न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जीसीएमएस नं. 2024/70

1. सायर देवी पुत्री श्री हनुमान जाट पत्नी श्री कैलाश चौधरी, उम्र–38 वर्ष, जाति–जाट, निवासी–ग्राम जयसिहंपुरा वास, भांकरोटा, तहसील–सांगानेर, जिला–जयपुर, राजस्थान हाल निवासी– नाला की ढाणी, वार्ड नम्बर–29, जयसिहंपुरा रोड, भांकरोटा, तहसील–सांगानेर, जिला– जयपुर 302026 राजस्थान।

–अपीलार्थी

बनाम

1. सचिव जयपुर विकास प्राधिकरण, पता – रामकिशोर व्यास भवन, बिड़ला मन्दिर के सामने जवाहरलाल नेहरू मार्ग, जयपुर, राजस्थान ।
2. उपायुक्त जोन–11, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर, पता–रामकिशोर व्यास भवन, बिड़ला मन्दिर के सामने जवाहरलाल नेहरू मार्ग, जयपुर,
3. हनुमान पुत्र स्व. हरबक्श, उम्र–58 वर्ष, जाति–जाट निवासी–लीलो की ढाणी, ग्राम– जयसिहंपुरा वास, भांकरोटा तहसील–सांगानेर, जिला–जयपुर, राजस्थान ।
4. सुरेश पुत्र श्री हनुमान जाट, उम्र 35 वर्ष, जाति–जाट, निवासी–ग्राम जयसिहंपुरा वास, भांकरोटा, तहसील–सांगानेर जिला– जयपुर, राजस्थान ।
5. राकेश चौधरी पुत्र श्री गंगाराम चौधरी, उम्र–34 वर्ष, जाति– जाट, निवासी–ग्राम सायपुरा, तहसील––सांगानेर जिला–जयपुर, राजस्थान ।

– रेस्पोडेन्टस

अपील अन्तर्गत धारा 90 (ए), 7 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश जोन आयुक्त–11, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा दिनांक–07.07.2023 को पारित किया गया के विरूद्ध।

उपस्थित–
1. श्री रामचन्द्र मचवाल वकील अपीलान्ट
2. श्री हीरालाल सैनी वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से।
3. श्री पुरूषोतम शर्मा वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की ओर से।

निर्णय

दिनांक–25.06.2024

1. यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(क) के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी जोन–11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के निर्णय दिनांक 07.07.2023 के खिलाफ प्रार्थना पत्र मियाद अधिनियम की धारा–5के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. प्राधिकृत अधिकारी, जोन–11 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.07.2023 से व्यथित होकर अपीलान्ट सायर देवी वगै0 द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी, जोन–11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर दिनांक 07.07.2023 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की गई ।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस/लिखित बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलार्थी के परदादा स्व. श्री छोगा जाट की आराजी कृषि भूमि ग्राम–जयसिहंपुरा वास तहसील सांगोनर, जिला जयपुर राजस्थान में नया खाता संख्या–282 में आराजी खसरा नम्बर 272/1, रकबा 0.07 हैक्टयर, खसरा नम्बर 270, रकबा 0.56 हैक्टयर में से रकबा 0.29 हैक्टयर दक्षिण दिशा की तरफ अर्थात अब यह खसरा 270/3 हो गया है, कुल किता 2 कुल रकबा 0.63 हैक्टयर व नया खाता संख्या–283, खसरा नम्बर 272/2, रकबा 0.06 हैक्टयर कुल किता 1, कुल रकबा 0.06 हैक्टयर व नया खाता संख्या 287 में खसरा नम्बर 271, रकबा 0.32 हैक्टयर, कुल किता–1, कुल रकबा 0.32 हैक्टयर व नया खाता संख्या–286 में खसरा नम्बर–247, रकबा 0.15 हैक्टयर कुल किता–1, कुल रकबा 0.15 हैक्टयर है। जिसका वर्तमान में नामान्तरण धारा 90ए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के आदेश दिनांक 07.07.2023 के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है।अपीलार्थी के परदादा स्व. श्री छोगा जाट के माता–पिता व पत्नी का पूर्व में स्वर्गवास हो चुका है। अपीलार्थी के परदादा स्व. श्री छोगा जाट के स्वर्गवास के पश्चात् विरासत के आधार पर इनके तीन पुत्र–जयनारायण, हरबक्श व रामचन्द्र के नाम उक्त वर्णित कृषि भूमि के राजस्व रिकॉर्ड में नाम दर्ज हुआ। जिनका बंटवारा होकर इन्द्राज राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज हो चुका है, इसलिए वादग्रस्त कृषि भूमि अपीलार्थी के स्व. दादा हरबक्श के नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज हुई है। अपीलार्थी के दादा हरबक्श का स्वर्गवास बाद उनके तीन पुत्र रामलाल, हनुमान व श्योजीराम व पत्नी भूरी देवी के नाम से वादगस्त कृषि भूमि विरासत के आधार पर चारों को 1/4–1/4 हिस्सा प्राप्त हुई। अपीलार्थी की दादी श्रीमती भूरी देवी पत्नी स्व. श्री हरबक्श से विरासत में प्राप्त हुई वादग्रस्त कृषि भूमि में अपने 1/4 हिस्से को अपने तीन पुत्र रामलाल, हनुमान व श्योजीराम के हक में हकत्याग कर दिया गया। स्व. श्री हरबक्श से प्राप्त हुई आराजी कृषि भूमि अपीलार्थी के पिता हनुमान को विरासत के आधार पर प्राप्त हुई वादग्रस्त पैतृक कृषि भूमि में अपीलार्थी का 1/3 हिस्सा निहित है।

अप्रार्थी/रेस्पोडेन्ट संख्या–3 द्वारा उक्त भूमि केवल स्वयं के नाम ही राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज करवा ली तथा रेस्पोडेन्ट संख्या–5 के साथ साझ करते हुए अपीलार्थी व रेस्पोडेन्ट संख्या–4 के हिस्से की पैतृक कृषि भूमि को रेस्पोडेन्ट संख्या–5 के हक में फर्जी विक्रय पत्र दिनांक 08.05.2019 के आधार पर दर्ज करवा दी गई। जिसका रेस्पोडेन्ट संख्या 3 व 5 को कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं था। क्योंकि वादग्रस्त पैतृक कृषि भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या–3 को विरासत के आधार पर प्राप्त हुई थी। इसलिए वादग्रस्त पैतृक कृषि भूमि में हिन्दू विधि के अनुसार जन्म से ही 1/3 हिस्सा प्राप्त हो गया था। अपीलार्थी मनबट के आधार पर अपने 1/3 हिस्से को अपने उपयोग–उपभोग में लेती चली आ रही हैं। अपीलार्थी द्वारा अपनी कृषि भूमि पर आठ–आठ व तीन–चार फीट की दीवार कर तार फैनसीग कर रखी है और अपनी पैतृक कृषि भूमि में अपने 1/3 हिस्से को अपने उपयोग–उपभोग में लेती चली आ रही है। रेस्पोडेन्ट संख्या 3 व 5 ने गलत तरीके से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को गुमराह करते हुए, वादग्रस्त सम्पूर्ण कृषि भूमि की 90ए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की कार्यवाही दिनांक 07.07.2023 को करवाई गयी। जबकि वादग्रस्त कृषि भूमि में आज भी कृषि होती है और आज दिनांक तक विधिक रूप से वादग्रस्त कृषि भूमि का बंटवारा नहीं हुआ है। रेस्पोडेन्ट संख्या 5 का वादग्रस्त पैतृक कृषि भूमि में कोई कब्जा नहीं है । अप्रार्थी संख्या 3 व 4 अपीलार्थी के पिता व भाई है

संभागीय आयुक्त
जयपुर

और वादग्रस्त पैतृक कृषि भूमि पर कब्जे काश्त है। इस कारण अपीलार्थी के खातेदारी अधिकारों का पर्यवसान नहीं किया जा सकता। अतः ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिअनुरूप नहीं होने से अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय उपायुक्त जोन–11 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर दिनांक 07.07.2023 निरस्त फरमाये जावें ।

5. वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 5 ने अपीलान्ट की अपील का विरोध करते हुये कथन किया किअपीलाधीन आदेश मे वर्णित भूमि मिन रेस्पोंडेन्ट के हकपूर्वाधिकारी विक्रेता श्री हनुमान पुत्र हरबक्श को बाद विभाजन एवं श्री श्योजीराम पुत्र हरबक्श द्वारा निष्पादित उपहार पत्र एवं श्रीमती भूरी पत्नी हरबक्श द्वारा निष्पादित त्यागपत्र के आधार पर प्राप्त हुई है। इस प्रकार अपीलाधीन आदेश मे वर्णित भूमि विभाजन एवं कोलेटरल से प्राप्त भूमि होने के कारण विक्रेता हनुमान पुत्र हरबक्श की एकमात्र कब्जे व खातेदारी की भूमि रही है, जिसे जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से मिन रेस्पोंडेन्ट ने दिनांक 08.05.2019 को प्रतिफल राशि अदा कर क्रय की है, जिसके आधार पर मिन रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 के हक मे नामान्तरकरण संख्या 709 दिनांक 21.05.2019 को तस्दीक हुआ । उक्त दिन से मिन रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 अपीलाधीन आदेश मे वर्णित भूमि का काबिज रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार दर्ज हुआ। दिनांक 07.07.2023 को अपीलाधीन आदेश पारित कर मिन रेस्पोंडेन्ट के कब्जेकाश्त व खातेदारी की भूमि का गैर कृषि प्रयोजन के लिए आदेश पारित किया गया। उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि अपीलार्थी के नाम राजस्व रिकॉर्ड मे खातेदारी कभी नही रही। इसलिए अपीलार्थीया को अपीलाधीन आदेश को चुनौती देने का अधिकार नही है। अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.2023 मे वर्णित भूमि खसरा नम्बर 247, 270/3, 271, 272/1, 272/2 कुल किता 5 कुल रकबा 0.89 हैक्टयर के रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकारान् हनुमान पुत्र हरबक्श से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 08.05.2019 को प्रतिफल राशि अदा कर क्रय की है। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर मिन रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 के हक मे नामान्तरकरण संख्या 709 दिनांक 21.05.2019 को तस्दीक हुआ । उक्त दिन से मिन रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 अपीलाधीन आदेश मे वर्णित भूमि का काबिज रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार दर्ज हुआ। मिन रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 द्वारा अपनी खातेदारी की भूमि का कृषि भूमि का गैरकृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करते हेतु आवेदन पत्र दिनांक 21.06.2023 को प्रस्तुत किया, जिस पर नियमानुसार शुल्क जमा करवाया तथा दिनांक 21.06.2023 को प्राधिकृत अधिकारी द्वारा लोक सुचना जारी की गई तथा दिनांक 22.06.2023 को दैनिक समाचार पत्र मे आपत्तियां आंमत्रित करने बाबत् सूचना जारी की गई । तत्पश्चात् दिनांक 07.07.2023 को अपीलाधीन आदेश पारित कर मिन रेस्पोंडेन्ट के कब्जेकाश्त व खातेदारी की भूमि का गैर कृषि प्रयोजन के लिए आदेश पारित किया गया। अपीलार्थीया की अपीलाधीन आदेश मे वर्णित भूमि मे कभी कोई खातेदारी दर्ज नही रही। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा धारा 90–क बाबत् सम्परिवर्तन के आदेश अपीलार्थी के विरूद्ध पारित नही किये है। इस प्रकार अपीलार्थीया को अपील प्रस्तुत करने बाबत् कोई लोकस स्टेन्डाई नही है। अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.2023 के पश्चात् गैर कृषि प्रयोजन हेतु आवासीय योजना गंगा एनक्लेव–8 का मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत करने पर डीमांड नोटिस पर जरिये चालान मिन रेस्पोंडेन्ट द्वारा शुल्क जमा करवाया गया। प्रकरण जोनल लेवल समीति (जेड.एल.सी.) की बैठक मे नियत किया जाकर आवासीय प्रयोजनार्थ योजना गंगा ऐनक्लेव –8 का मानचित्र अनुमोदन किये जाने की अभिशंषा करते हुए बी.पी.सी. की मीटिंग मे रखे जाने का निर्णय लिया गया। बी.पी.सी. की मीटिंग मे आवासीय योजना गंगा एनक्लेव 8 का मानचित्र अनुमोदन का निर्णय लिया गया। तत्पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय लीज डीड राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम,

अतिरिक्त आयुक्त
जयपुर

2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भूमि का पट्टा विलेख जारी किया। अपीलाधीन आदेश की अनुपालना मे जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर प्राधिकृत अधिकारी जोन–11 द्वारा अपीलाधीन आदेश में वर्णित भूमि के पट्टे जारी किये गये है इस प्रकार अपीलाधीन आदेश पूर्णतया विधिक प्रक्रिया का पालन कर पारित किया गया है, प्रस्तुत अपील विधि एवं तथ्यो के विपरीत व सारहीन होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है। कृषि भूमि का गैर कृ षिक प्रयोजनार्थ अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07. 2023 की क्रियान्विति होकर प्राधिकृत अधिकारी जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जोन –11 द्वारा लीज डीड जारी हो चुकी है, इस कारण अपीलार्थिया द्वारा प्रस्तुत अपील आधारहीन होने से एवं प्रार्थीया का कोई हित निहित नही होने से प्रार्थी को अपील प्रस्तुत करने का कोई लॉकस स्टेण्डाई नही है । जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर जोन सी–11 के द्वारा उचित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 07.07.2023 पारित किया है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट की अपील 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 मे अपीलांट को अपीलाधीन आदेश की जानकारी दिनांक 10.09.2023 को प्राप्त होने से अपीलांट 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 ग्राम–जयसिहंपुरा वास तहसील सांगोनर, जिला जयपुर में स्थित भूमि खसरा नम्बर 247, 270/3, 271, 272/1, 272/2 कुल किता 5 कुल रकबा 0.89 हैक्टयर भूमि के खातेदार काश्तकार हनुमान पुत्र हरबक्श द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 08.05.2019 से रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 को विक्रय की गई जिसके आधार पर रेस्पोंडेन्ट संख्या 5 के हक मे नामान्तरकरण संख्या 709 दिनांक 21.05.2019 तस्दीक हुआ एवं राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज हुआ एवं रेस्पो0 संख्या 5 श्री राकेश चौधरी पुत्र श्री गंगाराम चौधरी द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के अंतर्गत अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष आवेदन किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा न्यायालय द्वारा विधिवत् प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन कर तथा तहसीलदार जोन द्वारा प्राप्त मौके की रिपोर्ट के परीक्षण उपरान्त ही अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस संबंध में विधिवत् लोक सूचना प्रकाशित कर संलग्न दस्तावेजों, जोन तहसीलदार की रिपोर्ट का परीक्षण उपरान्त भूमि को गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप पाये जाने के उपरान्त ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90–क के अंतर्गत विधिवत् अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अतः उपरोक्त दस्तावेजी साक्ष्यों के विवेचन के आधार पर अपीलाधीन आदेश प्राधिकृत अधिकारी, जोन–11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर दिनांक 07.07.2023 उचित एवं विधिसम्मत् है। इसमें किसी प्रकार की त्रुटि जाहिर नहीं होती है। अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप किया जाना हम उचित नहीं समझते हैं।

अतः आदेश है कि:– अपील अपीलांट निरस्त की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन–11 जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.07.2023 यथावत रखा जाता है।

संभागीय आयुक्त जयपुर

(डॉ0 आरुषी मलिक)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 25.06.2024 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त जयपुर

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।