकृषि कार्य के लिए स्वीकृति प्रदान की गई है। इस प्रकार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा नियमानुसार स्वयं की खातेदारी कृषि भूमि का कृषि प्रयोजनार्थ जयपुर विकास प्राधिकरण से करवा लिया गया। भू रूपान्तरण करवाये जाने के पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की भूमि को फर्जी व कूटरचित तैयार किये गये विक्रय इकरारनामा के आधार पर हड़पने के उद्देश्य से उक्त फर्जी व कूटरचित विक्रय इकरारनामों के आधार पर भू रूपान्तरण आदेश दिनांक 08.02.2024 को न्यायालय श्रीमान के समक्ष चुनौती दी गई। इस प्रकार अपीलार्थीगण को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के स्वामित्व की भूमि के करवाये गये नियमानुसार भू रूपान्तरण आदेश को चुनौती देने की कोई लोकस स्टेण्डाई नहीं होने के कारण अपीलार्थीगण की अपील खारिज फरमाये जाने योग्य है। अतः रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की लिखित बहस व अपील जवाब के समस्त तथ्यों के मद्देनजर अपीलार्थीगण की अपील खारिज किये जाने के आदेश फरमाये जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 ने कथन किया रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रश्नगत भूमि के रूपान्तरण हेतु 90-क के तहत कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिये जयपुर विकास प्राधिकरण में आवेदन किया था उक्त आवेदन पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दस्तावेजों का परीक्षण कर एवं विज्ञप्ति को प्रकाशित करवाते हुए प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध 90-क के आदेश दिनांक 08.02.2024 पारित किये गये

(6)

जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नहीं की गई है। अतः अपीलार्थीगण की अपील खारिज फरमाई जावे।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 5 ने कथन किया है कि अपीलाधीन भूमि का फौती नामान्तरकण संख्या 37 दिनांक 20.07.2002 रेस्पोडेन्ट संख्या 5 व उनके भाई रेस्पोडेन्ट संख्या 4 रामस्वरूप के हक में खोला जाकर राजस्व रिकार्ड में दर्ज किया गया। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलार्थी का यह कहना कि खातेदार द्वारा भूमि का बेचान जरिये इकरारनामा दिनांक 16.06.1998 अपीलार्थी संख्या 1 के हक में किया गया जबकि दिनांक 16.06.1998 को खातेदार रेस्पोडेन्ट संख्या 5 व उसके भाई रामस्वरूप पुत्रान गोविन्दनारायण उक्त वर्णित आराजीयात के रिकार्ड्ड खातेदार ही नहीं थे। उक्त आराजीयात कृषि भूमि का रेस्पोडेन्ट संख्या 5 व उसके भाई रामस्वरूप के नाम नामान्तरकरण दिनांक 20.07.2002 को राजस्व रिकार्ड में दर्ज हुआ है। अपील में एक ही भूमि के दो विक्रय इकरारनामें दिनांक 16.06.1998 व 19.05.2004 का उल्लेख किया गया है जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 5 द्वारा अपनी खातेदारी भूमि का बेचान भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति के हक में नहीं किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 5 ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 5 द्वारा अपीलार्थी संख्या 1 एवं पदाधिकारियों एवं अन्य व्यक्तियों के विरुद्ध पूर्व की दिनाकों में तैयार किये गये इकरारनामें के सम्बन्ध में प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करवा दी गई। उक्त विक्रय इकरारनामे के अन्तर्गत ब्लॉक स्थानों को भरते हुए कांट-छांट कर पूर्व की दिनाकों में तैयार किया गया है। अपीलाधीन भूमि के सम्बन्ध में समस्त तथ्यों की जानकारी प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 512/2024 दर्ज होने के पश्चात् हुई कि रेस्पोडेन्ट संख्या 5 द्वारा अपनी कृषि भूमि का बैचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.03.2006 को किये जाने के बाद लगभग 18 वर्षों के पश्चात् बैचान की गई भूमि के बाबत जानकारी में आया कि अपीलार्थी संख्या 1 समिति द्वारा पूर्व की दिनाकों में इकरारनामें तैयार कर पूर्व की दिनाकों में आवंटन पत्र बैचान की हुई भूमि पर जारी कर दिये गये जिस सम्बन्ध में रेस्पोडेन्ट संख्या 5 द्वारा पुलिस थाना शिवदासपुरा में प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करवा दी गई है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 5 ने कथन किया है कि तथाकथित इकरारनामें गैर अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति के नाम दर्शित किये गये है जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 5 एक अनुसूचित जनजाति का व्यक्ति है जिसके द्वारा अपनी कृषि भूमि का बैचान एक अनुसूचित जनजाति की प्रेम देवी नामक महिला के हक में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र किया गया है। इस प्रकार एक आरक्षित वर्ग की भूमि को किसी भी प्रकार से गैर आरक्षित वर्ग के व्यक्ति/सोसायटी/समिति के हक में बैचान नहीं किया जा सकता है। तथाकथित इकरारनामा दिनांक 16.06.1998 नवीन कुमार शर्मा के नाम से दर्शित किया गया है तथा तथाकथित इकरारनामा दिनांक 19.05.2004 नवीन पालीवाल के नाम से दर्शित किया गया है उक्त दोनों तथाकथित विक्रय इकरारनामें एक गैर आरक्षित वर्ग के व्यक्तियों के नाम से दर्शित किये गये है। रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की जानकारी अनुसार उक्त वर्णित व्यक्ति कभी भी अपीलार्थी संख्या 1 के पदाधिकारी नहीं रहे है। जब उक्त तथाकथित अपीलार्थी संख्या 1 समिति के पदाधिकारी नहीं रहे तो एक आरक्षित वर्ग की भूमि को क्रय करने का कोई प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता है। यदि रेस्पोडेन्ट संख्या 5 द्वारा दिनांक 16.06.1998 को भूमि का बैचान कर दिया गया था तो आज दिनांक तक अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा उक्त भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध क्या कार्यवाही की गई। इसका अपील में कही पर भी उल्लेख नहीं किया गया कि तथाकथित विक्रय इकरारनामें के सम्बन्ध में अपीलार्थी संख्या 1 द्वारा स्वामित्व प्राप्त करने हेतु क्या

P.T.O.

(7)

कार्यवाही सक्षम न्यायालय में की गई जबकि विधि अनुसार तथाकथित विक्रय इकरारनामों के आधार पर किसी भी कृषि भूमि के अन्तर्गत कोई स्वामित्व हक व अधिकार उत्पन्न नहीं होते हैं जब तक कि सिविल न्यायालय से उक्त तथाकथित विक्रय इकरारनामों की पालना करवायी जाकर नियमानुसार स्वयं के हक में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निष्पादित नहीं करवा लिया जाता। अतः रेस्पोजेन्ट संख्या 5 के जवाब के समस्त तथ्यों के मद्देनजर अपीलार्थी की अपील खारिज फरमाई जावे।

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 मद्देनजर 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।

हस्तगत प्रकरण में पक्षकारान के मध्य मुख्य रूप प्रश्नगत भूमि के बेचान एवं इकरारनामा को लेकर विवाद है। इकरारनामा एवं बेचान सम्बन्धी दस्तावेजात के विनिश्चयन का क्षेत्राधिकार न्यायालय हाजा को प्रदत्त नहीं है। जिसके लिये पक्षकारान के मध्य समक्ष न्यायालय में वाद विचाराधीन है। पत्रावली के अवलोकन से यह भी विदित होता है कि अपीलार्थी समिति द्वारा दिनांक 01.08.2017 को अपने सदस्यों की सूची अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रेषित कर प्रश्नगत भूमि की धारा 90-क की कार्यवाही एवं अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है, जो प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलाधीन आदेश दिनांक 08.02.2024 पारित करने के दौरान विचाराधीन था किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में अपीलार्थी की विचाराधीन प्रकरण के तथ्यों पर गौर नहीं किया गया है जबकि रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा प्रश्नगत भूमि की धारा 90-क की कार्यवाही हेतु दिनांक 13.08.2021 को आवेदन किया गया था। रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के आवेदन के संदर्भ में प्रपत्र-7वी का अनुपालना विवरण में सहायक अभियंता की रिपोर्ट दिनांक 18.10.2022 के अनुसार ग्रेवल सड़क है, आवेदित भूमि पर एक साथ डिमार्केशन न होकर अलग-अलग भूखण्डों के रूप में है, पटवारी हल्का की रिपोर्ट दिनांक 13.02.2023 के अनुसार भी भूखण्डों की चारदीवारी निर्माण एवं प्लॉटिंग की हुई है, प्रपत्र-6 का अनुपालना विवरण में दिनांक 23.06.2022 को भूमि का स्वामित्व एवं किसी न्यायालय में विवाद नहीं होना बताया गया है जबकि अपीलार्थी के सदस्य प्लॉट होल्डर्स द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के विरुद्ध कब्जे एवं स्वामित्व के विवाद को लेकर न्यायालय न्यायिक मजिस्ट्रेट, चाकसू के समक्ष वाद दायर हुए हैं जिनमें प्लॉट होल्डर्स के पक्ष में न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश पारित कर मौके व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखे जाने के आदेश भी पारित किये गये हैं। अपीलार्थी समिति द्वारा प्रस्तुत प्लॉट होल्डर्स के बिजली के कनेक्शन बिलों की छाया प्रतियों से भी विदित होता है कि उक्त प्लॉट होल्डर्स वर्ष 2024 से पूर्व मकानादि बनाकर निवास कर रहे हैं, प्रश्नगत भूमि को लेकर पक्षकारान के मध्य माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय में भी वाद विचाराधीन रहे हैं एवं राज्य सरकार की ओर से तहसीलदार चाकसू द्वारा भी न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू के समक्ष राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा

P.T.O.

(8)

177 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जिसमें न्यायालय द्वारा दिनांक 02.03.2023 को मौके व रिकार्ड की यथास्थिति के आदेश भी पारित किये गये हैं। ऐसी स्थिति में उपरोक्त समस्त तथ्यों के मद्देनजर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक एल.यू.2012/जेडीए/2021-22/101236 दिनांक 08.02.2024 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-14 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि स्वामित्व को लेकर रेस्पोंडेंट संख्या 1 के विरुद्ध विभिन्न न्यायालयों में निर्णित एवं विचाराधीन प्रकरणों, राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 42बी व धारा 177 के प्रकरण इत्यादि के परिपेक्ष्य में प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के मौके पर कब्जे की जाँच एवं सर्वेक्षण कराया जाकर उभयपक्ष को सुनवाई एवं साक्ष्य का समुचित अवसर दिया जाकर गुणावगुण पर पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(पूनम)

संभागीय आयुक्त,  
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 29.12.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,  
जयपुर।