

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्या:-जीसीएमएस नम्बर 2025/1568

1. मैसर्स हरितवाल मोटर्स जरिये प्रोपराईटर रामदेव हरितवाल पुत्र लक्ष्मण हरितवाल जाति जाट, निवासी बी-94 हरितवाल सिटी रामपुरा पोस्ट मानसरोवर तहसील सांगानेर जिला जयपुर।

—अपीलान्त

बनाम

1. मैसर्स प्रिंसीयस बिल्डमार्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक कैलाश चौधरी पुत्र श्री उदाराम चौधरी ऑफिस दुकान नम्बर 1 व 2 भैरव नगर अजमेर रोड़, भांकरोटा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
2. अजीत कुमार पुत्र उदाराम चौधरी बहैसियत निर्देशक मैसर्स प्रिंसीयस बिल्डमार्ट प्रा.लि. ऑफिस दुकान नम्बर 1 व 2 भैरव नगर, अजमेर रोड़ भांकरोटा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
3. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये उपायुक्त जोन-11 जयपुर विकास प्राधिकरण जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
4. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर तहसील सांगानेर जिला जयपुर।

—रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थिति:-

1. श्री राजाराम चौधरी, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री भगवान सहाय चौधरी, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से
3. श्री अवधेश कुमार शर्मा, एडवोकेट रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से

दिनांक: 02.02.2026

निर्णय

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त जोन-11, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय एलयू/2012/जेडीए/2019-20/100182 दिनांक 15.10.2020 से असंतुष्ट होकर भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 की तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्त ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि ग्राम नरोत्तमपुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित भूमि खसरा नम्बर 46 रकबा 0.12 हैक्टर, खसरा नम्बर 47 रकबा 0.20 हैक्टर कुल किता 2 कुल रकबा 0.32 हैक्टर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 मैसर्स प्रिंसीयस बिल्डमार्ट प्रा.लि. की खातेदारी व कब्जे काश्त की आराजी थी तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 मैसर्स प्रिंसीयस बिल्डमार्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक कैलाश चन्द चौधरी एवं बहैसियत निदेशक रेस्पोडेन्ट संख्या 2 अजीत कुमार द्वारा उपरोक्त वर्णित भूमि खसरा नम्बर 46 व 47 कुल किता 2 कुल रकबा 0.32 हैक्टर भूमि को जरिये इकरारनामा दिनांक 09.04.2014 के द्वारा दो गवाह बाबूलाल नायक व किशन शर्मा की उपस्थिति में बैचान कर विक्रय राशि 50 लाख रुपये जरिये बैंक संख्या 001197 दिनांक 09.04.2014 को बैंक खाता संख्या 50067573733 इलाहाबाद बैंक वैशाली नगर जयपुर के माध्यम से प्राप्त करके इकरारनामा दिनांक 09.04.2014 को नोटेरी पब्लिक से तस्दीक कराकर उक्त आराजीयात का भौतिक रूप से कब्जा अपीलार्थी को दिया जिसका अपीलार्थी उपयोग-उपभोग करते चला आ रहा है।

P.T.O.

(2)

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि उपरोक्त तथ्यों की रेस्पोजेन्ट संख्या 1 को सम्पूर्ण जानकारी होने के पश्चात् भी उपरोक्त तथ्यों को छुपाते हुये उपरोक्त वर्णित भूमि के सम्बन्ध में कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ आवेदन प्रस्तुत कर अपीलाधीन आदेश पारित करा लिया।

अधिवक्ता अपीलार्थी ने कथन किया है कि उपरोक्त वर्णित इकरारनामा दिनांक 09.04.2014 की पालना में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र तस्दीक कराने हेतु अपीलार्थी द्वारा कई दफा रेस्पोजेन्ट संख्या 1 निदेशक कैलाश चन्द चौधरी व अजीत कुमार से निवेदन किया लेकिन अपीलार्थी एवं रेस्पोजेन्ट के मध्य आपसी रिश्तेदारी होने के कारण हर बार टालते रहे। वर्ष 2014 से 2022 तक हर बार कोई ना कोई बहाना बनाकर टालते रहे। अपीलार्थी द्वारा ज्यादा तकाजा किये जाने पर वर्ष 2022 में विक्रय पत्र तस्दीक किये जाने हेतु स्पष्टतः मना किये जाने पर अपीलार्थी को संदेह प्रकट होने पर राजस्व रिकार्ड की जांच की गई, तो पाया गया कि अपीलार्थी के हक में विक्रय की गई भूमि को रेस्पोजेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 3 जयपुर विकास प्राधिकरण के यहाँ अपने खातेदारी अधिकारों को समर्पण कर अवैध रूप से आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवा ली है। उक्त भूमि के साथ अन्य भूमि को सम्मिलित कर तथा कथित रूप से गोविन्द एनक्लेव के नाम से आवासीय कॉलोनी विकसित करने की नाजायज कोशिश की जा रही है, जिस पर अपीलार्थी द्वारा अपने अधिवक्ता मयंक कूलवाल द्वारा दिनांक 07.12.2022 को रेस्पोजेन्ट संख्या 1 व 2 को विधिक नोटिस बाबत कराये जाने विक्रय पत्र प्रेषित करवाया। जिसकी अनुपालना में विक्रय पत्र तस्दीक नहीं कराये जाने पर बाद मियाद गुजर जाने पर न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश क्रम संख्या 10 जयपुर महानगर सांगानेर प्रथम के यहाँ बाबत विशिष्ट अनुपालना व निष्पादित किये जाने विक्रय पत्र एवं स्थाई निषेधाज्ञा का दिनांक 23.01.2023 को प्रस्तुत किया गया तथा साथ ही दिनांक 02.12.2022 को उपायुक्त जोन-11 के यहाँ प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर इकरारनामा दिनांक 09.04.2014 के आधार पर अपीलार्थी भूमि खसरान नम्बर 46 व 47 के सम्बन्ध में पट्टे जारी नहीं करने हेतु आपत्तियों दर्ज कराई गई। माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश क्रम संख्या 10 प्रथम सांगानेर द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अस्थाई निषेधाज्ञा को उभयपक्ष को सुना जाकर अपना निर्णय दिनांक 18.02.2025 द्वारा खारिज किये जाने अपीलार्थी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय बैंच जयपुर के यहाँ एस.बी. सिविल मिसलेशन अपील संख्या 1173/2025 पेश की गई जिसमें उच्च न्यायालय द्वारा उभयपक्ष को सुनकर अपने आदेश दिनांक 10.03.2025 द्वारा विवादित भूमि को आगामी आदेशों तक मौके एवं रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश पारित किये गये हैं।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश की अपीलार्थी को पूर्व में कोई जानकारी नहीं थी। सर्वप्रथम जानकारी वर्ष 2012 में बार-बार कहे जाने पर विक्रय पत्र तस्दीक नहीं कराये जाने पर राजस्व रिकार्ड के अवलोकन से हुई थी लेकिन उस समय अपीलार्थी सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत किये जाने, तत्पश्चात् समाज के मौजीज व्यक्तियों द्वारा दोनों पक्षों की आपसी समझाईश करवाकर विकसित भूमि दिये जाने हेतु रेस्पोजेन्ट द्वारा हॉ किये जाने से अपीलार्थी विश्वास में आ गया। अब काफी कोशिश किये जाने व रेस्पोजेन्ट द्वारा नियत में खोट आने के कारण एवं पक्षकारों के मध्य आपसी फौजदारी प्रकरण दर्ज होने के कारण रेस्पोजेन्ट द्वारा अन्य व्यक्तियों को उपरोक्त भूमि को विक्रय किये जाने के कारण एवं अधिवक्ता से कानूनी सलाह लिये जाने पर अपीलार्थी द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण में काफी प्रयास करने व बार-बार जाने पर भी अपीलाधीन आदेश की नकल नहीं

P.T.O.

(3)

मिलने के कारण अपीलार्थी अपने मिलने वाले शिवशंकर द्वारा उपरोक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.10.2020 की प्रमाणित प्रतिलिपि हेतु सूचना के अधिकार के तहत आवेदन क्रमांक 288735 दिनांक 15.05.2025 तक नकल नहीं दिये जाने के कारण पुनः आवेदन क्रमांक 289949 दिनांक 06.06.2025 को प्रस्तुत कराया जिस पर दिनांक 18.06.2025 को नकल प्राप्त होने पर सम्पूर्ण तथ्यों की जानकारी प्राप्त हो सकी। तत्पश्चात् अविलम्ब जानकारी की दिनांक से अन्दर मियाद अपील न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की गई है तथा विलम्ब के सम्बन्ध में प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी.अलग से अपील के साथ प्रस्तुत किया गया है, जो न्यायहित में स्वीकार फरमाये 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 के वजह से निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होंने यह भी कथन किया है कि विधि अनुसार किसी भी भूमि का विक्रय कर कब्जा संभलाये जाने के पश्चात् विक्रेता को किसी प्रकार के कोई अधिकार नहीं रहने के पश्चात् भी विक्रेता द्वारा बिना कब्जे के ही अपने कब्जे की भूमि दर्शाते हुये अपीलाधीन आदेश पारित करवा लिया जो पूणतः अवैध होने के कारण निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि विधि अनुसार किसी भी भूमि के सम्बन्ध में 90-क की कार्यवाही किये जाने के दौरान सक्षम न्यायालय द्वारा तहसीलदार व पटवारी से भूमि की वास्तविक मौका रिपोर्ट तलब किया जाना आवश्यक होने के पश्चात् भी उपरोक्त प्रकरण में बिना मौका रिपोर्ट तलब किये ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होंने यह भी कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी द्वारा दिनांक 02.12.2022 को इकरारनामों की प्रति प्रस्तुत कर पट्टे जारी नहीं किये जाने हेतु आपत्ति प्रस्तुत किये जाने के पश्चात् भी अपीलाधीन आदेश की आड में रेस्पोडेन्ट को पट्टे जारी कर दिया जिनके आधार पर अपीलार्थी को मौके से बेदखल किये जाने का प्रयास किया जा रहा है। इसलिये भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील के समस्त तथ्यों के मददेनजर अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपायुक्त जोन-11 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा एल.यू.2012/जेडीए/2019-20/100182 दिनांक 15.10.2020 को निरस्त किये जाने के आदेश फरमाये जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उपरोक्त वर्णित आराजीयात का कोई इकरारनामा तथाकथित दिनांक 09.04.2014 या किसी अन्य दिवस को अपीलार्थी को नहीं किया, अपीलार्थी ने अपनी अपील में मनगढंत तथ्य अंकित किये हैं बल्कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के द्वारा अपीलार्थी से उधार स्वरूप प्राप्त राशि के बदले सिक्योरिटी के लिए खाली स्टाम्प पेपर मय हस्ताक्षरित चैक दिये गये थे और अपीलार्थी ने आश्वासन दिया कि उक्त रकम मय ब्याज के वापस लौटा दिये जाने पर आपके चैक व स्टाम्प पेपर वापस कर दिया जावेंगे लेकिन रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलार्थी से लिये गये उधार रूपये के बदले दो गुणा राशि लौटाने के बावजूद रेस्पोडेन्ट के चैक व हस्ताक्षरित स्टाम्प पेपर वापस देने से इंकार कर दिये तथा खाली स्टाम्प पेपर पर अपीलार्थी द्वारा किये गये हस्ताक्षर व चैक तथा दस्तावेजात का दुरुपयोग करने की धमकी अपीलार्थी द्वारा दी गई तथा कहा कि

P.T.O.

और रूपये नहीं देने के स्थिति में आपके खाली स्टाम्प पर आपकी प्रोपटी इकरारनामा बना लेंगे जिस पर रेस्पोडेन्ट ने अपीलार्थी को और रूपये दिये। उसके बावजूद रेस्पोडेन्ट दस्तावेज अपीलार्थी द्वारा नहीं लौटाने पर रेस्पोडेन्ट ने दिनांक 19.11.2022 को एक प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 728 दिनांक 19.11.2022 पुलिस थाना भांकरोटा में दर्ज करवायी।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश की जानकारी अपीलार्थी को प्रारम्भ से ही रही है, अपीलार्थी ने रेस्पोडेन्ट के खाली हस्ताक्षरित स्टाम्प पेपर का फर्जकारी करते हुए तथा कथित इकरारनामा अनरजिस्टर्ड, अनस्टाम्पित दिनांक 09.04.2014 का तैयार करने के 9 वर्षों तक कोई कार्यवाही नहीं की तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय दिनांक 15.10.2020 पारित होने से 2 वर्ष पश्चात् निर्णय की अनुपालना में आवासीय योजना गोविन्द एनक्लेव के मानत्रित अनुमोदन की प्रक्रिया के दौरान अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 02.11.2022 को आपत्ति की गई कि अनुमोदित योजना गोविन्द एनक्लेव में लीज डीड जारी नहीं की जावें। तत्पश्चात् पश्चात्वर्ती सोच के साथ वर्ष 2023 में सिविल न्यायालय में वाद पत्र प्रस्तुत किया तथा दिनांक 04.08.2025 को उपरोक्त उनवानी अपील न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की गई। इस प्रकार अपीलार्थी द्वारा अपील मीमों के आधार/आपत्तियों की मद संख्या 7 में वर्णित अनुसार अपीलार्थी को दिनांक 02.12.2022 एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न आपत्ति प्रार्थना पत्र अंकित दिनांक 02.11.2022 के अनुसार भी अपीलार्थी द्वारा न्यायालय श्रीमान् के समक्ष अपील लगभग 3 वर्ष 3 माह पश्चात् पेश की है, जो कि स्पष्टतया अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील वर्णित कथनों एवं अधीनस्थ न्यायालय के समुख प्रस्तुत आपत्ति प्रार्थना पत्र से ही अपील मियाद बाहर है, जो सरसरी तौर पर ही खारिज किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने कथन किया है कि अपीलार्थी द्वारा उपरोक्त उनवानी अपील अपीलाधीन निर्णय दिनांक 15.10.2020 के विरुद्ध न्यायालय श्रीमान् के समक्ष अप्रत्यक्षित विलम्ब से प्रस्तुत की गई है, जो मियाद के बिन्दु पर ही खारिज योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलाधीन निर्णय में वर्णित भूमि के सम्बन्ध में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 09.06.2022 से मानचित्र अनुमोदित कर दिया है तथा उक्त भूमि की लीजडीड भी जारी हो गयी है। जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 83(8)(बी) के अनुसार जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा पारित किसी भी आदेश से व्यथित व्यक्ति 30 दिवस के भीतर पट्टे व मानचित्र अनुमोदन के निर्णय के विरुद्ध अपीलीय न्यायधिकरण के समक्ष चाराजोही किये जाने के प्रावधान है। इस प्रकार प्रस्तुत अपील अपीलार्थी विवादित भूमि के पट्टे जारी होने के पश्चात् माननीय न्यायालय श्रीमान् के समक्ष मेन्टैनेबल नहीं है। उन्होने यह भी अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील का मुख्य आधार फर्जकारी कर तैयार किया गया तथाकथित अनरजिस्टर्ड एवं अनस्टाम्पित इकरारनामों दिनांक 09.04.2014 के आधार पर प्रस्तुत अपील कानूनन ग्राह्य नहीं है बल्कि सरसरी तौर पर ही अपील खारिज किये जाने योग्य है।

उपरोक्त समस्त तथ्यों के मद्देनजर अपील अपीलान्त खारिज फरमाई जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 3 ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए ही बाद परीक्षण अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.10.2020 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नहीं की गई। अतः अपील अपीलान्त खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन

(5)

किया। अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. स्वीकार किया जाता है तथा 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।

पत्रावली के अवलोकन से यह भी विदित होता है कि हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के रिकार्ड्ड खातेदारान द्वारा भूमि के संपरिवर्तन हेतु अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 06.08.2019 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 01.07.2020 को प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में दैनिक समाचार पत्र में लोक सूचना का प्रकाशन कर आपत्तियाँ मांगी गईं। तत्समय अपीलार्थी या अन्य किसी व्यक्ति द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं की गई। सहायक नगर नियोजक एवं कनिष्ठ अभियंता की प्रारूप-7 में प्रस्तुत रिपोर्ट में आवेदित भूमि का क्षेत्र सुविधा के अधीन टाउनशीप पॉलिसी 2010 के अनुसार एवं मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवासीय है जिसमें आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है एवं प्रश्नाधीन भूमि को जोनल प्लान-10 की 30 मीटर डब्ल्यू.बी.एम. रूट से पहुँच मार्ग प्राप्त है। तत्समय प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार का विवाद न्यायालय में होना भी नहीं पाया गया है। ऐसी स्थिति में उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक प्रक्रिया के तहत अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.10.2020 पारित किया गया है। धारा 90-क की कार्यवाही भूमि के अकृषि उपयोग की अनुमति है जिसमें किसी भी पक्षकार के स्वामित्व व अधिकारों का निर्धारण नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, जोन-11, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 15.10.2020 को यथावत रखा जाता है तथा हस्तगत निर्णय न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश क्रम-10 प्रथम सांगानेर के समक्ष विचाराधीन वाद एवं माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अधीन रहेगा।

(पूनम)

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 02.02.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।