

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्या:-जीसीएमएस नम्बर 2025/402

1. सीताराम पुत्र श्री सांवतराम, जाति मीना, निवासी ग्राम शिवदासपुरा तहसील चाकसू जिला जयपुर।

—अपीलान्ट

बनाम

1. हीरालाल पुत्र मंगलराम, जाति मीना निवासी ग्राम सवाई गैटोर तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
2. गोपाली देवी पत्नी श्री हीरालाल, जाति मीना निवासी ग्राम सवाई गैटोर तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
3. जयपुर विकास प्राधिकरण जरिये सचिव,
4. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील कार्यालय सांगानेर जिला जयपुर।
5. सीताराम पुत्र कल्याण, जाति मीना,
6. तेजाराम पुत्र कल्याण जाति मीना, निवासी निवासीगण ग्राम सवाई गैटोर तहसील सांगानेर जिला जयपुर।

रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थिति:-

1. श्री हरिश शर्मा, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री अवधेश कुमार शर्मा, एडवोकेट, रेस्पोडेन्ट जयपुर विकास प्राधिकरण की ओर से,
3. श्री रामजीलाल चौधरी, रेस्पोडेन्ट संख्या 1, 2 एवं 5 व 6 की ओर से

अपील संख्या:-जीसीएमएस नम्बर 2025/1204

1. हनुमान सहाय,
2. रामफूल,
3. रामनारायण,
4. बाबूलाल,
5. तेजाराम, पुत्रान ग्यारसा, जाति मीना, निवासी सवाई गैटोर, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
6. कमलेश पुत्र मंगल राम,

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी जोन-4, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
2. हीरालाल पुत्र मंगलराम,
3. गोपाली देवी पत्नी श्री हीरालाल, समस्त जाति मीना निवासी ग्राम सवाई गैटोर तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
4. तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थिति:-

1. श्री सुबोध जैन, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से
2. श्री अवधेश कुमार शर्मा, एडवोकेट, रेस्पोडेन्ट जयपुर विकास प्राधिकरण की ओर से,
3. श्री रामजीलाल चौधरी, रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 की ओर से

निर्णय

अपीलार्थीगण द्वारा उपरोक्त दोनों अपीलें अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-4, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 4/2017 में पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 06.06.2017 से असंतुष्ट होकर भू राजस्व अधिनियम 1996 की धारा 90क के तहत प्रस्तुत की गई। दोनों अपीलों की विषयवस्तु एवं भूमि एक ही होने के कारण दोनों अपीलों का निर्णय एक साथ किया जा रहा है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि ग्राम सवाई गैटोर तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित हाल खसरा नम्बर 915 रकबा 0.4767 हैक्टर, खसरा नम्बर 917 रकबा 0.0200 हैक्टर, खसरा नम्बर 918 रकबा 0.0200 हैक्टर, खसरा नम्बर 915/1 रकबा 0.1033 हैक्टर कुल रकबा 0.6200 हैक्टर भूमि का रिकार्डेड खातेदार नानगा पुत्र हरबक्स जाति मीना रहा है। नानगा का स्वर्गवास होने के पश्चात् उक्त भूमि विरासत में उसके वारिसान को प्राप्त हुई। जिसमें से नानगा का एक पुत्र भौरीलाल था, उक्त भौरीलाल पुत्र नानगा का स्वर्गवास दिनांक 15.11.2005 को हो गया तथा उसके हक व हिस्से की भूमि भौरीलाल के वारिसान को प्राप्त हुई, भौरीलाल के वारिसान द्वारा उक्त भूमि में अपने समस्त हक व हिस्से का बेचान जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांकित 23.07.2013 के माध्यम से अपीलार्थी सीताराम पुत्र सांवतराम के हक में कर दिया तथा अपीलान्त अपने क्रयशुदा भाग पर एकमात्र स्वामी के रूप में काबिज है। उन्होंने यह भी कथन किया है कि नानगा के अन्य पुत्र कल्याण द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय के समक्ष इस आशय का एक वाद पेश किया गया कि भौरीलाल पुत्र नानगा द्वारा उक्त भूमि में अपना समस्त हक व हिस्सा एक परिवारिक समझौता दिनांक 20.04.2005 के द्वारा अपने भाई कल्याण को संभला चुका है तथा इस परिवारिक समझौते के अनुसार भौरीलाल के हिस्से की भूमि की खातेदारी की घोषणा कल्याण के हक में की जावे। उक्त वाद को बाद सुनवाई न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय द्वारा खारिज कर दिया तथा न्यायालय द्वारा अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 24.09.2014 में यह माना कि प्रथम दृष्टया ही तथाकथित परिवारिक समझौता एक स्थानान्तरण पत्र है, जिसके आधार पर खातेदार घोषित कर वाद डिक्री नहीं किया जा सकता है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय के निर्णय व डिक्री दिनांक 24.09.2014 की प्रथम अपील कल्याण के पुत्र प्रत्यर्थीगण संख्या 5 व 6 द्वारा न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के यहाँ पर दिनांक 08.10.2014 को प्रस्तुत की गई तथा मात्र 6 पेशी (25 दिवस) में ही बिना पर्याप्त तामील के न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर द्वारा बिना कोई तनकीवार फाईडिंग दिये न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वितीय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 24.09.2014 को, निर्णय दिनांक 03.11.2014 के द्वारा निरस्त कर दिया उक्त सभी कार्यवाही पक्षकारों द्वारा मिलीभगत के आधार पर की गई, इसके पश्चात् दिनांक 10.11.2014 को एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 152 जा.दी. प्रस्तुत किये जाने पर न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 03.11.2014 में संशोधन कर भौरीलाल के वारिसान के स्थान पर प्रत्यर्थी संख्या 5 व 6 को खातेदार घोषित करने के आदेश पारित कर दिये। जिससे प्रत्यर्थी संख्या 5 व 6 को खातेदारी अधिकार प्राप्त हुए जबकि भौरीलाल के वारिसान द्वारा अपने हक व हिस्से की भूमि का बेचान अपीलार्थी के हक में कर दिया था। उन्होंने आगे यह भी कथन किया है कि अपीलार्थी को पूर्व में विक्रय की जा चुकी भूमि की खातेदारी प्रत्यर्थी संख्या 5 व 6 के नाम दर्ज होने का अवैध फायदा उठाकर प्रत्यर्थी संख्या 5 व 6 ने उक्त भूमि को बेचान प्रत्यर्थी संख्या 2 के हक में कर दिया तथा चूँकि प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 आपस में पति-पत्नि है, उनके द्वारा मिलीभगत के आधार पर आपसी सहमति से बनावटी तकासमा करवा लिया गया तथा उक्त भूमि बाबत अवैध रूप से राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क की कार्यवाही करते हुए प्रत्यर्थी संख्या 3 के यहाँ पर प्रकरण संख्या 4/2017 में दिनांक 06.06.2017 को आदेश पारित करवा लिया, जो तथ्यों एवं कानून के विपरीत होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्त ने कथन किया है कि प्रश्नगत भूमि के खातेदार भौरीलाल के वारिसान द्वारा दिनांक 23.07.2013 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से आराजीयात का बेचान अपीलान्त सीताराम को कर मौके पर कब्जा संभला दिया गया था और आज भी अपीलार्थी सीताराम उक्त प्रश्नगत भूमि पर काबिज काश्त है। उसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी को बिना पक्षकार बनाये, बिना सुनवाई का अवसर दिये अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.06.2017 पारित किया गया है जिससे अपीलार्थी के हक, हकूक, अधिकार गंभीर रूप से विपरीत प्रभावित हो रहे हैं। अपीलार्थी प्रकरण में एक हितबद्ध पक्षकार है। इसलिये अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. एवं प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम न्यायहित में स्वीकार फरमाया जावें। उन्होने यह भी कथन किया है कि प्रश्नगत भूमि पर अपने क्रयशुदा भाग पर अपीलार्थी एकमात्र स्वामी के रूप में काबिज काश्त है। न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के यहाँ पर अनरजिस्टर्ड एवं अमुद्रांकित परिवारिक समझौता को आधार बनाते हुए मिलीभगत के आधार पर पारित किये गये निर्णय एवं डिक्री का कोई विधिक महत्व नहीं है, भौरीलाल के वारिसान द्वारा पूर्व में दिनांक 23.07.2013 को अपने हक की आराजीयात का बेचान अपीलार्थी को किया जा चुका था। उसके पश्चात् उनके द्वारा मिलीभगत के आधार पर पारित की गई डिक्री अपीलार्थी के हितों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य है तथा ऐसे अवैध निर्णय व डिक्री के आधार पर मिली हुई खातेदारी के आधार पर दीगर बेचान एवं धारा 90-क की कार्यवाही कोई विधिक महत्व नहीं रखती है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी का अपीलाधीन आदेश निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन-4 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 4/2017 में पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.06.2017 को निरस्त फरमाया जावें।

अपील संख्या 2025/1204 उनवान हनुमान सहाय बनाम प्राधिकृत अधिकारी में अपीलार्थीगण के अधिवक्ता ने अपनी अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि प्रकरण में प्रश्नगत भूमि अपीलान्ट्स के बुर्जगान की खातेदारी व कब्जे की भूमि थी, जो नानगा पुत्र हरबक्श के खाते में थी, अपीलान्त उसके वारिसान है। नानगा अथवा अपीलान्ट्स वारिसान में से किसी ने भी उक्त भूमि किसी भी प्रकार से किसी भी सोसायटी को अथवा किसी भी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित एवं विक्रय नहीं की है। भूमि मौके पर खेती होती आई है, फिर भी फर्जकारी तरीके से रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 हीरालाल पुत्र मंगलराम व गोपाली देवी पत्नी हीरालाल ने षडयंत्र पूर्वक तरीका अपनाकर फर्जी इकरारनामें अपीलान्ट्स के बुर्जुग की ओर से तहरीर करवा कर आवासीय भूमि प्रयोग में आने की आड़ लेकर अधीनस्थ न्यायालय से 90-क की कार्यवाही हेतु गैरकानूनी तरीका अपनाकर प्रश्नाधीन आदेश दिनांक 06.06.2017 के जरिये अपीलान्ट्स के खातेदारी अधिकार समाप्त करवाकर आवासीय रूप में परिवर्तित करवाने के आदेश प्राप्त कर लिये हैं। जिससे अपीलान्त के हक, हकूक, अधिकार गंभीर रूप से विपरीत प्रभावित हुए हैं। उन्होने यह भी कथन किया है कि अपीलान्ट्स को अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश की पूर्व में कोई जानकारी नहीं थी। जानकारी होने पर अविलम्ब अपील न्यायालय श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की गई तथा विलम्ब के सम्बन्ध में प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम अलग से अपील के साथ प्रस्तुत किया गया जो स्वीकार योग्य होने से अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. एवं धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार फरमाया जावें।

इलाहाबाद जज उन्होने यह भी कथन किया है कि प्रश्नाधीन आदेश पारित करने से पूर्व मौके पर मौके की स्थिति के लिए ना तो कोई तहसील की तरफ से कारकुरान आया और ना ही पटवारी आया और ना ही मौके की वास्तविक स्थिति अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश हुई जबकि वास्तव में मौके पर भूमि आवासीय रूप में काम में ना आकर खेती कृषि के काम में ही आ रही है। इस लिहाज से भी प्रश्नाधीन आदेश निरस्तनीय है। उन्होने यह भी कथन किया है कि प्रश्नाधीन आराजी के मुतालिक अपीलान्त की ओर से अथवा अपीलान्त के बुर्जुगान की ओर से कोई बिचौतिनामा, इकरारानामा, विक्रय अभिलेख, कच्चा पक्का, रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व

3 के हक में तहरीर व मुकमील नही किया गया फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने फर्जी/कूटरचित दस्तावेजात के आधार पर बिना गहनता से जांच किये प्रश्नाधीन आदेश पारित करने में भारी भूल की है, जो निरस्तनीय है। अतः अपील मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि बमन्जुरे अपील अपीलान्ट्स प्रश्नाधीन आदेश दिनांक 06.06.2017 निरस्त किये जाने का आदेश प्रदान किया जावे।

रेस्पोडेन्ट हीरालाल, गोपाली देवी, सीताराम व तेजाराम के अधिवक्ता ने कथन किया है कि अपीलाधीन भूमि के रेस्पोडेन्ट हीरालाल व गोपाली देवी खातेदार काश्तकार है जिन्होंने उक्त आराजी के मूल खातेदार नानगा पुत्र हरबक्स के विधिक वारिसान से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय कर कब्जा प्राप्त किया है। जिस पर प्रत्यर्थी हीरालाल व गोपाली देवी द्वारा चारों ओर 6 फीट की ऊँची बाउण्ड्रीवाल बनाकर गेट लगाया हुआ है तथा विधुत कनेक्शन, सीसीटीवी कैमरे लगे हुए हैं जिसमें प्रत्यर्थीगण के मवेशी व मवेशीपालक निवास करते हैं। उक्त भूमि की प्रत्यर्थी ने जयपुर विकास प्राधिकरण से विधिवत प्रक्रिया अपनाकर 90-क की कार्यवाही करवाई है। अपीलार्थीगण का अपीलाधीन भूमि से किसी भी प्रकार का सम्बन्ध सरोकार नहीं है। अपीलार्थीगण अपीलाधीन आदेश से किसी भी प्रकार से पीड़ित व्यक्ति नहीं है एवं अपीलार्थीगण द्वारा मिथ्या आधारों पर अपीलें पेश की हैं, जो चलने योग्य नहीं हैं।

रेस्पोडेन्ट हीरालाल, गोपाली देवी, सीताराम व तेजाराम के अधिवक्ता ने कथन किया है कि अपीलार्थीगण ने उक्त उनवानी दोनों अपीलें अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 06.06.2017 के लगभग आठ वर्षों के पश्चात् अपील पेश की गई, जो स्पष्ट रूप से कालबाधित पेश की गई। अपीलार्थीगण की अपीलों में कथन कि उनको अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय की जानकारी नहीं थी, सरासर गलत व मिथ्या है क्योंकि अपीलार्थीगण को अपीलाधीन भूमि का नामान्तरकरण प्रत्यर्थी हीरालाल व गोपाली के नाम होने तथा तत्पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय जयपुर विकास प्राधिकरण के निर्णय सहित समस्त जानकारी प्रारम्भ से ही रही है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण की दोनों अपीलें मियाद के बिन्दु पर ही खारिज योग्य हैं।

उन्होंने यह भी कथन किया है कि अपीलार्थीगण द्वारा अपीलाधीन भूमि का नुमाईशी विक्रय पत्र जिसमें मूल खातेदार नानगा पुत्र हरबक्स के छः विधिक वारिसान क्रमशः भौरीलाल, ग्यारसा, कल्याण, ज्ञाना, पांचू व घीसी हैं। जिनका नानगा पुत्र हरबक्स के स्वर्गवास के पश्चात् नानगा की भूमि में प्रत्येक का हिस्सा 1/6-1/6 निहित था, के स्थान पर अपीलार्थीगण ने भौरीलाल के वारिसान के साथ मिलकर तथाकथित सरपंच बापूगांव के नाम से नानगा पुत्र हरबक्स का कूटरचित व फर्जी, असल वारिसों से भिन्न वारिसनामा तैयार किया जिसमें नानगा के छः वारिसान के स्थान पर केवल पांच ही वारिस दर्शित कर अपने हिस्से से अधिक भूमि का नुमाईशी विक्रय पत्र सांगानेर क्षेत्र से बाहर उप-पंजीयक कार्यालय में जाकर पंजीबद्ध करवा लिये थे। इस फर्जकारी की जानकारी होने पर ग्यारसा पुत्र नानगा ने उक्त विक्रय पत्रों के विरुद्ध एक सिविल वाद संख्या 201/2015 उनवानी ग्यारसा बनाम सीताराम व अन्य माननीय न्यायालय अपर सिविल महानगर मजिस्ट्रेट क्रम संख्या 26 जयपुर सांगानेर के समक्ष दिनांक 14.07.2015 को पेश किया, जिसमें अपीलाधीन भूमि की जमाबन्दी सम्वत् 2071-2074 फर्द दस्तावेज के साथ पेश हुई। उक्त वाद में अपीलार्थी ने स्वयं ने अपने अधिवक्ता के साथ उपस्थित होकर पैरवी की है तथा उक्त वाद में प्रस्तुत जमाबन्दी में अपीलाधीन भूमि में सम्पूर्ण हिस्से का नामान्तरकरण राजस्व रिकार्ड की जमाबन्दी में प्रत्यर्थीगण व इसके पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज हो चुका था। उक्त जमाबन्दी वाद में पेश रही है। जिसकी जानकारी अपीलार्थीगण को स्पष्ट रूप से रही है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि प्रत्यर्थी हीरालाल व गोपाली देवी ने अपीलाधीन भूमि का कृषि से अकृषि उपयोग परिवर्तन करवाने हेतु प्राधिकृत अधिकारी जयपुर विकास प्राधिकरण में पत्रावली प्रस्तुत की जिसमें प्राधिकृत अधिकारी जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा विधिवत रूप से तहसीलदार, पटवारी, असिस्टेन्ट टाउन प्लानर द्वारा कब्जा मौका व

राजस्व रिकार्ड की जांच करवाकर तहसीलदार तहसील सांगानेर की अनापत्ति के पश्चात् आमजन से आपत्तियों हेतु पृथक-पृथक दो दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका दिनांक 22.10.2016 व दैनिक नवज्योति दिनांक 23.10.2016 में आम सूचना प्रकाशित करवाई। जिस पर कोई आपत्ति नहीं होने पर विधिवित रूप से दिनांक 06.06.2017 को प्राधिकृत अधिकारी जयपुर विकास प्राधिकरण जोन-4 द्वारा धारा 90-ए के तहत भू रूपान्तरण की विधिवत रूप से कानूनी प्रक्रिया अपनाकर ही अपीलाधीन आदेश पारित किये हैं। जिसमें कोई कानूनी त्रुटि नहीं है एवं जिसमें किसी भी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

उन्होंने आगे यह भी कथन किया है कि प्रत्यर्थी हीरालाल व गोपाली देवी द्वारा अपनी भूमि का पट्टा लेने की कार्यवाही के दौरान अपीलार्थी ने दिनांक 15.11.2021 को एक प्रार्थना पत्र उपायुक्त जयपुर विकास प्राधिकरण जोन-4 के समक्ष प्रस्तुत कर पट्टा जारी नहीं किये जाने का निवेदन किया गया है। जिससे से भी स्पष्ट हो जाता है कि अपीलार्थी को अपीलाधीन आदेश की जानकारी प्रारम्भ से ही रही है। इसलिये भी अपीलार्थी को धारा 5 मियाद अधिनियम का कोई लाभ लेने का अधिकार नहीं है। उन्होंने आगे कथन किया है कि अपीलार्थीगण ने अपनी अपील में जिस नुमाईशी फर्जी विक्रय पत्र का उल्लेख किया है वह विक्रय पत्र विधि विरुद्ध दोषपूर्ण दूषित विक्रय पत्र है, जो खातेदारों के हिस्सों के विपरीत है तथा इन दोषपूर्ण विक्रय पत्रों के आधार पर भूमि का नामान्तरकरण खोला ही नहीं जा सकता तथा उक्त विक्रय पत्र के विक्रेता भौरीलाल के वारिस व अन्य हिस्सेदार कल्याण के मध्य परिवारिक समझौता के अनुसार खातेदारी की घोषणा का एक वाद माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय में विचाराधीन वाद संख्या 49/2011 दिनांक 23.03.2011 उनवानी कल्याण बनाम हरसहाय व अन्य विचाराधीन था जिसके विचारण के दौरान एवं माननीय न्यायालय द्वारा पारित स्थगन आदेश रिकार्ड व मौके की यथास्थिति के आदेश के दौरान अपीलार्थी ने उक्त तथाकथित विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाये गये हैं। उक्त घोषणा का बाद न्यायालय राजस्व अपीलीय अधिकारी जयपुर के द्वारा दिनांक 03.11.2014 को डिक्री किया जाकर भौरीलाल के हिस्सा 1/6 की भूमि का खातेदार कल्याण पुत्र नानगा को घोषित किया। जिसका नामान्तरकरण दोराने वाद कल्याण की मृत्यु होने के कारण उसके वारिसान सीताराम, तेजाराम पुत्र कल्याण के नाम राजस्व रिकार्ड में दिनांक 10.03.2025 को खोला गया। उक्त राजस्व अपील अधिकारी के आदेश की अपील भौरीलाल के वारिसान जो अपीलार्थी के विक्रय पत्र के विक्रेता है, जिन्होंने माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान में अपील संख्या 2314/2016 उनवानी हरसहाय व अन्य बनाम सीताराम व अन्य पेश की जिसको उक्त लोगों ने दिनांक 23.09.2016 को विद्वा कर लिया। इस प्रकार राजस्व अपील अधिकारी जयपुर का निर्णय दिनांक 03.11.2014 अंतिम होकर प्रभावकारी निर्णय है। उक्त निर्णय के पश्चात् अपीलार्थी के विक्रय पत्र शून्य है। जिसके आधार पर अपीलार्थीगण को ना तो अपील करने का अधिकार प्राप्त है, ना ही अधीनस्थ प्राधिकारी जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष किसी प्रकार का आक्षेप उठाने का अधिकार प्राप्त था। अपीलार्थी ने केवल मात्र हैरान व परेशान करने के लिए अवधि बाधित अपील प्रस्तुत की है जो खारिज किये जाने योग्य है।

उन्होंने यह भी कथन किया है कि अपीलार्थीगण द्वारा एक वाद पत्र माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश क्रम संख्या 10 जयपुर महानगर प्रथम के समक्ष रेस्पोंडेन्ट के विक्रय पत्र निरस्त करवाने बाबत प्रस्तुत किया गया था। जिसको माननीय न्यायालय के द्वारा खारिज व कालबाधित मानकर आदेश-7 नियम-11 जाप्ता दीवानी के तहत खारिज फरमा दिया गया है। इस कारण भी अपीलार्थी की अपील चलने योग्य नहीं है बल्कि काबिले खारिज है। उन्होंने आगे कथन किया है कि सीताराम के द्वारा जो तथाकथित विक्रय पत्र करना बताया है वो दोराने वाद उनवानी कल्याण बनाम हरसहाय व अन्य के विचारण के दौरान करवाया गया है। इस कारण उक्त विक्रय पत्र लिस पेंडेन्सी ऑफ सूट के सिद्धान्त से प्रभावित होने के कारण धारा 52 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम के तहत वाद पत्र के अंतिम निर्णय से प्रभावित है तथा उक्त उनवानी वाद पत्र में अंतिम निर्णय भौरीलाल के वारिसों एवं अपीलार्थी

के विक्रय पत्र के विक्रेताओं के विरुद्ध डिक्री किया जा चुका है। इस कारण अपीलान्त सीताराम के नाम से भौरीलाल के वारिसों के द्वारा किया गया विक्रय पत्र शून्य व निष्प्रभावी की श्रेणी में आता है जिसका कानून में कोई अस्तित्व नहीं है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों के मददेनजर अपीलार्थीगण की दोनों अपीलें खारिज फरमाई जावें।

जयपुर विकास प्राधिकरण की ओर से उनके अधिवक्ता ने कथन किया है कि प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के खातेदारान द्वारा गैर कृषिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा के लिए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन आवेदन करने पर अमीन, कनिष्ठ अभियंता, सहायक नगर नियोजक तहसीलदार की मौका रिपोर्ट ली गई जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार व्यवसायिक है, भूमि में खेती नहीं हो रही है एवं बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है व भूमि की 90-ए की कार्यवाही बाबत राजस्थान पत्रिका दिनांक 22.10.2016 एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्र दिनांक 23.10.2016 में लोक सूचना जारी कर आपत्तियाँ मांगी गई थी। इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.06.2017 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नहीं की गई। अतः अपीलार्थीगण की दोनों अपीलें खारिज फरमाई जावें।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया। अपीलार्थीगण के प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. स्वीकार किये जाते हैं 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 अपीलार्थीगण 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 मददेनजर विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रुख अपनाते हुए अपीलार्थीगण के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किये जाते हैं तथा अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थीगण मुख्य रूप से प्रश्नगत भूमि में टाईटल के विवाद को लेकर 90-ए के आदेश के विरुद्ध हस्तगत अपीलें प्रस्तुत की गई हैं जबकि राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90-क के अन्तर्गत टाईटल के बिन्दु का निर्धारण नहीं होता है। यद्यपि प्रश्नगत भूमि के पूर्व खातेदारान नानगा पुत्र हरबक्श के वारिसान के मध्य विभिन्न न्यायालयों में वाद विचाराधीन रहे हैं। जिनमें रेस्पोडेन्ट सीताराम व तेजाराम के पिता कल्याण को राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के आदेश दिनांक 03.11.2014 के द्वारा 1/6 हिस्से का खातेदार काश्तकार घोषित किया गया है जिसकी अपील नानगा के पुत्र भौरीलाल के वारिसान द्वारा राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर की गई जिसे उनके द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 23.09.2016 प्रस्तुत कर अपील को विद्घो कर लिया गया है। जिसके सम्बन्ध में अपर न्यायालय में चाराजोही किये जाने के तथ्य न्यायालय हाजा के समक्ष नहीं आये हैं।

भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क में प्रावधित है कि "(1) No person holding any land for the purpose of agriculture, and no transferee of such land or any part thereof, shall use the same or any part thereof, by the construction of buildings thereon, shall use the same or any part thereof, by the construction of buildings thereon or otherwise for any other purposes except with the written permission of the State Government obtained in the manner hereinafter laid down and otherwise that in accordance with the terms and conditions of such permission.

(2) Any such person desiring to use such land or any part thereof for any purpose other than that of agriculture shall apply for the requisite

(7)

permission in the prescribed manner and to the prescribed officer or authority and every such application shall contain the prescribed particulars .

(3) The State Government shall, after making or causing to be made due inquiry in the prescribed manner, either refuse the permission applied for or grant the same subject to the prescribed terms and conditions.

उपरोक्त के परिपेक्ष्य में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से विदित होता है कि प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के खातेदारान द्वारा गैर कृषिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा के लिए राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन आवेदन करने पर अमीन, कनिष्ठ अभियंता, सहायक नगर नियोजक तहसीलदार की मौका रिपोर्ट के अनुसार आवेदन के समय प्रश्नगत भूमि के आवेदक राजस्व रिकार्ड में रिकार्डेड खातेदार है, उनका प्रश्नगत भूमि पर कब्जा है व बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है एवं प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार व्यवसायिक है। भूमि की 90-ए की कार्यवाही बाबत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान पत्रिका दिनांक 22.10.2016 एवं दैनिक नवज्योति समाचार पत्र दिनांक 23.10.2016 में लोक सूचना जारी कर आपत्तियाँ मांगी गई थी। इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.06.2017 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी त्रुटि प्रतीत नहीं होती है। ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.06.2017 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीगण की दोनों अपीलें खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, जोन-4 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.06.2017 को यथावत रखा जाता है। यदि अपीलार्थीगण के प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार हक, हकूक अधिकार विपरीत प्रभावित हो रहे हैं तो इसके लिये वे सक्षम न्यायालय में चाराजोही करने हेतु स्वतंत्र हैं।

(पूनम)

संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 08.12.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया। जयपुर

संभागीय आयुक्त,
जयपुर