

राजस्थान उच्च न्यायालय

जयपुर बेंच

एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 19466/2024

भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, पंजीकरण संख्या 3122/एल, जरिये मंत्री श्री मालीराम रैगर पुत्र श्री इंगाराम रैगर, निवासी 197, सुभाष कॉलोनी, शास्त्री नगर, जयपुर ।

-----याचिकाकर्ता

बनाम

1. घासी पुत्र जगन्नाथ
2. भैरू पुत्र बीजा,
3. नंगा पुत्र बीजा,
4. कल्याण पुत्र बीजा,
5. प्रभु पुत्र बीजा,
6. मालीराम पुत्र बिरदा,
7. राजेंद्र पुत्र बिरदा,
8. मंगली पत्नी बिरदा,
सभी निवासी ग्राम लबाना, तहसील आमेर, जिला जयपुर \
9. अर्जुन सिंह पुत्र गोवर्धन लाल,
10. जीतेन्द्र पुत्र अर्जुन सिंह
11. अमिल पुत्र अर्जुन सिंह,
12. कमलेश पुत्री अर्जुन सिंह,
13. संतोष पुत्री अर्जुन सिंह,
14. सुनीता पुत्री अर्जुन सिंह,
15. कविता पुत्री अर्जुन सिंह,
सभी निवासी मकान नंबर 3-चा-20, जवाहर नगर, जयपुर।

16. श्री रूपनारायण रैगर पुत्र महादेव रैगर, निवासी हरवंशपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।
17. उप आयुक्त जोन-13, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर जेएलएन मार्ग, जयपुर।
18. राजस्थान राज्य, जरिये तहसीलदार, जयपुर
19. पर्ल स्पाईटेक रियलटर्स एलएलपी, कार्यालय 501, गीतांश क्लास ऑफ पर्ल, प्लॉट नंबर के-48-49, इनकम टैक्स कॉलोनी, दुर्गापुरा, जरिये पार्टनर आशुतोष पालीवाल पुत्र सुधीर कुमार पालीवाल, निवासी 404, पर्लग्रीन एकड, गोपालपुरा, जयपुर ।
20. अरविंद सिंह पुत्र सुमेर सिंह, निवासी प्लॉट नंबर 9, ऑफिसर्स कैंपस, वैशाली नगर, जयपुर।

----उत्तरदाता

याचिकाकर्ता(ओं) की ओर से : श्री ओ.पी. मिश्रा, अधिवक्ता
उत्तरदाता (ओं) की ओर से :

माननीय श्री. जस्टिस अवनीश झिंगन

आदेश

आरक्षित तिथि

:: :: ::

02/01/2025

घोषित तिथि

:: :: ::

10/01/2025

1. यह याचिका दिनांक 17.10.2017, 16.05.2024 और 07.11.2024 के आदेशों को रद्द करने की मांग करते हुए दायर की गई है, जिसमें एम/एस पर्ल स्पाईटेक रियलटर्स एलएलपी और अरविंद सिंह (इसके बाद 'प्रतिवादी संख्या 19 और 20' के

रूप में संदर्भित) के भूमि उपयोग के रूपांतरण के आवेदन की अनुमति दी गई थी और याचिकाकर्ता द्वारा दायर अपील और पुनरीक्षण को खारिज कर दिया गया था।

2. तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता रजिस्ट्रार, सहकारी समितियों के तहत पंजीकृत एक सोसायटी है। आवासीय योजना विकसित करने के लिए याचिकाकर्ता ने पुष्पा देवी पत्नी अर्जुन सिंह और घासी पुत्र जगन्नाथ के साथ दिनांक 19.08.1998 को विक्रय अनुबंधों में प्रवेश किया, ताकि विक्रय अनुबंधों में उल्लिखित संपत्ति में उनके शेयर खरीदे जा सकें। दिनांक 15.09.2003 और 24.01.2004 को विक्रय के पूरक अनुबंध घासी और पुष्पा देवी के कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा निष्पादित किए गए थे। याचिकाकर्ता ने 12.01.2003 को राजस्थान भूमि राजस्व अधिनियम, 1956 (इसके बाद '1956 का अधिनियम') की धारा 90-ए के तहत जयपुर विकास प्राधिकरण को भूमि के रूपांतरण के लिए आवेदन किया। 05.04.2004 को घासी और पुष्पा देवी के कानूनी प्रतिनिधियों ने सोहन लाल बैरवा के पक्ष में मुख्तारनामा निष्पादित किया। विचाराधीन भूमि पावर ऑफ अटॉर्नी धारक के माध्यम से रूप नारायण रैगर पुत्र महादेव रैगर को दिनांक 26.06.2008 को पंजीकृत विक्रय विलेख द्वारा बेची गई थी। प्रतिवादी संख्या 19 और 20 ने भूमि परिवर्तन हेतु अधिनियम, 1956 की धारा 90-ए के अंतर्गत आवेदन किया था। दो दैनिक समाचार पत्रों में सूचना प्रकाशित कर आपत्तियाँ आमंत्रित करने के पश्चात, दिनांक 17.10.2017 को भूमि परिवर्तन का आदेश पारित किया गया। यह ध्यान

देने योग्य है कि याचिकाकर्ता ने सूचना के अनुपालन में आपत्ति न उठाने का निर्णय लिया। परिवर्तन आदेश के विरुद्ध याचिकाकर्ता द्वारा दायर अपील 16.05.2024 को खारिज कर दी गई। याचिकाकर्ता पुनरीक्षण में असफल रहा, इसलिए यह रिट याचिका प्रस्तुत की गई।

3. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि याचिकाकर्ता द्वारा गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए भूमि परिवर्तन हेतु दायर आवेदन अभी भी लंबित है। तर्क यह है कि याचिकाकर्ता के पास भूमि का कब्जा होने के कारण वह भूमि आवंटन का हकदार था और भूमि परिवर्तन का आदेश पारित किया जाना चाहिए था। अधिनियम 1956 की धारा 90-ए की उपधारा (7) और (8) का हवाला देते हुए तर्क दिया गया है कि विक्रय समझौते के आधार पर भूमि परिवर्तन अनुमत है। तर्क यह है कि अपीलीय और पुनरीक्षण प्राधिकारियों ने यह निर्णय देकर त्रुटि की है कि अपंजीकृत विक्रय समझौते द्वारा खातेदारी अधिकारों का हस्तांतरण नहीं किया जा सकता।

4. बहस के दौरान एक महत्वपूर्ण प्रश्न पर याचिकाकर्ता के अधिवक्ता ने स्पष्ट रूप से कहा कि याचिकाकर्ता ने न तो रूप नारायण रैगर के पक्ष में विक्रय विलेख को चुनौती दी है और न ही विक्रय समझौतों के विशिष्ट निष्पादन के लिए कदम उठाए गए हैं।

5. अधिनियम, 1956 की धारा 90-ए कृषि भूमि के गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए उपयोग से संबंधित है और ऐसा करने के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया निर्धारित करती है। उप-धारा (7) और (8) पर भरोसा करते हुए, उन्हें पुनः प्रस्तुत किया जाता है:-

"(7) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, जब किसी नगरीय क्षेत्र में स्थित भूमि के संबंध में इस धारा के अधीन अनुज्ञा प्रदान करने वाला आदेश पारित किया जाता है, तो ऐसे आदेश की तारीख से ही,-

(क) इस धारा के अधीन अनुमति प्रदान करने वाले व्यक्ति के ऐसी भूमि पर काश्तकारी अधिकार समाप्त हो जाएँगे, और

(ख) यह भूमि धारा 102-क के अधीन स्थानीय प्राधिकरण के अधीन रखी गई मानी जाएगी और वह उस व्यक्ति को, जिसे इस धारा के अधीन अनुमति प्रदान की गई है, या ऐसे व्यक्ति के उत्तराधिकारियों, समनुदेशितियों या अंतरितियों को, स्थानीय प्राधिकरण द्वारा, स्थानीय प्राधिकरण पर लागू कानून के अधीन बनाए गए नियमों, विनियमों या उपविधियों के अनुसार किसी अनुमेय गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए आबंटन के लिए उपलब्ध होगी, बशर्ते कि स्थानीय प्राधिकरण को उप-धारा (4) के अधीन उद्ग्रहणीय और वसूली योग्य नगरीय मूल्यांकन या प्रीमियम या दोनों का भुगतान किया जाए।

(8) इस अधिनियम और राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (1955 का अधिनियम संख्या 3) में निहित किसी भी विपरीत

बात के होते हुए भी जहां 31 दिसंबर, 2021 से पहले किसी शहरी क्षेत्र में या शहरी क्षेत्र की शहरीकरण योग्य सीमाओं या परिधीय बेल्ट के भीतर कृषि उद्देश्यों के लिए कोई भूमि रखने वाले किसी व्यक्ति ने ऐसी भूमि या उसके हिस्से का गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग किया है या उपयोग करने की अनुमति दी है या, बिक्री या बिक्री के लिए समझौते के माध्यम से और/या पावर ऑफ अटॉर्नी और/या वसीयत निष्पादित करके या किसी अन्य तरीके से कथित गैर-कृषि उपयोग के लिए ऐसी भूमि या उसके हिस्से के कब्जे से अलग हो गया है, उक्त भूमि या होल्डिंग या उसके हिस्से में ऐसे व्यक्ति के अधिकार और हित, जैसा भी मामला हो, समाप्त होने के लिए उत्तरदायी होंगे और इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अधिकारी, ऐसे व्यक्ति को सुनवाई का अवसर देने और ऐसा करने के लिए लिखित में कारण दर्ज करने के बाद, ऐसी भूमि में उसके अधिकारों और हितों को समाप्त करने का आदेश देगा राज्य सरकार सभी भारों से मुक्त होगी और धारा 102-ए के तहत स्थानीय प्राधिकरण के अधीन रखी गई मानी जाएगी और स्थानीय प्राधिकरण को लागू कानून के तहत बनाए गए नियमों, विनियमों या उपविधियों के अनुसार किसी भी अनुमेय गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए स्थानीय प्राधिकरण द्वारा आवंटन या नियमितीकरण के लिए उपलब्ध होगी, ऐसी भूमि या उसके किसी भाग पर कब्जा रखने वाले व्यक्तियों को, जैसा भी मामला हो, किसी आवास सहकारी समिति द्वारा किए गए आवंटन या दिए गए पट्टे के आधार पर या किसी बिक्री के दस्तावेज या बिक्री के लिए समझौते या मुख्तारनामा या वसीयत या किसी अन्य दस्तावेज के आधार पर भूमि का हस्तांतरण उनके लिए या तो उस व्यक्ति द्वारा जिसके अधिकारों और हितों को इस उप-धारा के

तहत समाप्त करने का आदेश दिया गया है या ऐसे व्यक्ति के माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति द्वारा, स्थानीय प्राधिकरण को उप-धारा (4) के तहत लगाए जाने योग्य और वसूली योग्य शहरी मूल्यांकन या प्रीमियम या दोनों के भुगतान के अधीन:

बशर्ते कि-

(i) इस उपधारा की कोई बात किसी ऐसी भूमि पर लागू नहीं होगी जिसके संबंध में 16 जून, 1999 के पश्चात किसी गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा कोई आवंटन किया गया हो या पट्टा दिया गया हो;

(ii) इस उपधारा की कोई बात किसी देवता, देवस्थान विभाग, किसी लोक न्यास या किसी धार्मिक या धर्मार्थ संस्था या वक्फ की भूमि पर लागू नहीं होगी;

(ii) इस उपधारा के अधीन कोई कार्यवाही या आदेश उन भूमियों के संबंध में आरंभ या जारी नहीं किए जाएंगे जिनके लिए नगरीय भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (केन्द्रीय अधिनियम संख्या 33, 1976), राजस्थान कृषि होल्डिंग्स पर अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 (अधिनियम संख्या 11, 1973) और राजस्थान भूमि सुधार तथा भू-स्वामियों की संपदा अर्जन अधिनियम, 1963 (अधिनियम संख्या 11, 1964) के उपबंधों के अधीन कार्यवाही लंबित है।

6. उप-धारा (7) गैर-बाधा से शुरू होकर, 1956 के अधिनियम या किसी अन्य प्रवृत्त कानून के उपबंधों पर अधिभावी प्रभाव रखती है। यह निर्धारित करती है कि शहरी क्षेत्र में स्थित भूमि के संबंध में इस धारा के अंतर्गत अनुमति प्रदान करने

वाले आदेश के पारित होने की तिथि से:- (क) जिस व्यक्ति को ऐसी अनुमति प्रदान की जाती है, उसके भूमि पर काश्तकारी अधिकार समाप्त हो जाएँगे और (ख) स्थानीय प्राधिकरण के बारे में यह माना जाएगा कि धारा 102-क के अंतर्गत उसके पास अनुमति प्रदान किए गए व्यक्ति को या ऐसे व्यक्ति के उत्तराधिकारियों, समनुदेशितियों या हस्तांतरितियों को स्थानीय प्राधिकरण पर लागू कानून के अंतर्गत बनाए गए नियमों, विनियमों या उप-विधियों के अनुसार अनुमेय गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए आवंटन हेतु भूमि है। आवंटन स्थानीय प्राधिकरण को शहरी मूल्यांकन या प्रीमियम या दोनों के भुगतान के अधीन होगा जो देय और वसूलनीय होंगे।

7. उप-धारा (8) गैर-बाधा खंड से शुरू होती है और 1956 के अधिनियम और राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के प्रावधानों के बावजूद है। यह निर्धारित करती है कि शहरी क्षेत्र में या शहरी क्षेत्र की शहरीकरण योग्य सीमाओं या परिधीय बेल्ट के भीतर स्थित भूमि के मामले में, उस भूमि का उपयोग किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा किया गया है जो भूमि पर कब्जा करता है या भूमि या उसके हिस्से को गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए या कथित गैर-कृषि उपयोग के लिए उपयोग करने की अनुमति देता है, जिसने 31 दिसंबर, 2021 से पहले बिक्री या बिक्री के लिए समझौते के माध्यम से और/या पावर ऑफ अटॉर्नी और/या वसीयत निष्पादित करके या किसी अन्य तरीके से विचार के लिए कब्जा छोड़ दिया है, ऐसे व्यक्ति के

अधिकार और हित समाप्त होने के लिए उत्तरदायी होंगे। अधिकारों और हितों को समाप्त करने से पहले प्राधिकृत अधिकारी को सुनवाई का अवसर देना होगा और एक तर्कसंगत आदेश पारित करना होगा। इसके बाद, भूमि सभी भारों से मुक्त होकर राज्य सरकार में निहित हो जाती है। काल्पनिक मानकर, भूमि स्थानीय प्राधिकरण पर लागू कानून के अंतर्गत बनाए गए नियमों, विनियमों या उप-नियमों द्वारा अनुमत गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए आवंटन या नियमितीकरण हेतु अधिनियम, 1956 की धारा 102-ए के अंतर्गत स्थानीय प्राधिकरण के अधीन होगी। भूमि, विक्रय दस्तावेज़ या विक्रय अनुबंध या पावर ऑफ अटॉर्नी या वसीयत के आधार पर या हाउसिंग कोऑपरेटिव सोसाइटी द्वारा दिए गए आवंटन या पट्टे के आधार पर या ऐसे व्यक्ति द्वारा भूमि के हस्तांतरण का दावा करने वाले किसी दस्तावेज़ के आधार पर, जिसके अधिकार समाप्त हो गए हैं या ऐसे व्यक्ति के माध्यम से अधिकारों का दावा करने वाले किसी व्यक्ति द्वारा, भूमि या उसके किसी भाग पर कब्ज़ा रखने वाले व्यक्ति को आवंटन या नियमितीकरण के लिए उपलब्ध होगी। आवंटन या नियमितीकरण स्थानीय प्राधिकरण को नगरीय मूल्यांकन या प्रीमियम या दोनों के भुगतान के अधिरोपणीय होगा।

8. परंतुक में तीन ऐसे उदाहरण दिए गए हैं जिन पर उपधारा लागू नहीं होगी:- पहला, जहां 16 जून, 1999 के बाद किसी गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा आवंटन किया गया हो या पट्टा दिया गया हो; दूसरा, देवता, देवस्थान विभाग,

किसी सार्वजनिक न्यास या धार्मिक या धर्मार्थ संस्था या वक्फ की भूमि; और अंतिम, उपधारा (8) के अंतर्गत कार्यवाही या आदेश उस भूमि के लिए आरंभ या पारित नहीं किया जा सकता है जिसमें नगरीय भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976, राजस्थान कृषि होल्डिंग्स पर अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 और राजस्थान भूमि सुधार तथा भू-स्वामियों की संपदा अर्जन अधिनियम, 1963 के अंतर्गत कार्यवाही लंबित हो।

9. 1956 के अधिनियम की धारा 90-ए की उप-धारा (7) और (8) पर भरोसा करने से याचिकाकर्ता का मामला मजबूत नहीं होता।

10. धारा 90-ए की उप-धारा (7) 1956 के अधिनियम की धारा 90-ए के तहत अनुमति प्रदान करने वाले आदेश पारित होने के बाद लागू होगी। इसके बाद खंड (क) और (ख) में उल्लिखित संभावित परिस्थितियाँ लागू होंगी। वर्तमान मामले में याचिकाकर्ता द्वारा दायर आवेदन पर कोई आदेश पारित नहीं किया गया था और खंड (क) और (ख) की प्रयोज्यता का कोई कारण नहीं था।

11. धारा 90-ए की उपधारा (8) के तहत, भूमि पर कब्जा करने वाले व्यक्ति द्वारा कृषि भूमि का गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग किए जाने या बिक्री या विक्रय समझौते और उसमें उल्लिखित तरीकों के माध्यम से प्रतिफल के लिए भूमि या उसके हिस्से के कब्जे से अलग होने के मामले में, सुनवाई का अवसर देने के

बाद, प्राधिकृत अधिकारी को भूमि होल्डिंग में ऐसे व्यक्ति के अधिकारों और हितों को समाप्त करने का एक तर्कसंगत आदेश पारित करना होगा। वर्तमान मामले में, घासी और पुष्पा देवी या उनके कानूनी प्रतिनिधियों के खातेदारी अधिकारों को समाप्त करने वाला कोई आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित नहीं किया गया था। व्युत्पन्न परिणाम यह है कि 1956 के अधिनियम की धारा 102-ए के तहत निस्तारण के लिए और याचिकाकर्ता को इसे आवंटित या नियमित करने के लिए भूमि को सार्वजनिक प्राधिकरण के साथ निहित करने की कोई विधिक कल्पना नहीं है।

12. अपंजीकृत विक्रय समझौते के आधार पर भूमि के रूपांतरण के लिए आवेदन दाखिल करने से याचिकाकर्ता के पक्ष में कोई निहित अधिकार नहीं बनेगा, क्योंकि प्रतिवादी संख्या 19 और 20 ने पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर रूपांतरण के लिए आवेदन किया था।

13. यहाँ यह उल्लेख करना अनुचित नहीं होगा कि प्रतिवादी संख्या 19 और 20 द्वारा दायर भूमि परिवर्तन आवेदन पर आपत्तियाँ आमंत्रित करने हेतु समाचार पत्रों में प्रकाशित सार्वजनिक सूचना के बावजूद, याचिकाकर्ता ने आपत्तियाँ दर्ज नहीं करने का निर्णय लिया। अपील और पुनरीक्षण को खारिज करते समय, निम्नलिखित बातों को ध्यान में रखा गया:- (i) विक्रय अनुबंध अपंजीकृत था; (ii)

अपंजीकृत विक्रय अनुबंध के आधार पर खातेदारी अधिकारों का हस्तांतरण नहीं किया जा सकता और (iii) राजस्व अभिलेखों के अनुसार, विचाराधीन भूमि रूप नारायण (राजस्व बोर्ड के आदेश में गलती से जय नारायण पुत्र महादेव के रूप में टाइप किया गया) के नाम पर दर्ज है।

14. यह तर्क कि 1956 के अधिनियम की धारा 90-ए के तहत बिक्री के लिए समझौते के आधार पर रूपांतरण की अनुमति दी जा सकती है, प्रतिवादी संख्या 19 और 20 को रूपांतरण के लिए अनुमोदन प्रदान करने के बाद अकादमिक हो गया है।

15. अपंजीकृत विक्रय अनुबंध के आधार पर भूमि के रूपांतरण हेतु याचिकाकर्ता का लंबित आवेदन, प्रतिवादी संख्या 19 और 20 द्वारा दायर आवेदन पर रूपांतरण आदेश पारित होने के बाद निष्फल हो गया है, जो एक पंजीकृत विक्रय विलेख पर आधारित था। याचिकाकर्ता द्वारा दायर आवेदन के लंबित रहने से विवादित रूपांतरण आदेश की वैधता पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता, खासकर तब जब रूप नारायण के पक्ष में हुई बिक्री को चुनौती नहीं दी गई थी और याचिकाकर्ता द्वारा विक्रय अनुबंधों के विशिष्ट निष्पादन हेतु कोई कानूनी उपाय नहीं किया गया था।

16. विवादित आदेशों में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है तथा इन्हें ऊपर दर्ज अतिरिक्त कारणों से बरकरार रखा जाता है।

17. रिट याचिका खारिज की जाती है।

(अवनीश झिंगन), जे

हिमांशु/163

रिपोर्ट योग्य: हाँ

"अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।"



Tarun Mehra

Advocate