

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2024/574

1. लल्लूराम पुत्र लादूराम (मृतक दौराने अपील)

1/1 छीतर पुत्र लल्लूराम

1/2 मुकेश पुत्र लल्लूराम

1/3 महेन्द्र पुत्र लल्लूराम

1/4 ममता पुत्री लल्लूराम

1/5 लाडा देवी पत्नि लल्लूराम

समस्त जाति अहीर निवासी जिन्द बाबा की द्वापी ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर

- अपीलान्टस

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर।

2. रामलाल पुत्र घन्ना

3. चौथमल पुत्र घन्ना

4. सुरेश पुत्र जगदीश

5. सुरेन्द्र पुत्र जगदीश

6. रूडी देवी पुत्री जगदीश

7. प्रकाश पुत्र गुलाब

8. गोलू पुत्र गुलाब

9. पारा देवी पत्नि गुलाब

10. सोहन पुत्र कालूराम

11. बाबूलाल पुत्र भूरा

12. हनुमान पुत्र प्रभूदयाल

13. दिनेश पुत्र प्रभूदयाल

14. सुप्यारी देवी पत्नि प्रभूदयाल

15. भगवान सहाय पुत्र गोपी

16. वंशी पुत्र गोपी

17. रामनाथ पुत्र गोपी

18. लक्ष्मीनारायण पुत्र फूला

19. रामेश्वरी देवी पुत्री फूला

समस्त जाति अहीर निवासीयान जिन्द बाबा की द्वापी ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर।

  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर

20. वीर सिंह पुत्र चन्दगीराम जाति यादव निवासी ग्राम झुण्डसराय पोस्ट पातली तहसील फरुखनगर जिला गुरुग्राम हरियाणा।
21. बृजलाल यादव पुत्र जगदीश प्रसाद जाति यादव निवासी ग्राम किराडोद तहसील कोटपूतली जिला कोटपूतली-बहरोड।
22. पवन कुमार खुवानी पुत्र कन्हैयालाल जाति सिंधी निवासी ई-1 प्रताप नगर आमनिशाह दरगाह रोड शास्त्री नगर जयपुर।
23. श्याम लाल काबरा पुत्र रामरतन काबरा
24. श्रीमती जमना देवी काबरा पत्नि श्यामलाल जाति काबरा निवासी जिन्द बाबा की ढाणी ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर।
25. डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर ए विकास समिति ऑफिस वीर हनुमान जी मन्दिर डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर ए जरिये अध्यक्ष महेन्द्र सिंह पुत्र मालाराम निवासी 106 डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर तहसील व जिला जयपुर।
26. नाथू लाल जैन (एच यू एफ जरिये कर्ता) नाथू लाल जैन पुत्र कल्याण मल जैन निवासी मकान नम्बर 1563 सिंधी जी की गली, चौडा रास्ता जयपुर

– रेस्पोडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 90(क) उप धारा 9 भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध निर्णय प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 जयपुर विकास प्रा0 जयपुर प्रकरण संख्या 10/2015 निर्णय दिनांक 18.10.2021 व प्रकरण संख्या 1/2022 निर्णय दिनांक 20.10.2022 के विरुद्ध।

उपस्थित:-

1. श्री राजकुमार कौशिक वकील अपीलाण्ट के वारिसान की ओर से
2. श्री हीरालाल सैनी वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से
3. श्री मुकेश कुमार शर्मा रेस्पोडेन्ट संख्या 20 की ओर से
4. श्री ओमप्रकाश निठारवाल वकील रेस्पोडेन्ट 21 की ओर से
5. श्री आर पी शर्मा रेस्पोडेण्ट संख्या 23 व 24 की ओर से
6. श्री श्याम बाबू पारीक रेस्पोडेण्ट संख्या 25 की ओर से
7. श्री प्रदीप कुमार चौधरी रेस्पोडेण्ट संख्या 26 की ओर से

  
समांगीय आयुक्त  
जयपुर

अपील जीसीएमएस नं० संख्या 2024 / 575

1. बीर सिंह पुत्र चन्दगीराम जाति यादव निवासी ग्राम झुण्डसराय पोस्ट पातली तहसील फारुखनगर जिला गुरुग्राम हरियाणा।

—अपीलाण्ट

बनाम

1. लल्लूराम पुत्र लादूराम मृतक दौराने अपील  
1/1 छीतर पुत्र लल्लूराम  
1/2 मुकेश पुत्र लल्लूराम  
1/3 महेन्द्र पुत्र लल्लूराम  
1/4 ममता पुत्री लल्लूराम  
1/5 लाडा देवी पत्नि लल्लूराम  
जाति अहीर निवासी जिन्द बाबा की ढाणी ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर
2. रामलाल पुत्र घन्ना
3. चौथमल पुत्र घन्ना
4. सुरेश पुत्र जगदीश
5. सुरेन्द्र पुत्र जगदीश
6. रूडी देवी पुत्री जगदीश
7. प्रकाश पुत्र गुलाब
8. गोलू पुत्र गुलाब
9. पारा देवी पत्नि गुलाब
10. सोहन पुत्र कालूराम
11. बाबूलाल पुत्र भूरा
12. हनुमान पुत्र प्रभूदयाल
13. दिनेश पुत्र प्रभूदयाल
14. सुप्यारी देवी पत्नि प्रभूदयाल
15. भगवान सहाय पुत्र गोपी
16. बंशी पुत्र गोपी
17. रामनाथ पुत्र गोपी
18. लक्ष्मीनारायण पुत्र फूला
19. रामेश्वरी देवी पुत्री फूला  
समस्त जाति अहीर निवासीयान जिन्द बाबा की ढाणी ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर
20. प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन 18 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर।

Pr  
संवाणीय आयुक्त  
जयपुर

21. वृजलाल यादव पुत्र जगदीश प्रसाद जाति यादव निवासी ग्राम किराडोद तहसील कोटपूतली जिला कोटपूतली
22. पवन कुमार खुवानी पुत्र कन्हैयालाल जाति सिंधी निवासी ई-1 प्रताप नगर आमनिशाह दरगाह रोड शास्त्री नगर जयपुर
23. श्याम लाल कावरा पुत्र रामरतन कावरा
24. श्रीमती जमना देवी कावरा पत्नि श्यामलाल जाति कावरा निवासी जिन्द बाबा की ढाणी ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर
25. डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर ए विकास समिति ऑफिस वीर हनुमान जी मन्दिर  
डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर ए जरिये अध्यक्ष महेन्द्र सिंह पुत्र मालाराम निवासी  
106 डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर तहसील व जिला जयपुर।

—रेस्पोडेन्टस

अपील अन्तर्गत धारा 90(क) उप धारा 9 मू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध निर्णय प्राधिकृत अधिकारी जोन18 जयपुर विकास प्रा0 प्रकरण संख्या 10/2015 निर्णय दिनांक 18.10.2021 व प्रकरण संख्या 1/2022 निर्णय दिनांक 20.10.2021 के विरुद्ध।

उपस्थित:-

1. श्री मुकेश कुमार शर्मा वकील अपीलाण्ट की ओर से
2. श्री राजकुमार कौशिक वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के वारिसान की ओर से
3. श्री हीरालाल सैनी रेस्पोडेन्ट संख्या 20 की ओर से
4. श्री ओमप्रकाश निठारवाल वकील रेस्पोडेन्ट 21 की ओर से
5. श्री आर पी शर्मा रेस्पोडेण्ट संख्या 23 व 24 की ओर से
6. श्री श्याम बाबू पारीक रेस्पोडेण्ट संख्या 25 की ओर से

निर्णय

दिनांक : 25.06.2025

उक्त दोनों अपीलें राजस्थान मू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 ए(9) के अन्तर्गत उपायुक्त एवं प्राधिकृत अधिकारी जोन 18 जयपुर विकास प्राधिकरण के निर्णय दिनांक 18.10.2021 एवं संशोधित निर्णय दिनांक 20.10.2021 से असंतुष्ट होकर इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत हुई जिस पर दोनों अपीलों की एक साथ सुनवाई करते हुये निर्णय दिनांक 09.04.2024 को पारित किया। जिसके विरुद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर में प्रस्तुत सिविल रिट पिटिशन संख्या 14824/2024 से निर्णय दिनांक 21.9.2024 के द्वारा दोनों अपीलों में डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर ए विकास समिति को पक्षकार बनाते हुये सुनवाई हेतु एवं सिविल रिट

पिटिशन संख्या 15943/2024 में निर्णय दिनांक 21.10.2024 के द्वारा नाथूलाल जैन को पक्षकार बनाते हुये दोनों अपीलों की सुनवाई हेतु इस न्यायालय को रिमाण्ड की गई जिस पर प्रकरण पुनः दर्ज कर अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलव किया जाकर उभय पक्षकारान की बहस सुनी गयी।

डॉ. राजेन्द्र प्रसाद नगर (ए) विकास समिति के योग्य अधिवक्ता द्वारा अपनी बहस में कथन किया गया कि वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 110 रकबा 1 बिस्वा, खसरा नम्बर 111 रकबा 6 बीघा 15 बिस्वा, खसरा 113 रकबा 28 बीघा 10 बिस्वा, खसरा नम्बर 114 रकबा 5 बीघा 5 बिस्वा, खसरा नम्बर 115 रकबा 2 बिस्वा, खसरा नम्बर 116 रकबा 2 बिस्वा कुल रकबा 42 बीघा 5 बिस्वा ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर का बेघान जरिये इकरारनामा दिनांक 09.01.1980 को भूमि के खातेदारान धन्ना, कालू, भूरा, गोपी, मूला पुत्रान रघुनाथ व लादू पुत्र रघुनाथ के द्वारा संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति के हक आवासीय कॉलोनी विकसित करने के लिए मौके पर कब्जा सौंप दिया जिस पर सहकारी समिति द्वारा उपरोक्त भूमि में डॉ राजेन्द्र नगर ए आवासीय योजना विकसित कर सदस्यों को पट्टे आवंटित कर दिये जिस पर पट्टेधारी लगभग 26 वर्षों से निर्माण कर, पानी, बिजली के कनेक्शन सहित रह रहे हैं जिसमें से अधिकांशतः ने चार दीवारी बना रखी है। सहकारी समिति के सदस्य भूखण्डों के मालिक स्वामी काबिज है। इसी अनुसरण में तहसीलदार जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के तहत रिपोर्ट प्रस्तुत कर कहा गया कि तहसील जयपुर के गांव बदरवास में खसरा नम्बर 113 रकबा 7.2084 हैक्टेयर भूमि पर संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति की डॉ राजेन्द्र प्रसाद नगर ए ब्लॉक योजना सृजित की गई है और मौके पर उक्त भूमि अकृषि प्रयोजनार्थ काम में आ रही है। जिस पर उपायुक्त जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा खसरा नम्बर 113 की इन्टरनेट पर उपलब्ध जमाबन्दी में वर्णित खातेदारों को नोटिस जारी कर तामील करवाये और दिनांक 04.09.2015 को दैनिक समाचार पत्र डेली न्यूज उक्त भूमि को धारा 90-क के तहत खातेदारी अधिकारों को समाप्त करने संबंधित लोक सूचना जारी करके सात दिवस तक आपत्ति आमंत्रित की गयी, जिस पर प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण ने निर्णय दिनांक 05.02.2016 पारित कर आदेश दिया, अधिकांश भूखण्ड निर्मित है व बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है और मौके पर भूमि का गैर कृषि उपयोग हो रहा है जिसके आधार पर खातेदारों के अधिकार/हित समाप्त/पर्यावसान कर उक्त सम्पूर्ण भूमि को विल्लगमों से मुक्त कर राजस्व रिकॉर्ड जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज किया जावे, जिस आदेश के विरुद्ध माननीय न्यायालय के समक्ष अपील पेश की गयी जिस अपील को दिनांक 04.10.2021 को न्यायालय हाजा द्वारा खारिज फरमा दी गयी जिसके विरुद्ध अपीलान्ट लल्लूराम ने एक निगरानी राजस्व मण्डल अजमेर में प्रस्तुत की जो दिनांक 04.08.2022 को खारिज फरमा दी गयी। उक्त आदेश को लल्लूराम द्वारा माननीय उच्च न्यायालय जयपुर पीठ जयपुर के समक्ष सिंगल बेंच के समक्ष

R  
समाजीय आयुक्त  
जयपुर

रिट पेश की गयी जिसमें भूमि का उपयोग कृषि के स्थान अकृषि माना जाकर रिट याचिका दिनांक 09.05.2024 को खारिज फरमा दी गई। जिसके पश्चात् पूर्व खसरा नम्बरान की कार्यवाही में खसरा नम्बर 113 स्थगन आदेश होने के कारण 90-ए की कार्यवाही से अलग किया गया था, जिस पर न्यायालय हाजा में विचाराधीन अपील संख्या 218/2019 का निर्णय दिनांक 04.10.2021 को हो जाने के पश्चात् उपायुक्त जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा न्यायालय हाजा के निर्णय का अवलोकन कर पुनः खसरा नम्बर 113 पर धारा 90-ए की कार्यवाही करने के लिए पत्रावली संख्या 10/2015 में खसरा नम्बर 113 के बाबत नेट पर उपलब्ध जमाबंदी में अंकित खातेदारों के नाम विधिवत नोटिस जारी किया गया एवं जोन तहसीलदार की मौका रिपोर्ट पेश होने पर विधिवत् खसरा नम्बर 113 पर धारा 90-ए की कार्यवाही विधि सहमत प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा खातेदार अधिकार/हित समाप्त कर सम्पूर्ण विल्लगमों से मुक्त कर जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज किये जाने के आदेश दिनांक 18.10.2021 विधि सहमत पारित किये गये, तत्पश्चात् उपरोक्त उपरोक्त आदेशों में लिपिकीय त्रुटि को दुरस्त करने के लिए संशोधन आदेश दिनांक 20.10.2021 को विधि सहमत आदेश पारित किया। जिसको अपीलान्त को चुनौति देने का अधिकार नहीं है।

समिति व रेस्पोंड संख्या 23 व 24 के योग्य अधिवक्ताओं ने आगे कथन किया गया कि जमीनों के भाव अत्यधिक बढ़ जाने के कारण खातेदारान की नियत में अनुचित लाभ प्राप्त करने का लालच पैदा हो गया इस कारण खातेदारान द्वारा संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति को विक्रय की गयी भूमि का दुबारा से अन्य लोगों को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा बेचान कर रहा है, जिसे पुनः बेचान करने का अधिकार नहीं है। खातेदार लल्लूराम द्वारा खसरा नम्बर 113 में सृजित की गई आवासीय योजना में स्थित भूखण्ड संख्या 292 का बेचान श्रीमति सुमन शर्मा को जरिये रजि० विक्रय पत्र 04.08.2004 से किया है जो कि प्रमाण है कि मौके पर भूमि का उपयोग कृषि ना होकर अकृषि किया जा रहा है। जो कि अपीलार्थी स्वयं भूखण्डधारी होने से अपीलार्थी को जानकारी प्रारम्भ से हैं। लल्लूराम के पिता लादूराम ने संयुक्त गृह निर्माण समिति को सन् 1980 में ही भूमि का विक्रय कर दिया है। लेकिन इकरारनामा दिनांक 09.01.1980 को संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति को किया गया था उसमें खसरा नम्बर 113 के स्थान पर 112 अंकित हो गया था। खसरा नम्बर 112 अन्य खातेदार के नाम दर्ज है। जिसका अनुचित फायदा उठाने की गर्ज से बिना हित बिना अधिकार के श्रीमान् के समक्ष अपील पेश की गयी है जो अपील चलने योग्य नहीं है। प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा धारा 90-ए भू-राजस्व अधिनियम के तहत कार्यवाही के दौरान स्पष्ट किया गया कि खसरा नम्बर 113 के स्थान पर खसरा नम्बर 112 हो गया है जो भूलवश है जिसे 112 के स्थान पर 113 मानते हुये विधिसहमत धारा 90-ए की कार्यवाही करते हुये निर्णय दिनांक 18.10.2021 संशोधित निर्णय दिनांक 20.10.2021 व 17.06.2022 को विधिसहमत पारित

समागीय आयुक्त  
जयपुर

किया गया है। राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ए की उपधारा 8 के तहत खातेदारों के अधिकार का पर्यावसान हो चुका है चूँकि उक्त भूमि अकृषि काम में आ रही है जो भूमि संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति को सन् 1980 को बेचान कर दी गयी थी। जिसके आधार पर उपायुक्त जोन-18 द्वारा आदेश दिनांक 18.10.2021 व संशोधित आदेश दिनांक 20.10.2021 पारित किया। जिसके पश्चात दिनांक 20.10.2021 में त्रुटि हो जाने के कारण पुनः आदेश दिनांक 17.06.2022 को पारित किया। अपीलान्त ने पुनः संशोधित निर्णय दिनांक 17.06.2022 को अपील में चुनौति नहीं दी जो अंतिम निर्णय हो गया जो अपील निरस्त किये जाने योग्य है एवं उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वारा पारित प्राथमिक डिक्री दिनांक 10.10.2002 प्राप्त की है व न्यायालय को भ्रमित व गलत तथ्यों के आधार पर पारित करवाई गयी है जिससे अपीलान्त को किसी प्रकार की मदद नहीं मिलती है। पुलिस थाना श्याम नगर द्वारा दिनांक 04.06.2015 को जाच करते हुये एक पत्र सब रजिस्ट्रार पंचम जयपुर को पेश किया गया जिसमें कहा गया कि लल्लूराम यादव भूमाफिया व्यक्ति है जिसके खिलाफ कई फौजदारी प्रकरण/एफआईआर दर्ज हुये है जो आये दिन उक्त भूमि का विक्रय निष्पादन करता रहता है इस कृत्य को रोकने के लिए सूचना दी जा रही है तथा खसरा नम्बर 113 कृषि के काम नहीं आ रहा है एवं दौराने बहस कथन किया गया कि संशोधित आदेश दिनांक 17.06.2022 का आदेश मर्ज हो गया, अपीलान्त पर डाक्टरिन ऑफ मर्जिन का सिद्धान्त लागू हो गया जिससे अपील खारिज फरमाई जावे एवं भूमि को जरिये इकरारनामा खरीदने के पश्चात भूमि का रूपान्तरण शुल्क जरिये एडीएम साहब द्वारा जमा किया गया था, इस प्रकार समिति ने सम्पूर्ण भुगतान खातेदारों को समय-समय पर कर दिया। राजस्व मण्डल अजमेर में निगरानी संख्या 835/2020 में तहसीलदार ने जवाब प्रस्तुत कर कहा कि खसरा नम्बर 107, 110, 111, 114, 115, 116, 117 व 113 अकृषि के काम में आ रही है जिसके अधिकांश भू भाग पर बाउण्ड्रीवाल निर्मित है। अपीलान्त ने माननीय राजस्व मण्डल में संभागीय आयुक्त जयपुर के आदेश दिनांक 04.10.2021 के विरुद्ध अपील पेश की गयी थी जिसमें उपायुक्त जोन-18 एवं संभागीय आयुक्त जयपुर के आदेश को यथावत रखते हुये निगरानी दिनांक 04.08.2022 को खारिज फरमा दी गई। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा करवाये गये पी.टी. सर्वे व जेड एलसी प्लान की प्रति पेश करते हुये कहा कि उक्त भूमि अकृषि काम में आ रही है जो संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति की क्रयशुदा भूमि है इस कारण अपीलान्त की अपील सारहीन होने से खारिज की जावे।

विद्वान अधिवक्ता श्री प्रदीप कुमार चौधरी रेस्पोंडेण्ट संख्या 26 की और

से दौराने बहस कथन किया कि प्रार्थी नाथू लाल जैन एच. यू. एफ. द्वारा डॉ राजेन्द्र प्रसाद नगर में स्थित भूखण्ड संख्या 189, 190, 191, 199, 200, 203 एवं 186 उनके आवंटन कर्ता पट्टाधारियों से अलग-अलग विक्रय पत्र दिनांक 14.02.2002 के द्वारा क्रय करते हुये मौके पर कब्जा प्राप्त कर लिया था जिसमें विद्युत व पानी का कनेक्शन है। प्रार्थी द्वारा भूखण्डों के कुछ भाग पर निर्माण कर डीटीडीसी फर्म को

लीज पर दे रखा है तथा भूखण्ड का अरबन डवलपमेन्ट विभाग को टैक्स भी अदा किया जा रहा है। आगे दौराने बहस कथन करते हुये कहा कि अधिवक्ता डॉ राजेन्द्र प्रसाद नगर ए विकास समिति के अधिवक्ता की बहस को ही मेरी शेष बहस मानी जावे।

विद्वान अधिवक्ता जयपुर विकास प्राधिकरण ने अधिवक्ता जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर ने अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि पृथ्वीराज नगर योजना के अवाप्ति की अधिसूचना के पश्चात् वर्ष 2022 की अधिसूचना द्वारा अवाप्ति में मान लिया गया परन्तु वर्ष 2022 से 2008 की अवाप्ति से मुक्ति की अधिसूचना प्रभावी रहने के अवधि में जविप्रा द्वारा कुछ योजनाओं की 90-बी कर दी गई। ऐसी रिथिति में अपीलाधीन आदेश अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन 18 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पत्रावली संख्या 10/2015 व 1/2022 में पारित निर्णय दिनांक 18.10.2021 व 20.10.2021 उचित एवं विधि सम्यक है, जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता श्री मुकेश शर्मा व राजकुमार कौशिक ने डॉ राजेन्द्र प्रसाद नगर ए विकास समिति व नाथू लाल जैन (एच यू एफ जरिये कर्ता) के अधिवक्ताओं की बहस का प्रति उत्तर देते हुये कथन किया कि भूमि खसरा नम्बर 107, 110, 113, 114, 115, 116, 117 कुल किता 8 कुल रकबा 51 बीघा 10 बिस्वा में खातेदार लादूराम का हिस्सा 1/2 नियत था जिसने अपनी हिस्से की खातेदारी कृषि भूमि को इलाहाबाद बैंक 23 जुलाई सन् 1979 में एक लाख पच्चीस हजार रुपये में रहन रख दी थी जिसका रहन नामान्तरकरण संख्या 19 पर इलाहाबाद बैंक के नाम तस्दीक हुआ जिसे लादूराम के पुत्र लल्लूराम यादव द्वारा 28 फरवरी वर्ष 2003 को रहनमुक्त करवाया, इस प्रकार सन् 1979 से उक्त कृषि भूमि का सन् 2003 तक स्वामित्व खातेदार लादू के बजाय बैंक के पास रहा है। लादू की मृत्यु सन् 15.04.1994 को हो गयी थी। जिसके पश्चात् अपीलार्थी के बाबा (लादूराम) की भूमि पर कुछ व्यक्तियों द्वारा जबरन कब्जा करने पर आमदा होने लगे जिस पर लादूराम की पत्नी बोदी देवी व लल्लूराम द्वारा एक वाद संख्या 21/1999 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर के समक्ष पेश कर निवेदन किया कि वादग्रस्त भूमि में मेरा 1/2 हिस्सा है जिसका विभाजन किया जावे जिस पर न्यायालय द्वारा अपीलान्ट के हक में दिनांक 10.10.2002 को डिक्री कृषि भूमि की जारी करते हुये प्रतिवादीगणों को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया गया तथा वादी के कब्जे काश्त में दखल अन्दाजी नहीं करने का आदेश दिया गया। तत्पश्चात उक्त डिक्री के विरुद्ध 12 अपीलें राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के पेश हुई जिसका निर्णय दिनांक 29.10.2004 को पारित करते हुए विपक्षीगणों की सभी अपीले खारिज कर दी गयी जिसके विरुद्ध राजस्व मण्डल राज0 अजमेर में अनेक निगरानीया हुई जो सभी खारिज कर दी गयी जिसके विरुद्ध श्याम लाल व उसकी पत्नि जमना ने राज0उच्च न्यायालय (एस बी) रिट संख्या 5801/2014 पेश कि

  
संभालीय आबुक्तर  
जयपुर

जिसे दिनांक 8.4.2015 को खारिज कर दी गयी जिसके विरुद्ध श्याम लाल द्वारा स्पेशल रिट संख्या 503/2015 राजस्थान उच्च न्यायालय (डी वी) जयपुर में पेश कि जिसे माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने उक्त खसरा नम्बरान को कृषि भूमि कहते हुये धारा 54 (4) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत निर्णय दिनांक 07.04.2017 को करते हुये खारिज कर दी गयी। आज दिन तक उपखण्ड अधिकारी जयपुर के निर्णय व डिक्री दिनांक 10.10.2002 यथावत रहा।

जिसके पश्चात अपीलान्ट के हक में खुला नामान्तकरण संख्या 153 दिनांक 28.02.2003 के विरुद्ध अतिरिक्त जिला कलक्टर जयपुर प्रथम के समक्ष कृषि भूमि कहते हुये अपील पेश की गयी जिस पर एक तरफा में दिनांक 16.4.2015 को निर्णय करते हुये नामान्तकरण संख्या 153 खारिज कर दिया जिसके विरुद्ध अपीलान्ट ने संभागीय आयुक्त के अपील संख्या 97/2015 वीरसिंह द्वारा व अपील संख्या 99/2015 अपीलान्ट द्वारा पेश की जिस पर दिनांक 28.12.2015 को निर्णय पारित करते हुये अतिरिक्त जिला कलक्टर जयपुर प्रथम का आदेश दिनांक 16.04.2015 को निरस्त करके अपीलान्ट के हक में खुला नामान्तकरण संख्या 153 यथावत रखा एवं अपने आदेश में स्पष्ट में किया कि खसरा नम्बर 107, 110, 111, 113 लगायत 117 भूमि कृषि है, लादूराम पुत्र रामचन्द्र की मृत्यु दिनांक 15.04.1994 को हो गयी थी जिसका एकमात्र उत्तराधिकारी बोदी देवी थी जिसने लल्लूराम के हक में वसीयत दिनांक 10.04.2004 को उप पंजीयक तृतीय जयपुर के तस्दीक करवाई, जिसके पश्चात् बोदी देवी की मृत्यु हो गयी जिसके पश्चात् तहसीलदार द्वारा सुनवाई कर उक्त कृषि भूमि पर आदेश दिनांक 25.02.2003 को पारित करते हुये नामान्तरण संख्या 153 दिनांक 28.02.2003 को स्वीकृत किया गया एवं आगे न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में कहा कि पट्टे धारी अपना स्वामित्व का होना बताते है जो स्वामित्व उन्हें खातेदार से प्राप्त न होकर सोसायटी से प्राप्त हुये है जिसके विरुद्ध पट्टेधारियों को सिविल दावा करने का अधिकार था न कि राजस्व वाद। अधिकारों का निस्तारण जरिये रेगूलर वाद लाकर ही तय किया जा सकता है जो रेगूलर दावा 21/1999 जिसमें संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति प्रतिवादी संख्या 7 का उक्त कृषि भूमि पर कोई स्वामित्व, हक व अधिकार नहीं होना मानते हुये 10.10.2002 को निर्णय पारित कर दिया जो निर्णय अंतिम हो गया। यह कहते हुये आदेश/निर्णय पारित किया। विकास समिति जिस तथ्य को हाल अपील में लेकर आई है उक्त तथ्य वाद संख्या 21/1999 व अपील संख्या 97/2015 व अपील संख्या 99/2015 में निस्तारण करते हुये संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति एवं उसके तथाकथित पट्टेधारियों का कोई हक, अधिकार, स्वामित्व नहीं माना, जिसकी प्रति पत्रावली में प्रस्तुत है एवं तहसीलदार जयपुर के समक्ष प्रार्थी वीर सिंह द्वारा अपने हिस्से की कृषि भूमि पर बाउण्ड्रीवाल बनाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया जिस पर तहसीलदार जयपुर द्वारा अपने पत्र क्रमांक: भू.अ./विविध/2019/900 दिनांक 04.07.2019 आदेश जारी करते हुये पुलिस थाना श्याम नगर जयपुर को कार्यवाही हेतु मौके पर दो महिला व पुरुष पुलिस कर्मी की इम्दाद मौके पर उपलब्ध कराने

१२  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर

के आदेश दिये गये। इस प्रकार उक्त भूमि राजस्व रिकॉर्ड जमाबन्दी में कृषि भूमि अंकित है एवं जयपुर विकास प्राधिकरण से अपीलान्ट ने सूचना के तहत खसरा नम्बर 113 की किस्म बाबत सूचना चाही जिस पर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सूचना जारी करते हुये दिनांक 02.02.2015 को खसरा नम्बर 113 को कृषि भूमि माना गया। इस प्रकार उक्त भूमि प्रारम्भ से लेकर आज तक अनेक न्यायालयों के निर्णय, तहसीलदार की रिपोर्ट व राजस्व रिकॉर्ड से कृषि भूमि प्रमाणित है एवं संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति का वादग्रस्त भूमि पर किसी प्रकार का हक, अधिकार स्वामित्व नहीं माना है।

अपीलांट के अधिवक्ता ने आगे कथन किया है कि माननीय अपर जिला न्यायाधीश फास्ट ट्रेक जयपुर में एक उनवानी वाद अर्पित लोढा वनाम संजय भण्डारी व अन्य बाबत अनुबंध की विशिष्ट पालना हेतु वाद पेश किया जिसमें अंकित किया गया कि खातेदार लल्लूराम द्वारा अपने हिस्से की समस्त भूमि में से 1 बीघा 1 बिस्वा जरिये अनुबंध पत्र दिनांक 26.02.2004 किया जिसकी वादी के हक में विक्रय पत्र पंजीकृत नहीं करवाने के कारण दावा पेश किया गया, जिस पर आदेश/निर्णय दिनांक 17.11.2008 को पारित करते हुये डिक्री अर्पित लोढा के पक्ष में जारी करते हुये ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 107, 110, 111, 113, 114, 115 लगायत 117 में से 1 बीघा 1 बिस्वा भूमि जरिये न्यायालय वादी के पक्ष में उप पंजीयक जयपुर द्वितीय के समक्ष विक्रय पत्र दिनांक 22.10.2020 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 672 के पृष्ठ संख्या 83 क्रम संख्या 2010052009209 पर पंजीबद्ध करवाया, इस प्रकार सिविल न्यायालय ने भी सभी पक्ष जिसमें संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति भी पक्षकार थी, की दलीले सुनते हुये उक्त भूमि को कृषि भूमि मानते हुये सभी खातेदारों की कृषि भूमि मानी गयी। विकास समिति डॉ राजेन्द्र नगर ए द्वारा तथाकथित इकरारनामा दिनांक 01.01.1980 व 09.01.1980 अपने जवाब व अपने कथनों में अंकित किये है। जबकि 09.01.1980 का इकरारनामा असल या प्रति तक पेश नहीं की है। जो इकरारनामा की प्रति 01.01.1980 जो जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा धारा 90-ए की कार्यवाही में अंकित की गयी है, उसकी भी मूल इकरारनामा आज दिनांक तक अनेक न्यायालय, अनेक पुलिस अधिकारी, जयपुर विकास प्राधिकरण, उपायुक्त जोन-18 एवं न्यायालय हाजा के समक्ष आज दिन तक पेश नहीं किया गया है। जो फोटोप्रति इकरारनामा पेश किया गया है व न तो रजिस्टर्ड है और न ही मुद्रांकित है, जब खातेदार लादूराम ने अपने हिस्से की कृषि भूमि को किसी भी व्यक्ति, सोसायटी, समिति को अपने जीवनकाल में विक्रय नहीं किया है, जो अपीलान्ट के कथन कि पुष्टि होती है कि किसी भी गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा किसी खातेदार से भूमि क्रय की जाती है या उक्त कृषि भूमि क्रय बाबत खातेदार को दी जाने वाली राशि एवं भूमि आदि की सूचना खरीदते समय ऑडिट रिपोर्ट के जरिये रजिस्ट्रार सहकारी समिति के समक्ष पेश की जाती है जबकि रजिस्ट्रार सहकारी समिति की ऑडिट रिपोर्ट सन् 1979 से 1983 तक उक्त वादग्रस्त भूमि को खरीदने बाबत कोई

R  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर

अंकन नहीं है और न ही खातेदार को दी गयी राशि का भी अंकन नहीं है। मात्र 1979 से 83 के मध्य अपीलान्ट के पड़ोसी खातेदार की भूमि का अंकन है परन्तु अपीलान्ट की भूमि का कही भी अंकन नहीं है जो तथ्य स्वतः वाद ही वाद संख्या 21/1999 से भी प्रमाणित है। जिससे यह प्रतीत होता है कि संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति के पास सन् 1999 में भी किसी प्रकार का इकरारनामा नहीं था जो इकरारनामा फोटोप्रति तथाकथित पट्टेधारियों द्वारा पेश किया गया है उस इकरारनामों में मालियत 53,000/-रूपये प्रति बीघा के हिसाब से कुल मालियत 22,26000/-रूपये होती है। जिस पर इकरारनामा करते समय मात्र एक हजार रूपये देना अंकित किया गया है। जो इकरारनामा सौ रूपये से अधिक राशि का होने के कारण मुद्रांकित/रजिस्टर्ड होना आवश्यक है, इस प्रकार इकरारनामा फोटोप्रति के अनरजिस्टर्ड व अप्रमाणित के आधार पर कानूनन किसी को स्वामित्व के अधिकार संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति को प्राप्त नहीं हो सकते।

अपीलांट के अधिवक्ता ने आगे कथन किया गया कि उक्त अपर न्यायालयों के निर्णयों से साफ जाहिर है कि अपीलान्टगण द्वारा व उसके पूर्वज लादूराम द्वारा संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति को अपने हिस्से की कृषि भूमि का बेचान नहीं किया गया है जो तथाकथित फर्जी इकरारनामा फोटोप्रति को साक्ष्य में ग्राह्य नहीं किया जा सकता है तो ऐसे अनरजिस्टर्ड व अप्रमाणित दस्तावेज के आधार किसी प्रकार के हक व अधिकार प्राप्त करने के अधिकारी रेस्पोंडेन्ट नहीं है। जब खातेदार भूमि पर खातेदार के अधिकार किसी भी प्रकार से संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति के हक में किये ही नहीं गये जो अनेक न्यायालयों के निर्णय से प्रमाणित है तो पट्टेधारी को उक्त कृषि भूमि में किसी प्रकार के अधिकार प्राप्त होने का प्रश्न ही उत्पन्न नहीं होता। रेस्पोंडेन्ट अधिवक्ता द्वारा यह कहा गया है कि कुछ पट्टेधारी करीब बीस-पच्चीस वर्षों से कब्जे में होना बताया है जो सरासर माननीय राजस्थान हाई कोर्ट जयपुर पीठ जयपुर एस.वी. सिविल रिट याचिका संख्या 6709/2002 में वादग्रस्त कृषि भूमि पर किसी प्रकार का कब्जा, विद्युत कनेक्शन, कृषि से अकृषि, करने बावत् किसी भी प्रकार की कार्यवाही नहीं किये जाने बावत् सन् 2002 से 2010 तक स्थगन आदेश थे एवं इसी प्रकार वाद संख्या 21/1999 में भी स्थगन आदेश पारित किये गये थे, उक्त स्थगन आदेश के दौरान किसी व्यक्ति द्वारा अकृषि कार्य हेतु कार्य किया गया है तो उक्त कार्य न्यायालय द्वारा पारित स्थगन आदेश की अवहेलना की श्रेणी में आता है। जबकि विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि कृषि भूमि को अकृषि भूमि में काम लेने से पूर्व राज्य सरकार द्वारा वर्णित प्रावधानों के तहत परमिशन लेकर ही निर्माण किया जा सकता है रेस्पोंडेन्ट अधिवक्ता द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है कि उनके द्वारा राज्य सरकार द्वारा वर्णित प्रावधानों के तहत परमिशन ली हो जिससे साफ जाहिर है कि कुछ व्यक्तियों द्वारा गैर कानूनी रूप से कोई निर्माण किया गया है तो वह अतिक्रमी माना जावेगा, व उसका कब्जा नाजायज माना जावेगा और ऐसे व्यक्ति को भू राजस्व अधिनियम की धारा 90-ए (1) के अन्तर्गत वेदखल किया जा सकता है।

संभागीय आयुक्त  
जयपुर

जैसा कि न्यायिक दृष्टांत भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-ए (1), आर.एल. डब्ल्यू 1972 पेज 266, आर.आर. डी. 1984 पेज 936, आर.आर.डी 1972 पेज नम्बर 41, आर.आर.डी. 1997 पेज नम्बर 485, एस.सी.सी. 1995 (3) पेज 33 पैरा 9 पेश किये एवं जब सहकारी समिति को जब वादग्रस्त कृषि भूमि पर टाईटल ही प्राप्त नहीं हुआ तो भू-रूपान्तरण पैसा जमा करवाकर भी वैध टाईटल सहकारी समिति प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है तो तथाकथित पट्टेधारियों को किसी भी प्रकार का टाईटल नहीं दिया जा सकता, और रूपान्तरण किया जाना पूर्णतया गैर कानूनी है। न्यायिक दृष्टांत आर.आर.डी 1992 पेज 275 राजस्थान सरकार बनाम केसरीमल।

जयपुर विकास प्राधिकरण जोन 18 ने दौराने वाद व अनेक स्थगन आदेश मौके व राजस्व रिकार्ड की यथास्थिति के दौरान उपरोक्त कृषि भूमि खसरा नम्बर 107, 110, 111, 113 लगायत 117 की बाबत भू-राजस्व अधिनियम की 90 ए के तहत दिनांक 4.9.2015 को सगाचार पत्रिका डेली न्यूज में लोक सूचना जारी की गयी जिस पर अनेक आपत्तिया व न्यायालयों के अनेक स्थगन पेश किये गये। जिस पर उपायुक्त जोन 18 द्वारा दिनांक 5.2.2016 को खसरा नम्बर 113 पर स्थगन होने से खसरा नम्बर 113 को छोड़ते हुये पत्रावली संख्या 11/2015 में निर्णय करते हुये पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर निर्णय से कम हो। जिसके विरुद्ध अपीलान्ट द्वारा न्यायालय हाजा संभागीय आयुक्त के समक्ष अपील संख्या 218/2019 में दिनांक में दिनांक 04.10.2021 को निर्णय पारित करते हुये निर्णय में अंकित किया गया कि आराजी कृषि भूमि खसरा नम्बर 113 रकबा 28 बीघा 10 बिस्वा को अपीलान्ट (खातेदार लल्लूराम व बीर सिंह) को अपने उपयोग उपभोग हेतु स्वतंत्र है। इस प्रकार न्यायालय हाजा द्वारा खसरा नम्बर 113 पर खातेदार अपीलान्टगण का अधिकार मानते हुये उपयोग उपभोग हेतु स्वतंत्र दिये जिसके विरुद्ध प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-18 जयपुर द्वारा किसी भी प्रकार की अपील नहीं की गयी जो निर्णय अंतिम रहा एवं न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर के आदेश दिनांक 4.10.2021 को उपायुक्त द्वारा अवलोकन करते हुये दिनांक 14.10.2021 में आदेशिका में लिखा कि पूर्व में प्रकाशित लोक सूचना में खसरा नम्बर 113 शामिल किया गया था लेकिन उप खण्ड अधिकारी जयपुर प्रथम के स्थगन होने से उपायुक्त जोन 18 के आदेश दिनांक 5.2.2016 में शामिल नहीं किया गया था। एव खसरा नम्बर 113 की धारा 90 ए की कार्यावाही के लिए नयी पत्रावली संख्या 10/2015 में निर्णय दिनांक 18.10.2021 एवं पत्रावली संख्या 01/2022 निर्णय दिनांक 20.10.2021 पारित किया गया जिसके विरुद्ध इस न्यायालय के समक्ष अपील पेश की गयी। उपायुक्त जोन-18 द्वारा भू-राजस्व अधिनियम की धारा 57 व 58 की पालना किया जाना आवश्यक था एवं धारा 61 उद्घोषणा किया जाना आवश्यक था, जब अधिनस्थ उपायुक्त ने प्रकरण संख्या 10/2015 में खसरा नम्बर 113 को शामिल कर लिया था तो पुनः उक्त खसरे को पत्रावली संख्या 11/2015 में क्यों शामिल किया गया एवं निर्णय में पत्रावली संख्या 01/2022 क्यों अंकित की गयी। जिसे देखने से साफ जाहिर है कि अधिनस्थ उपायुक्त पत्रावली संख्या 11/2015 में

R  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर

सर्वप्रथम कार्यवाही की गयी है जिसमें खसरा नम्बर 113 को 90-ए से छोड़ा गया है तो उसके बाद पुन खसरा नम्बर 113 पर कार्यवाही करने हेतु पत्रावली संख्या 12/2015 बनानी चाहिए थी जो न बनाकर मिलीभगत करते हुये ब्रेक डेट में पत्रावली संख्या 10/2015 बनाई गयी विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी भी न्यायालय/संस्था/विभाग द्वारा अलग-अलग पत्रावली दर्ज की जाती है तो भू-राजस्व अधिनियम की धारा 57 के तहत नोटिस देना आवश्यक था जो विधिवत् वारिसान को न देकर मृतक खातेदार धन्ना, कालू के नाम गलत पता व जाति पर नोटिस देना बताया गया है जो इनकी रेस्पोंडेन्ट की जालसाजी इस बात से स्पष्ट हो रही है की इनकी पत्रावली में आदेशिका 14.10.2021 में अंकित किया गया है कि न्यायालय संभागीय आयुक्त द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.10.2021 का अवलोकन किया गया जबकि न्यायालय संभागीय आयुक्त के आदेश दिनांक 04.10.2021 में स्पष्ट था कि खातेदार धन्ना, कालू, भूरा, गोपी, फूला फौत हो गये थे, जिसकी जानकारी होते हुये भी उनके वारिसानों को विधिवत् नोटिस जारी न करके उनके साथ छल कपट करते हुये मृतक व्यक्तियों के खिलाफ आदेश दिनांक 18.10.2021 एवं संशोधित आदेश दिनांक 20.10.2021 एवं पुन संशोधित आदेश 17.06.2022 पारित किया गया जो मृतक व्यक्तियों के विरुद्ध पारित किये जाने से निरस्त किये जाने योग्य है। न्यायालय के समक्ष अधिनस्थ उपायुक्त जोन-18 द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.10.2021 व संशोधित आदेश 20.10.2021 खसरा नम्बर 113 के लिए पारित किया था उसके विरुद्ध अपील संख्या 147/2022 व अपील संख्या 163/2022 विचाराधीन थी जिस पर न्यायालय ने दिनांक 30.03.2022 को उपायुक्त प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश 20.10.2021 की क्रियान्विती स्थगित रखी जाकर वादग्रस्त आराजियात खसरा नम्बर 113 के राजस्व रिकॉर्ड की यथास्थिति रखी गयी जिसकी पूर्ण जानकारी प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 को होने के पश्चात भी आदेश दिनांक 20.10.2021 में संशोधन करते हुये नया पुनः संशोधित आदेश दिनांक 17.06.2022 को दौराने स्थगन पारित करते हुये जेड.एल.सी. दिनांक 25.08.2022 को पारित की गयी जो इस न्यायालय के आदेश की खुले में धज्जियां उडाई जा रही है जबकि विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि जब किसी आदेश के विरुद्ध अपील पेश हो जाती है जिसमें स्थगन आदेश पारित किये गये हो तो अधीनस्थ न्यायालय/प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण ऐसी पत्रावली में हेरा-फेरी नहीं कर सकता। जिससे अधिनस्थ न्यायालय की बदनियति स्पष्ट होती है इस कारण अधिनस्थ प्राधिकृत अधिकारी जोन 18 के आदेश दिनांक 18.10.2021 व संशोधित आदेश दिनांक 20.10.2021 एवं पुनः संशोधित आदेश 17.06.2022 निरस्त किये जाने योग्य है।

आगे कथन किया कि अलग-अलग पत्रावली में अलग-अलग उद्घोषणा किया जाना भू-राजस्व अधिनियम की धारा 61 के तहत आवश्यक था जो पत्रावली संख्या 10/2015 व 01/2022 में उद्घोषणा नहीं की गयी। इसी प्रकार पूर्व में पत्रावली संख्या 11/2015 में से खसरा नम्बर 113 को स्थगन होने के

कारण निर्णय से अलग रखा गया तो दौराने स्थगन उपखण्ड अधिकारी पूर्व वाद संख्या पुराना 137/2014 वाद संख्या नया 16/2017 में पारित स्थगन आदेश दिनांक 13.11.2014 में खसरा नम्बर 113 सम्पूर्ण पर राजस्व रिकॉर्ड व मौके के यथास्थिति के आदेश थे जो दिनांक 16.12.2022 की आदेशिका से प्रमाणित है जो जो आदेश दिनांक 08.07.2022 को वाद के निस्तारण तक मौका व राजस्व रिकॉर्ड की यथास्थिति दौराने वाद के निस्तारण तक पारित किया गया, उक्त स्थगन आदेश को अधिनस्थ प्राधिकृत अधिकारी जोन 18 के द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.02.2016 के स्वयं के आदेश के विरुद्ध जाकर दौराने स्थगन अपीलाधीन आदेश दिनांक 18.10.2021 व संशोधित आदेश दिनांक 20.10.2021 एवं पुनः संशोधित आदेश 17.06.2022 निरस्त किये जाने योग्य है। इसी प्रकार अधिनस्थ न्यायालय ने फोटोप्रति इकरारनामा जो न तो रजिस्टर्ड था जो न तो साक्ष्य में ग्रहण किया जा सकता और जो सौ रुपये से अधिक कीमत का होने पर भी मुद्रांकित नहीं था ऐसा दस्तावेज मुद्रांकित अधिनियम व रजिस्ट्रेशन एक्ट के अन्तर्गत प्रारम्भ से ही शून्य था के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय ने निर्णय करने में भारी भूल की है एवं माननीय अपर जिला न्यायाधीश फास्ट ट्रेक जयपुर में एक उनवानी वाद अपित लोढ़ा बनाम संजय भण्डारी व अन्य बाबत अनुबंध की विशिष्ट पालना में आदेश/निर्णय दिनांक 17.11.2008 को पारित करते हुये डिक्री अपित लोढ़ा के पक्ष में जारी करते हुये ग्राम बदरवास तहसील व जिला जयपुर में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 107, 110, 111, 113, 114, 115 लगायत 117 में से 1 बीघा 1 बिस्वा भूमि जरिये न्यायालय वादी के पक्ष में उप पंजीयक जयपुर द्वितीय के समक्ष विक्रय पत्र दिनांक 22.10.2020 को पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 672 के पृष्ठ संख्या 83 क्रम संख्या 2010052009209 पर पंजीबद्ध करवाया, जिसकी अवहेलना करते हुये कृषि भूमि को अकृषि भूमि में माननीय सिविल न्यायालय के आदेश की अवहेलना करते हुये अकृषि भूमि मानकर विधि विरुद्ध अधिनस्थ प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 ने आदेश पारित किये है। विकास समिति डॉ राजेन्द्र प्रसाद नगर ए जरिये अध्यक्ष महेन्द्र सिंह चौधरी व रविदत्त एवं अवसायक विनोद कुमार द्वारा रेग्यूलर वाद संख्या 146/2014 नया वाद संख्या 19/2017 में प्रार्थना पत्र आदेश 01 नियम 10 सीपीसी के तहत प्रार्थना पत्र दिनांक 16.10.2019 व 27.12.2021 को पेश किया गया जिस पर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वारा उभय पक्षकारान की बहस सुनते हुये सभी दस्तावेजात का विश्लेषण करते हुये विस्तृत निर्णय दिनांक 10.01.2022 को पारित किया गया जिसमें विकास समिति एवं अवसायक को वादग्रस्त भूमि में हितबद्ध पक्षकार न मानते हुये प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया जिसके विरुद्ध आज दिन तक किसी प्रकार की अपील/निगरानी पेश नहीं की गयी है जो आदेश अंतिम हो गया। इस प्रकार संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति को विधिवत् वादग्रस्त भूमि पर अधिकार प्राप्त नहीं हुये तो विकास समिति व पट्टेधारियों को स्वतः ही किसी प्रकार के अधिकार उत्पन्न नहीं होते है। प्राधिकृत उपायुक्त जोन-18 द्वारा नामान्तरकरण जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम खोलने के लिए बार-बार प्रार्थना पत्र पेश होने पर तहसीलदार तहसील जयपुर द्वारा अपने पत्र क्रमांक: भू.अ./कोर्ट/2023/4013 दिनांक 18.09.2023 को प्राधिकृत अधिकारी जोन 18 को पत्र प्रेषित किया गया जिसमें जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम नामान्तरकरण न खोलने के 9 पैरा दिये गये जिसमें अनेक न्यायालयों के निर्णय

R  
संगीत अयुक्त  
जयपुर

खातेदारों के पक्ष में होने के कारण हम न्यायालयों के खिलाफ जाकर नामान्तरकण खोलकर न्यायालयों के आदेशों की अवहेलना नहीं करना चाहते एवं उक्त खसरा नम्बरान पर अनेक न्यायालयों का स्थगन आदेश दर्ज होने के कारण एवं न्यायालय संभागीय आयुक्त में अपील संख्या 218/2019 में निर्णय दिनांक 04.10.2021 के विरुद्ध खसरा नम्बर 113 में खातेदारों के अधिकार निहित है जिसके विरुद्ध जयपुर विकास प्राधिकरण ने कोई अपील पेश नहीं की है। जिसे देखने से स्पष्ट है कि अधिनस्थ प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 ने अपने स्वयं के विवेक से अनेक न्यायालयों के निर्णय, स्थगन आदेश की अनदेखी करते हुये अपीलाधीन आदेश पारित किये गये है एवं न्यायालय के दौरान स्थगन आदेश 17.06.2022 को पारित किया है। अतः अधिनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन 18 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पत्रावली संख्या 10/2015 व 1/2022 में पारित निर्णय दिनांक 18.10.2021 व दिनांक 20.10.2021 एवं आदेश दिनांक 17.06.2022 निरस्त किया जावे।

हमने प्रकरण का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों व दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधिनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-18 की पत्रावली एवं प्राधिकृत जोन-18 के निर्णय दिनांक 18.10.2021 व 20.10.2021 व पुनः संशोधित आदेश दिनांक 17.06.2022 तथा न्यायिक दृष्टांतों का विधिवत् रूप से अवलोकन करते हुये प्रथमतः संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति के अधिकार को देखना उचित समझते हुये अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न इकरारनामा दिनांक 09.01.1980 की फोटोप्रति का अवलोकन किया जिससे प्रतीत होता है कि उक्त इकरारनामा में खसरा नम्बर 113 का अंकन नहीं है। जिससे प्रतीत होता है कि उक्त खसरा नम्बर 113 का इकरारनामा कभी नहीं हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 05.02.2016 में भी खसरा नम्बर 113 रकबा 28 बीघा 10 बीस्वा भूमि को छोड़कर शेष खसरा नम्बरान के भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए(8) के तहत खातेदारी अधिकारों का पर्यावसन किया गया है। रेस्पो0 राजेन्द्र प्रसाद नगर (ए) विकास समिति ने अपने जवाब में भी यह स्पष्ट रूप से कथन किया है कि इकरारनामा दिनांक 09.01.1980 में खसरा नम्बर 113 रकबा 28 बीघा 10 बीस्वा के स्थान पर सहवन से खसरा नम्बर 112 अंकित हो गया। जिससे यह स्वीकृत तथ्य है कि उक्त खसरा नम्बर 113 का इकरारनामा कभी निष्पादित नहीं हुआ है। उक्त इकरारनामों के आधार पर खसरा नम्बर 113 पर संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति का हक-अधिकार मानना विधिअनुरूप नहीं है। पक्षकार रेस्पोडेण्ट समिति का यह कथन कि खसरा नम्बर 113 के स्थान पर भूलवश त्रुटि के कारण 112 अंकित हो गया है। जिसके संबंध में सक्षम न्यायालय से कार्यवाही करवाये बिना ही 90 ए की कार्यवाही किया जाना कानूनी विधिसम्मत नहीं है।

द्वितीयः पक्षकार रेस्पोडेण्ट समिति का यह कथन कि मौके पर भूमि विगत कई वर्षों से अकृषि प्रयाजनार्थ काम आ रही है जिस बाबत तहसीलदार जोन-18 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का पूर्णतः अवलोकन पर उक्त तहसीलदार जोन-18 की मौका रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है। जिससे यह साबित हो सके कि मौके पर प्रश्नगत

B  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर

भूमि अथवा उसका कितना भू-भाग अकृषि प्रयोजनार्थ काम आ रहा है। जबकि उक्त प्रश्नगत आराजी के संबंध में विभिन्न न्यायालयों द्वारा विभिन्न निर्णयों में उक्त प्रश्नगत भूमि को कृषि भूमि माना है, जिन निर्णयों को किसी भी पक्षकार द्वारा चुनौती देकर निरस्त नहीं कराया गया है। अतः ऐसी स्थिति में अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क की उपधारा (8) के प्रावधान का विधिविरुद्ध अवलोकन नहीं करते हुये खसरा नम्बर 113 के बाबत तहसीलदार जोन-18 की मौका रिपोर्ट (जो कि पत्रावली में उपलब्ध नहीं है) के आधार पर तथा उक्त खसरा नम्बर 113 का इकरारनामा नहीं होने के उपरान्त भी उक्त प्रश्नगत खसरा नम्बर 113 के संबंध में खातेदारी अधिकारों का पर्यावसन किया जाना विधिविरुद्ध है। जबकि अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी प्रश्नगत आराजी खसरा नम्बर 113 के अकृषि प्रयोजनार्थ काम आ रहे भू-भाग/हिस्से की हद तक ही 90ए की कार्यवाही करने में सक्षम था।

**तृतीयतः** अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 द्वारा अपने निर्णय दिनांक 05.02.2016 में प्रश्नगत खसरा नम्बर 113 ग्राम बदरवास में स्थगन प्रभावी होने के कारण 90ए की कार्यवाही से छोड़ा गया था। तत्पश्चात् वर्ष 2021 में पृथक से पत्रावली सर्जित कर उक्त खसरा नम्बर 113 पर कोई स्थगन आदेश प्रभावी नहीं होने का नोट अंकित किया गया। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में प्रश्नगत खसरा नम्बर पर स्थगन आदेश कब खारिज हुआ एवं किस न्यायालय के आदेश से हटाया गया का अंकन नहीं किया गया ना ही इस संबंध में कोई दस्तावेज/जांच पत्रावली पर उपलब्ध है।

**चतुर्थतः** अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पुनः सर्जित कार्यवाही के दौरान यह तथ्य आ चुके थे कि मूल खातेदार घन्ना, कालू, भूरा, गोपी, फूला इत्यादि फौत हो गये थे, जो कि न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर के आदेश दिनांक 04.10.2021 के अवलोकन से भी स्पष्ट था। किन्तु अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 द्वारा पूर्व प्रकाशित सार्वजनिक सूचना दिनांक 26.08.2015 के आधार पर मृतक खातेदारान् के खिलाफ समस्त कार्यवाही कर अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया गया। जबकि मृतक खातेदारान् के वारिसान् को नोटिस, सुनवाई का अवसर दिये बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया जाना प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पूर्व संपादित प्रक्रिया के आधार पर ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो कि विधिसम्मत नहीं है।

12  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर

**पंचमतः** उक्त प्रश्नगत खसरा नम्बर 113 ग्राम बदरवास के संबंध में स्थगन होने के कारण प्राधिकृत अधिकारी द्वारा 90ए की कार्यवाही से खसरा नम्बर 113 को छोड़ा गया था एवं न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 04.10.2021 से उक्त खसरा नम्बर 113 रकबा 28.10 बीघा को अपीलाधीन को उपयोग-उपभोग करने हेतु स्वतंत्र किया गया था। प्रश्नगत खसरा नम्बर 113 के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय राज0 जयपुर द्वारा भी रिट पीटिशन संख्या 12764/2022 निर्णय दिनांक 09.05.2024 में कोई आदेश नहीं दिया गया है। ऐसी स्थिति में उक्त आदेश दिनांक 04.10.2021 के पश्चात् मौके पर भूमि प्रयोजन के संबंध में परिवर्तन होने की दशा में ही अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी द्वारा खसरा नम्बर 113 के संबंध में नया प्रकरण दर्ज कर पुनः समस्त विधिक कार्यवाही संपादित की जानी चाहिए थी एवं अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी

प्रश्नगत आराजी खसरा नम्बर 113 के अकृषि प्रयोजनार्थ काम आ रहे भू-भाग/हिस्से की हद तक ही विधिक प्रक्रियानुसार कार्यवाही करने में सक्षम था।

ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत आराजी खसरा नम्बर 113 के संबंध में इकरारनामा नहीं होने तथा विभिन्न न्यायालयों में स्थगन प्रभावी होने के उपरान्त एवं मृतक खातेदारान् के वारिसान् को नोटिस, सुनवाई एवं आपत्ति लिये बिना ही पूर्व प्रकाशित सूचना के आधार पर ही प्रश्नगत खसरा नम्बर के संबंध में मृतक खातेदारान् के खिलाफ अपीलाधीन 90ए की सम्पूर्ण कार्यवाही संपादित की गई हैं। उक्त प्रश्नगत आराजी के संबंध में विभिन्न न्यायालयों द्वारा विभिन्न निर्णयों में उक्त प्रश्नगत भूमि को कृषि भूमि माना है। अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी प्रश्नगत आराजी खसरा नम्बर 113 के अकृषि प्रयोजनार्थ काम आ रहे भू-भाग/हिस्से की हद तक ही विधिक प्रक्रियानुसार कार्यवाही करने में सक्षम है। अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी जोन-18 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने में विधिक त्रुटि कारित की है। जिसे निरस्त किया जाना उचित समझते हैं।

अतः आदेश है कि:-अपीलांट द्वारा प्रस्तुत उक्त दोनों अपीले स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ प्राधिकृत अधिकारी एवं उपायुक्त जोन-18 जयपुर विकास प्राधिकरण पत्रावली संख्या 10/2015 निर्णय दिनांक 18.10.2021 संशोधित आदेश दिनांक 20.10.2021 एवं 17.06.2022 निरस्त किये जाते हैं।



(पूनम)

संभागीय आयुक्त  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 25.06.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।



संभागीय आयुक्त  
संभागीय आयुक्त  
जयपुर