

न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जिला जयपुर

पीठासीन अधिकारी : श्री बीरबल सिंह शेखावत, आर.ए.एस.
अपील संख्या : 182/2016

अपोलो नगर हाउसिंग कॉ-ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड जयपुर जरिये सचिव
पूरण चन्द छीपा पुत्र रामदयाल छीपा पता: 25, 25ए, दयाल नगर, गोपालपुरा
बाईपास, जयपुर।

—अपीलान्त

बनाम

1. गुलाब पुत्री गंगलिया पत्नि भूण्डाराम जाति यादव, निवासी: शिकारपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।
2. हीरा देवी पुत्री गंगलिया पत्नि लक्ष्मण यादव, जाति यादव, निवासी: बोबास, तहसील फुलेरा, जिला जयपुर।
3. लादू पुत्र गंगलिया
4. लल्लू पुत्र गंगलिया
5. सोहन पुत्र गंगलिया
6. झूथा पुत्र गंगलिया
7. मंगल पुत्र गंगलिया
8. बाबूलाल पुत्र गंगलिया
समस्त जाति यादव, निवासी: गिरधारीपुरा, तहसील व जिला जयपुर।
9. सरकार जरिये तहसीलदार, जयपुर।

— रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरुद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 02.09.1993 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी
जयपुर जिला जयपुर वाद संख्या 89/1993 उनवानी केसरी देवी व अन्य बनाम
सरकार व अन्य अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित:

श्री निर्मल जैन एडवोकेट
विद्वान अधिवक्ता अपीलान्त
श्री नरेश कुमार जैन एडवोकेट
विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

निर्णय दिनांक: 17.03.2020



—: निर्णय :-

1. अपीलान्त की ओर से एक अपील न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर जिला जयपुर के वाद संख्या 89/1993 बउनवानी केसरी देवी व अन्य बनाम सरकार व अन्य में पारित निर्णय डिक्री दिनांक 02.09.1993 के विरुद्ध अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि वादी ने अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष एक वाद बाबत इस्तकरार हक हुकम इम्तनाई दवामी व स्थाई निषेधाज्ञा इस आशय का प्रस्तुत किया कि भूमि खसरा नंबर 106/2 बीघा 12, 108 रकबा 5 बीघा, 111 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा, 115 रकबा 4 बीघा 12 बिस्वा, 117 रकबा 7 बीघा 15 बिस्वा, 124 रकबा 11 बीघा 8 बिस्वा कुल किता 6 रकबा 32 बीघा 12 बिस्वा वाके ग्राम गिरधारीपुरा पर

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

नानगा का कब्जा था। नानगा का देहान्त 80 वर्ष पूर्व हो गया था तथा जयपुर काश्तकारी अधिनियम 1944 के प्रावधानों के तहत भूमि पर कब्जा होने एवं लगान अदा करने के कारण भूमि पर नानगा को अधिकार प्राप्त हो गया था। तत्पश्चात् राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रभाव में आने से एवं नानगा के जिन्दा न रहने के कारण गंगलिया को बहैसियत खातेदार काश्तकार दर्ज किया गया। गंगलिया की मृत्यु 1974 में हो गई। भूमि पर वादीगण व प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 7 का कानूनी रूप से कब्जा हो गया लेकिन वादीगण के अधिकारों के विपरीत प्रतिवादीगण संख्या 2 लगायत 7 ने 15.10.76 को नामान्तकरण अपने नाम तस्दीक करा लिया लेकिन गांववालो की उपस्थिति में प्रत्येक वादीगण व प्रत्येक प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 6 को 1/9, 1/9 हिस्से का कब्जा संभलाया गया एवं वादीगण अपने हिस्से पर काश्त करने लगे लेकिन 02.09.1993 को प्रतिवादीगण ने वादीगण के कब्जे काश्त में दखलअंदाजी का प्रयास किया एवं 10.07.93 को प्रतिवादी संख्या 4 ने भूमि पर प्रवेश करने नहीं दिया। वादीगण एवं प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 7 गंगलिया के वारिस है। हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम के प्रावधान अनुसार वादीगण गंगलिया के वारिस होने के कारण पुश्तैनी सम्पत्ति में बराबर के हकदार है। अंत में निवेदन किया है कि प्रत्येक वादीगण को 1/9, 1/9 हिस्से का खातेदार, काश्तकार घोषित किया जावे। जिस पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पक्षकारान के मध्य राजीनामा होने से वकील पक्षकारान की बहस सुनकर बाद बहस मनन निर्णय दिनांक 02.09.1993 के माध्यम से पक्षकारान के मध्य हुये राजीनामा अनुसार वाद डिक्री किया। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई।

3. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की गई, रेस्पोडेन्ट को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब होने पर पत्रावली का अवलोकन किया गया। वकील उभयपक्षकारान की बहस सुनी गई। वकील अपीलार्थी ने अपनी बहस में मुख्यतः यह कथन किये कि रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लगायत 8 (प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 7) द्वारा दावा दायरी से पूर्व में ही भूमि का बेचान कर कब्जा अपीलार्थी को संभला दिया गया था एवं साथ ही प्रतिवादीगण ने उक्त दस्तावेजात के माध्यम से उक्त भूमि पर अपीलार्थी द्वारा आवासीय स्कीम जगदम्बा नगर के नाम से सृजित किये जाने एवं इकरारनामा की तिथि से भूमि आवासीय प्रयोजन के उपयोग में लिये जाने के तथ्य को स्वीकार किया है। जिससे स्पष्ट है कि दावा दायरी के समय वादीगण व प्रतिवादीगण भूमि पर काबिज काश्त नहीं थे एवं विवादग्रस्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ प्रयुक्त हो रही थी। बावजूद इसके रेस्पोडेन्ट/प्रतिवादी द्वारा वाद की कार्यवाही में उक्त तथ्य को छिपाते हुये प्रश्नगत भूमि के संदर्भ में राजीनामा कर निर्णय पारित करवाया गया है जबकि वास्तविकता में रेस्पोडेन्ट को ऐसा किये जाने का विधिक अधिकार प्राप्त नहीं था। अपीलार्थी निर्णय रेस्पोडेन्ट्स द्वारा गलत रूप से पारित करवाया गया है। इस कारण अपील अपीलान्त स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 02.09.1993 खारिज फरमाया जावे। वकील रेस्पोडेन्ट ने वकील अपीलार्थी के कथनों का खंडन करते हुये बताया कि अपीलान्त का उक्त प्रकरण से कोई संबंध व सरोकार नहीं है एवं ना ही अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय से अपीलान्त के कोई हित प्रभावित हो रहे है। अपीलार्थी स्वयं ने यह माना है कि उसने भूमि दिनांक 21.07.1975 को इकरारनामा से 40 हजार रुपये प्रति बीघा क्रय



राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

की है और कानूनन 100/- रुपये से अधिक का विक्रय पंजीकृत दस्तोवज से ही हो सकता है। दिनांक 21.07.1975 को बाबूलाल, मंगलाराम, झूथाराम व सोहन नाबालिग थे, नाबालिग द्वारा किया इकरारनामा विधिक रूप से शून्य होता है। रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 व 2 का कोई मकान ना तो विवादग्रस्त जमीन पर है और ना ही उनके पास सोसायटी के कोई पट्टे है और ना ही सोसायटी को कोई जमीन ही बेची है। अपीलार्थी ने अपील देरी से प्रस्तुत करने बाबत कोई संतोषप्रद कारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किये है। इस कारण अपीलार्थी की अपील आधारहीन होने से खारिज फरमाई जावे।

4. वकील उभयपक्षों की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। बाद अवलोकन यह पाया वादी द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष विवादग्रस्त आराजीयात के संदर्भ में इस्तकरार हक हुक्म इम्तनाई दवामी व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद प्रस्तुत किया जिसे अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पक्षकारान के मध्य राजीनामा होने से निर्णय दिनांक 02.09.1993 के माध्यम से पक्षकारान के मध्य हुये राजीनामा अनुसार वाद डिक्री किया जिसमें अपीलान्ट बतौर पक्षकार कायम नहीं था। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं संलग्न दस्तावेजात के समुचित अवलोकन पश्चात् पाया गया कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12.07.1990, 19.07.1990, 23.07.1990 व 25.07.1990 को देखने से स्पष्ट है कि विवादग्रस्त आराजीयात का विक्रय अपीलान्ट के हक में उक्त विक्रय पत्र के माध्यम से हो चुका है। जिससे अपीलान्ट क्रेता को विवादग्रस्त आराजीयात के समस्त हक अधिकार प्राप्त हो चुके है बावजूद इसके अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष वाद में (दावा दायरी वर्ष 1993 जो कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के पश्चात् दायर किया गया है) अपीलान्ट को बिना पक्षकार बनाये अपीलाधीन निर्णय पारित करवा लिया गया। अतः रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से अपीलान्ट द्वारा भूमि क्रय किये जाने से विवादग्रस्त आराजीयात में अपीलान्ट के हक अधिकार निहित होने से अपीलाधीन निर्णय से अपीलान्ट प्रभावित पक्षकार है इसलिये अपीलान्ट/प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. स्वीकार की जाकर अपील प्रस्तुति की इजाजत दी जाती है।



5. पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात विवादग्रस्त आराजीयात के संदर्भ में रेस्पोंडेन्ट द्वारा हस्ताक्षरित विक्रय इकरारनामा दिनांक 21.07.1975 (प्रतिज्ञा पत्र), दिनांक 21.09.1982 का अतिरिक्त प्रतिज्ञा पत्र, विवादग्रस्त आराजीयात के संबंध में रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा प्रस्तुत अनापत्ति पत्र दिनांक 20.02.1988, भूमि बाबत चुकती रसीद पत्र एवं रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा जमीन का कब्जा संभलाने बाबत कब्जा सुपुर्दगी पत्र, रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा विवादग्रस्त भूमि हेतु अतिरिक्त जिला कलक्टर कृषि भूमि रूपान्तरण एवं नियमितकरण बाबत समर्पणनामा दिनांक 20.02.1988, रेस्पोंडेन्ट्स के विवादग्रस्त भूमि बाबत शपथ पत्र दिनांक 21.12.1990 इत्यादि के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त दस्तावेजात अनुसार रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 लगायत 8 (प्रतिवादी संख्या 2 लगायत 7) द्वारा दावा दायरी वर्ष 1993 से पूर्व में ही भूमि का बेचान कर कब्जा अपीलार्थी को संभला दिया गया था एवं साथ ही प्रतिवादीगण ने उपरोक्त दस्तावेजात के माध्यम से विवादग्रस्त भूमि पर अपीलार्थी द्वारा आवासीय स्कीम जगदम्बा नगर के नाम से सृजित किये जाने एवं इकरारनामा की तिथि से भूमि आवासीय प्रयोजन के उपयोग में लिये जाने के तथ्य को स्वीकार किया है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज फोटोप्रति न्यायालय अतिरिक्त जिला

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

कलक्टर पश्चिम भूमि रूपान्तरण जयपुर अंतरिम आदेश दिनांक 31.03.1986 को देखने से स्पष्ट है कि अपीलार्थी समिति के आवेदन पर विवादग्रस्त आराजी खसरा नंबर 106, 108, 111, 115, 117, 124 कुल किता 6 कुल रकबा 32 बीघा 12 बिस्वा ग्राम गिरधारीपुरा तहसील व जिला जयपुर पर अवस्थित योजना जगदम्बा नगर ए की कृषि भूमि के भूखण्डों के भू-रूपान्तरण एवं विखण्डन की अनुमति राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्य के प्रयोजनों के लिये कृषि भूमि का आवंटन संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम 1981 के नियम 3 (3) के अंतर्गत न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (पश्चिम) भूमि रूपान्तरण जयपुर द्वारा दिनांक 31.03.1986 को दी गई थी एवं भू-रूपान्तरण शुल्क, विकास शुल्क इत्यादि के चालान व रसीद की अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रतिलिपि को देखने से स्पष्ट है कि आवासीय योजना जगदम्बा नगर-ए के भूखण्डधारियों में से कई भूखण्डधारियों द्वारा सन् 1987 में ही भू-रूपान्तरण शुल्क एवं विकास शुल्क इत्यादि जमा करवा दिये गये थे। जिससे स्पष्ट है कि दावा दायरी के समय वादीगण व प्रतिवादीगण भूमि पर काबिज काश्त नहीं थे एवं विवादग्रस्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ प्रयुक्त हो रही थी। अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात जिसमें रेस्पोडेन्ट्स संख्या 3 लगायत 8 व उनके परिवार के सदस्यों के नाम विवादग्रस्त आराजीयात पर सृजित जगदम्बा नगर स्कीम के अपीलान्त सोसायटी द्वारा वर्ष 1988 में जारी आवंटन पत्र की प्रतिलिपि, बिजली के बिल, पहचान पत्र की प्रमाणित प्रतिलिपि, प्रमाणित प्रतिलिपि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र प्लॉट नंबर 101 जगदम्बा नगर जिसमें रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त स्कीम के स्वयं के नाम जारी आवंटन पत्र को अन्यत्र विक्रय किया गया है एवं पत्रावली में उपलब्ध अन्य दस्तावेजात से पूर्णतया प्रमाणित है कि विवादग्रस्त आराजीयात पर अपीलान्त द्वारा आवासीय स्कीम जगदम्बा नगर सृजित की जा चुकी है जिसे रेस्पोडेन्ट्स भी स्वयं के नाम भूखण्ड आवंटन पत्र जो कि एक दस्तावेजी साक्ष्य होने से उक्त तथ्य से इकार या गलत साबित नहीं कर सकते हैं। इस प्रकार उक्त आराजीयात का विक्रय अपीलान्त के हक में किया जाकर भूमि पर आवासीय योजना सृजित होना प्रमाणित है।



6.


जयपुर विकास प्राधिकरण के यू.ओ. नोट दिनांक 12.11.2014, योजना की ZLC रिपोर्ट निर्णय एवं जेडीए की पी.टी. सर्वे रिपोर्ट व स्कीम का जेडीए नक्शा से स्पष्ट है कि उक्त विवादग्रस्त आराजीयात पर जेडीए अनुमोदित आवासीय स्कीम सृजित होकर विवादग्रस्त आराजीयात जेडीए के नाम दर्ज है जिससे विवादग्रस्त भूमि कृषि भूमि की श्रेणी में नहीं है। उक्त विवादग्रस्त भूमि राज्य सरकार की पृथ्वीराज नगर योजना के लिये अवाप्तशुदा भूमि भी है। माननीय उच्च न्यायालय के आदेशानुसार भी पृथ्वीराज नगर योजना में राज्य सरकार द्वारा पृथ्वीराज नगर योजना में बसे लोगो को कब्जाधारी मानते हुये उचित दर पर भूखण्ड को नियमित किया जाकर पट्टे प्रदान किये गये हैं। रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लगायत 8 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12.07.1990, 19.07.1990, 23.07.1990 व 25.07.1990 के माध्यम से भूमि अपीलान्त को विक्रय कर भूमि के समस्त हक अधिकार अपीलान्त को प्रदत्त किये जा चुके थे बावजूद इसके रेस्पोडेन्ट/प्रतिवादीगण द्वारा वाद की कार्यवाही में विवादग्रस्त भूमि को पूर्व में ही जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से अपीलान्त को विक्रय किये जाने के तथ्यों को छिपाते हुये प्रश्नगत भूमि के संदर्भ में राजीनामा कर निर्णय पारित करवाया गया है जबकि वास्तविकता में रेस्पोडेन्ट द्वारा भूमि का पूर्व में विक्रय किये जाने से रेस्पोडेन्ट के उक्त

राजस्व अपील प्राधिकारी
जयपुर

भूमि में समस्त हक अधिकार समाप्त हो चुके थे। उक्त विक्रय पत्र दावा दायरी के पूर्व वर्ष 1990 के है जो यदि रेस्पोंडेन्ट्स के अनुसार गलत थे भी तो उक्त विक्रय पत्रों बावजूद जानकारी रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं करवाये गये एवं ना ही उक्त विक्रय पत्र को निरस्त करवाये जाने बाबत कोई कार्यवाही की गई। इस प्रकार विवादग्रस्त भूमि को पूर्व में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 12.07.1990, 19.07.1990, 23.07.1990 व 25.07.1990 के माध्यम से विक्रय किये जाने के तथ्यों को उजागर न कर वादी एवं प्रतिवादीगण द्वारा आपसी बदनियति पूर्वक राजीनामा कर अधिनस्थ न्यायालय को मुगालतें में रखकर प्राप्त की गई डिक्री उक्त विक्रय पत्रों पर कतई सर्वोपरि नहीं हो सकती है। रेस्पोंडेन्ट द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त के समक्ष अपीलान्ट के हक में खोले गये नामान्तकरण संख्या 105 व 106 को निरस्त करवाने की अपील भी न्यायालय संभागीय आयुक्त द्वारा खारिज की जा चुकी है जिसमें न्यायालय संभागीय आयुक्त द्वारा भी अपीलान्ट के हक में खोले गये नामान्तकरण को सही बताया है। चूंकि अपीलान्ट अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष बतौर पक्षकार नहीं था इसलिये अधिनस्थ न्यायालय की डिक्री 02.09.1993 से प्रथम बार जानकारी दिनांक 04.08.1995 तक की मियाद जानकारी न होने से उक्त देरी सद्भाविक होने से कंडोन की गई है। तत्पश्चात् अपीलान्ट/प्रार्थी द्वारा दिनांक 04.09.1995 से दिनांक 25.02.2016 तक सद्भावपूर्वक बिना अधिकारिता वाले न्यायालय में की गई कार्यवाही में लगे समय को धारा 14 मियाद अधिनियम के अंतर्गत आने से दिनांक 04.09.1995 से दिनांक 25.02.2016 तक की देरी कंडोन करवाये जाने का अपीलार्थी हक अधिकारी पाया जाता है। उपरोक्त विवेचन अनुसार स्पष्ट है कि रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा वाद में भूमि को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के माध्यम से विक्रय किये जाने के तथ्यों को छिपाते हुये अधिनस्थ न्यायालय से निर्णय दिनांक 02.09.1993 के माध्यम से गलत रूप से खातेदारी अधिकार प्राप्त किये है जो खारिज योग्य पाये जाते है। अतः अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 02.09.1993 गलत व अवैधानिक होने से खारिज योग्य पाया जाता है।



7. अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधिनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जयपुर जिला जयपुर द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 02.09.1993 खारिज किया जाता है एवं वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में आराजीयात जेडीए के नाम दर्ज है, की खातेदारी को बहाल रखा जाता है। पत्रावली निर्णय की प्रति के साथ प्रेषित की जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो। बाद दाखिल दफतर हो।
8. निर्णय आज दिनांक 17.03.2020 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


 राजस्व अपील प्राधिकारी
 जयपुर