अपीलीय अधिकरण, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

पीठासीन अधिकारी : महावीर प्रसाद गुप्ता, (जिला न्यायाधीश संवर्ग)

रेफरेन्स संख्या : 216 / 2024(CIS NO. 216/24)

यतीन्द्र कुमार सिंह पुत्र स्वर्गीय श्री विजेन्द्र पाल सिंह निवासी बी–119, मंगल मार्ग, बापू नगर, जयपुर।

– प्रार्थी –

—बनाम—

1. जयपुर विकास प्राधिकरण जरिये सचिव, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
2. गोविन्द अग्रवाल पुत्र स्वर्गीय श्री रूपनारायण अग्रवाल निवासी एस–254,, महावीर नगर, सांघी फार्म, दुर्गापुरा, जयपुर।

– **अप्रार्थीगण** –

उपस्थितिः–

1. श्री आर.एस. मेहता अधिवक्ता **प्रार्थी**
2. श्री मनोज दीक्षित अधिवक्ता **अप्रार्थी कम 1**
3. श्री विपुल शर्मा अधिवक्ता **अप्रार्थी कम 2**

– निर्णय – दिनांक 04.06.2026

प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी जविप्रा व अन्य के विरूद्ध यह रेफरेन्स आवेदन प्रस्तुत कर जाहिर किया गया कि दी राजहंस गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना कैलाशपुरी(5 माईल स्टोन) टोंक रोड, जयपुर में भूखण्ड संख्या 2, क्षेत्रफल 500 वर्गगज वर्ष 1974 में उक्त सहकारी समिति द्वारा प्रार्थी को आवंटित किया गया, जिस पर वह काबिज है। समिति द्वारा दिये गये मानचित्र में भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4, 14, 15, 16, 17 एक साथ आगे पीछे लगे हुए हैं एवं मानचित्र में सृजित व दर्शित है, जिसमें भूखण्ड संख्या 2, 3, 4, 14, 15 व 16 सामान्य क्षेत्रफल 500 वर्गगज के हैं तथा भूखण्ड संख्या 1 का क्षेत्रफल 620 वर्गगज व भूखण्ड संख्या 17 का क्षेत्रफल 450 वर्गगज का है। मानचित्र के अनुसार भूखण्ड संख्या 4 व 5 व 14 एवं 13 के बीच 30 फीट सडक है एवं भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4 टोंक रोड से लगते हुए हैं, जो 120 फीट की है। नगर विकास न्यास द्वारा वर्ष 1979 को योजना का अनुमोदन कर मानचित्र समिति को प्रेषित किया तथा प्रार्थी द्वारा भू–रूपान्तरण शुल्क

भी वर्ष 1982 में जमा करा दिया और वर्ष 1974 से 1999 तक भूखण्ड की स्थिति यथावत रही। वर्ष 1999 में समिति द्वारा भूखण्ड संख्या 4 व 5 व 14 व 13 के बीच 30 फीट रोड को बदला गया लेकिन 30 फीट सडक की दिशा बदलने के साथ संशोधित नक्शे में एक नये भूखण्ड संख्या 13ए क्षेत्रफल 300 वर्गगज अवैध रूप से सृजित कर दिया, जिससे भूखण्ड संख्या 2, 3 व 4 का क्षेत्रफल 406.25 एवं भूखण्ड संख्या 14 व 15 का क्षेत्रफल 427.50 वर्गगज मनमाने रूप से सृजित किया गया। भूखण्ड संख्या 16 का क्षेत्रफल 356 वर्गगज, भूखण्ड संख्या 17 का क्षेत्रफल 400 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या 1 का क्षेत्रफल 780 वर्गगज किया गया। अपीलार्थी के भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गगज से 406.25 वर्गगज अवैध रूप से किया गया। समिति द्वारा भूखण्ड संख्या 4 एवं 5 व 14 एवं 13 के बीच गुजरने वाली सडक को समाप्त करने से समिति को समान रूप से सभी भूखण्ड संख्या 2 लगायत 10बी का क्षेत्रफल कम करना चाहिए था, जबकि समिति ने मनमाने तौर भूखण्ड संख्या 2, 3, 4, 15, 16 व 17 के भूखण्डों का क्षेत्रफल कम किया गया। समिति द्वारा मनमाने रूप से वर्ष 1994 से 1997 में जविप्रा में प्रस्तुत सदस्य सूची में कहीं भी भूखण्ड संख्या 13ए एवं उसके आवंटी का उल्लेख नहीं है। प्रार्थी द्वारा न्यायालय पंच निर्णायक एवं उप रजिस्ट्रार, जविप्रा के समक्ष धारा 75 के अन्तर्गत समिति व अन्य के विरूद्ध वाद पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसमें समिति द्वारा अवैध तरीके से बनाये गये भूखण्ड संख्या 13ए एवं भूखण्ड संख्या 2 का क्षेत्रफल कम करने के विरूद्ध स्थगन आदेश दिनांक 04.07.2000 पारित किया गया। समिति द्वारा संशोधित नक्शा जविप्रा में स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया, जो भवन मानचित्र समिति–द्वितीय द्वारा दिनांक 10.07.2000 को स्वीकृत किया गया लेकिन वाद न्यायालय पंच निर्णायक एवं उपरजिस्ट्रार (सहकारिता) जविप्रा के समक्ष विचाराधीन होने के कारण भूखण्ड संख्या 1 लगायत 4, 13ए 14 लगायत 17 को स्वीकृत नहीं किया गया और भवन मानचित्र समिति द्वारा निर्णय पारित किया गया, जिसे अपील के चरण कम नौ के बिन्दु संख्या 5 लगायत 7 में उद्धरित किया गया है। प्रार्थी को बिना सूचना दिये बीपीसी द्वितीय द्वारा मिलाप नगर से टोंक रोड 30 फीट रोड को 60 फीट करने का निर्णय लिया गया। प्रार्थी द्वारा अपना पक्ष बीपीसी के समक्ष नहीं रखा, न ही मीटिंग का कोई नोटिस ही दिया गया। बीपीसी के समक्ष समिति द्वारा कथित

किया कि 30 फीट रोड की स्थिति शिफ्ट होने के कारण भूखण्ड संख्या 1 लगायत 4 जो एक पार्टी के हैं, उनका कुल क्षेत्रफल पूर्ववत है और भूखण्ड संख्या 14 लगायत 17 को जो क्षेत्रफल कम हुआ है, उसे लिए भूखण्ड संख्या 13ए रखा हुआ है और किसी को आवंटित नहीं किया गया है। इसी निर्णय में बीपीसी द्वितीय द्वारा यह पारित किया कि टोंक रोड 160 फीट की रखी जावे और उसके हिसाब से टोंक रोड से लगते हुए भूखण्डों के पट्टे दिये जावे एवं 30 फीट सडक जो भूखण्ड संख्या 1, 2 से 34, 35 तक जाती है, की न्यूनतम चौडाई 60 फीट रखी जावे, क्योंकि यह सैक्टर रोड है, जो आगे चलकर 80 फीट है। इस निर्णय से प्रार्थी की 20 फीट भूमि कम हो जायेगी एवं इसी तरह मिलाप नगर से टोंक रोड सडक 60 फीट हो जाने के कारण भूखण्ड संख्या 2 व 15 में से 10 फीट एवं 1 व 16 में से 20 फीट अधिक भूमि कम हो गई। बीपीसी द्वितीय द्वारा समिति के कहे अनुसार केवल 30 फीट सडक शिफ्ट होने के कारण भूखण्डों के क्षेत्रफल में कम होना अंकित किया गया एवं समिति के कहे अनुसार आदेश दिनांक 10.07.2000 में यह अंकित किया गया भूखण्ड संख्या 13ए भूखण्ड संख्या 14 से 17 के लिए सुरक्षित रखा हुआ है, क्योंकि सडक शिफ्ट होने के कारण भूखण्ड का क्षेत्रफल कम हुआ है, जबकि भूखण्ड संख्या 1 लगायत 4 एक पार्टी के नहीं हैं एवं अलग–अलग व्यक्तियों के हैं एवं भूखण्ड संख्या 1 लगायत 4 का क्षेत्रफल अत्यधिक कम हुआ है। न्यायालय पंच निर्णायक एवं उप रजिस्ट्रार (सहकारिता) जविप्रा के समक्ष समिति द्वारा वाद दिनांक 29.11.2000 को निर्णीत किया गया एवं न्यायालय के समक्ष समिति द्वारा स्वीकार किया गया कि भूखण्ड संख्या 13ए भूलवश बना गया है एवं प्रतिवादीगण द्वारा भी अपने जवाब में भूखण्ड संख्या 13ए के सृजन को स्वीकार नहीं किया गया है, जिस निर्णय को अपील के चरण क्रम 12 में उद्धरित किया गया है। उक्त निर्णय की पालना में समिति द्वारा जविप्रा को पत्र दिनांक 24.01.2001 भेजा गया एवं निर्णय दिनांक 29.11.2000 के तहत अनुमोदित नक्शे में संशोधन करने के लिए अनुरोध किया गया लेकिन निर्णय की पालना जविप्रा द्वारा नहीं की गई। 160 फीट टोंक रोड होने से भूखण्डों में कम हो रहे क्षेत्रफल को अनुमोदित मानचित्र में नही लिया गया। प्रार्थी को बिना नोटिस दिये बीपीसी–एलपी द्वारा भूखण्ड संख्या 1 से 4, 14 से 17 के नियमन बाबत्

कार्यवाही प्रारम्भ की गई एवं भूखण्ड संख्या 13ए के स्वामित्व निर्धारण करने बाबत् कार्यवाही प्रारम्भ की गई, जिसके एजेण्डा नोट दिनांक 20.11.2015 के मद संख्या 10 में यह वर्णित किया गया कि बीपीसी –एलपी की 229वीं बैठक में लिये गये निर्णय की पालना में जोन स्तर पर भूखण्ड संख्या 13ए के स्वामित्व का निर्धारण किया जाना सम्भव नही है एवं बीपीसी –एलपी द्वारा दिनांक 29.07.15 को यह निर्णय लिया गया कि 60 फीट सैक्टर सडक व टोंक रोड की चौडाई 160 फीट रखे जाने हेतु सम्बन्धित भूखण्डधारियों से निःशुल्क भूमि समर्पित करवा कर विधिवत कब्जा प्राप्त कर नियमन की कार्यवाही की जावे एवं भूाण्ड संख्या 13ए के स्वामित्व की जोन स्तर से समुचित जॉच की जावे। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष एक डीबी सिविल रिट (पीआईएल) याचिका संख्या 930/2016 उनवान अनिल सेठी बनाम राज्य सरकार व अन्रू में दिनांक 19.08.2019 को निर्णय पारित किया। प्रार्थी द्वारा अपने भूखण्ड का कभी समर्पण नही किया है एवं 60 फीट सडक में प्रार्थी के भूखण्ड की आई भूमि के विरूद्ध मुआवजे प्राप्त करने के अधिकार को नहीं छोडा गया। बिना मुआवजा दिये जविप्रा मनमाने तौर पर अवैध रूप से 10 फीट भूखण्ड मिलाप नगर से टोंक रोड की सडक के लिए ले चुका है, जिसका प्रार्थी मुआवजा प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रार्थी को बिना नोटिस दिये बीपीसी (एलपी) की बैठक 318वीं दिनांक 10.06.2022 मिलाप नगर से टोंक रोड की सडक को 60 फीट से 80 फीट रखने का निर्णय लिया गया, जो कि बिना अवाप्ति की कार्यवाही किये लिया गया है। जविप्रा द्वारा बिना अलाईमेंट तय किये जविप्रा द्वारा मिलाप नगर से टोंक रोड अलग–अलग सडक की चौडाई रख पट्टे जारी किये गये हैं, जो नियमों के विरूद्ध हैं। जोन स्तरीय समिति के निर्णय की ना तो तारीख नोटशीट पर अंकित है और न ही निर्णय पर तहसीलदार के हस्ताक्षर है। भूखण्ड संख्या 14 व 15 का क्षेत्रफल मिलाप नगर से टोंक रोड 80 फीट होने जाने से 555 वर्गगज बनता है, जिसमें अगर भूखण्ड संख्या 13ए के क्षेत्रफल 300 वर्गगज में से 60 वर्गगज भूखण्ड संख्या 14 व 15 में मिलाया जाता तो भूखण्ड संख्या 14 व 15 का क्षेत्रफल 615 वर्गगज होता लेकिन जोन स्तरीय समिति द्वारा भूखण्ड संख्या 13ए का सम्पूर्ण क्षेत्रफल भूखण्ड संख्या 14 व 15 में अवैध रूप से सम्मिलित कर दिया गया। भूखण्ड संख्या 13ए का क्षेत्रफल 300

वर्गगज, भूखण्ड संख्या 2, 3, 4, 14 व 15 में कम करते हुए क्षेत्रफल के हिसाब से बांटा जाना चाहिए लेकिन जविप्रा द्वारा अवैध रूप से भूखण्ड संख्या 13ए का क्षेत्रफल 14 व 15 में सम्मिलित करते हुए भूखण्ड संख्या 14 व 15 के भूखण्डधारी को कुल क्षेत्रफल 859.62 वर्गगज का पट्टाविलेख दिनांक 26.06.2023 को जारी कर दिया गया, जो अवैध है। 30 फीट सडक शिफ्ट होने से एवं अवैध भूखण्ड संख्या 13ए सृजित होने से भूखण्ड संख्या 2 से 4 व 14, 15 व 13ए का एक ब्लॉक बन गया, जिससे 13ए का क्षेत्रफल केवल 2, 3, 4, 14, 15 में ही भूखण्डों में कम हुए क्षेत्रफल के हिसाब से समानुपातिक रूप से बांटा जाना चाहिए था। जब भूखण्ड संख्या 14, 15 व 13ए के पट्टे पर अवैध निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया तब प्रार्थी ने सूचना के अधिकार के तहत उपलब्ध कराने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिससे प्रार्थी को अधूरी सूचना प्राप्त हुई। प्रार्थी द्वारा जविप्रा को मिलाप नगर से टोंक रोड की 60 / 80 फीट सडक का अलाईमेंट तय कर एवं प्रार्थी के भूखण्ड की सडक में आ चुकी एवं आ रही भूमि का मुआवजा प्रदान कर प्रार्थी के भूखण्ड का पट्टा जारी करने का आग्रह किया गया एवं पत्र दिनांक 17.08.2020 व 18.04.2022 दिया गया, जिसका आज दिनांक तक जविप्रा द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। जविप्रा द्वारा निरन्तर धमकी दी जा रही है कि प्रार्थी अपने भूखण्ड की भूमि का निःशुल्क समर्पण करें नही तो जविप्रा जबरन कब्जा लेकर प्रार्थी के भूखण्ड पर सडक का निर्माण किया जावेगा। अन्त में निवेदन किया कि रेफरेन्स याचिका स्वीकार की जाकर, मिलाप नगर से टोंक रोड 60 / 80 फीट सडक के अलाईमेंट तय करने के आदेश दिये जावे। प्रार्थी के भूखण्ड में से ली जा रही सडक के लिए भूमि की एवज में बाजार दर से मुआवजा या वर्तमान नियमानुसार मुआवजा देने के आदेश दिये जावे, साथ ही भूखण्ड संख्या 13ए के क्षेत्रफल को भूखण्ड संख्या 2, 3, 4, 14 व 15 में कम हुए क्षेत्रफल के हिसाब स या समानुपातिक रूप से बांट कर प्रार्थी को भूखण्ड संख्या 2 को पट्टा ज़ारी करने के आदेश दिये जावे।

2. अप्रार्थी क्रम 1 व 2 जविप्रा की ओर से जवाब प्रस्तुत कर जाहिर किया गया कि कैलाशपुरी आवासीय योजना में टोंक रोड से मिलाप नगर के मध्य 80 फीट रोड सैक्टर प्लान में अनुमोदित है तथा जोनल विकास योजना-3 में भी उक्त रोड 80 फीट अनुमोदित है। जोनल विकास योजना 3

दिनांक 13.02.15 को अनुमोदित हो चुकी है। उक्त रोड ुख्य टोंक रोड व जवाहर लाल नेहरू मार्ग को जोडने वाली रोड है। जवाहर लाल नेहरू मार्ग से मिलाप नगर तक 80 फीट रोड उपलब्ध है तथा मिलाप नगर से टोंक रोड के मध्य स्थित कैलाशपुरी तक इस रोड को 60 फीट राने बाबत् रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। उक्त रोड की महत्वता को देखते हुए बीपीसी एलपी की 318वीं बैठक दिनांक 10.06.22 को उक्त रोड को जोनल प्लान योजना 3 में दर्शित 80 फीट रोड को यथावत रखने का निर्णय लिया गया। जोनल विकास योजना 3 की अधिसूचना दिनांक 29.11.2012 को प्राकशित की गई थी, जिसको राजस्थान पत्रिका के पत्रांक दिनांक 04.12.2012 में प्रकाशित किया गया था। इस सम्बन्ध में राजपत्र में दिनांक 29.11.12 को आपत्तियां एवं सुझाव हेतु प्रकाश किया गया था। तत्पश्चात् दिनांक 13.02.15 को जोनल विकास येाजना लागू होने के सम्बन्ध में प्रकाशन किया गया था, इसके उपरांत ही जोनल विकास योजना 3 को लागू किय गया था। प्रार्थी का रेफरेन्स याचिका मियाद बाहर है। प्रार्थी द्वारा अप्रत्यक्ष रूप से जविप्रा द्वारा किये गये अनुमोदन के निर्णय को रेफरेन्स याचिका में चुनौती दी है। दी राजहंस को–आपरेटिव हाउसिंग् सोसायटी की आवासीय योजना कैलाशपुरी का अनुमोदन दिनाक 27.07.2000 को किया गया एवं उक्त मानचित्र के सम्बन्ध में प्रार्थी द्वारा न्यायालय पंच निर्णायक एवं उप रजिस्ट्रार (सहकारिता) के समक्ष प्रस्तुत वाद में निर्णय दिनांक 29.11.2000 को किया गया, जिसके विरूद्ध प्रार्थी द्वारा माननीय राजस्थान राज्य सहकारी अधिकरण के समक्ष रेफरेन्स याचिका संख्या 24 / 2001 डॉ0 यतीन्द्र कुमार बनाम न्यायालय पंच निर्णायक एवं उप रजिस्ट्रार सहकारिता व अन्य पेश किया, जो दिनांक 26. 11.09 को निरस्त किया गया। इसी कम में भूखण्ड संख्या 14 व 15 की लीजडीड जारी की गई, जिसे चुनौती देने का कोई आधार नहीं है। उक्त मानचित्र से भूखण्ड संख्या 2 की भूमि का क्षेत्रफल प्रभावित होने से भूखण्ड संख्या 2 के स्वामी प्रार्थी द्वारा न्यायालय पंच निर्णायक एवं उप रजिस्ट्रार सहकारिता के समक्ष परिवाद पेश किया, जिसमें दिनांक 10.07.2000 को अन्तरिम स्थगन आदेश जारी किया गया। प्रश्नगत योजना का अनुमोदन जविप्रा की भवन मानचित्र समिति द्वितीय की बैठक संख्या 64 / 2000 दिनांक 27.07.2000 को किया गया। उक्त बीपीसी की बैठक में टोक रोड 160 फीट

रखते हुए उसी अनुसार रोड से लगते हुए भूखण्डों के पट्टे दिये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त योजना के भूखण्ड संख्या 3 के सम्बन्ध में रविन्द्र कुमार द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 3018/2004 रविन्द्र कुमार सिंह बनाम जविप्रा व अन्य पेश की गई, जिसे माननीय न्यायालय द्वारा दिनांक 15.12.2014 को निरस्त कर दिया। इसी क्रम उक्त योजना के भूखण्डधारी लखवीर सिह द्वारा एक रेफरेन्स याचिका संख्या 32/16 इस अधिकरण में पेश किया गया, जो निरस्त किया गया। उक्त निर्णय दिनांक 08.04.22 के विरूद्ध लखवीर सिंह द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में चुनौती दी, जिसे न्यायालय द्वारा दिनांक 06.05.22 को अपीलीय अधिकरण में पुनरावलोकन याचिका प्रस्तुत किये जाने की लिबर्टी के आधार पर खारिज किया गया। प्रार्थी द्वारा न्यायालय पंच निर्णायक एवं उप रजिस्ट्रार सहकारिता के समक्ष इस सम्बन्ध में परिवाद पेश किया, जिसमें सभी पक्षों को सुनवाई कर न्यायालय द्वारा भूखण्ड संख्या 13ए का कोई अस्तित्व नहीं माना गया। प्रकरण को जोन स्तरीय समिति में दिनांक 11.11.12 को रखा गया। वर्तमान में भूखण्ड संख्या 3, 14 व 15 का पट्टाविलेख जारी किया जा चुका है। अन्त में रेफरेन्स याचिका निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

3. अप्रार्थी क्रम 3 की ओर से रेफरेन्स याचिका का जवाब प्रस्तुत कर जाहिर किया कि रेफरेन्सकर्ता द्वारा तथ्यों को छुपाते हुए रेफरेन्स याचिका प्रस्तुत की गई है। भूखण्ड संख्या 2 का दी राजहंस गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा सर्वप्रथम जब भूखण्ड संख्या 2 आंवटित किया गया था, उस समय समिति ने जविप्रा के समक्ष तत्समय की स्कीम का लेआउट जविप्रा में प्रस्तुत हुआ था तथा तत्समय भूखण्ड संख्या 2 का क्षेत्रफल 421.61 वर्गगज होना दर्शित किया गया था। आगे चलकर उक्त सहकारी समिति द्वारा उक्त नक्शे में संशोधन किया गया तथा अपने नक्शे में तत्समय प्लान संख या 4 व 5 के मध्य दर्शित 30 फीट रोड को समाप्त करते हुए प्लाट संख्या 2, 3 4, 15 को उक्त 30 फीट रोड जिसे समाप्त किया गया, की तरफ सरका दिया गया तथा उक्त 30 फीट रोड जिसे समाप्त किया गया, की भूमि उक्त भूखण्डों में समायोजित कर दी गई तथा उसके उपरांत भूखण्ड संख्या 1 व 2 के मध्य व भूखण्ड संख्या 16 व 15 के मध्य 30 फीट रोड दर्शित करते हुए नवीन संशोधित मानचित्र वर्ष 1999 में करीब जविप्रा में प्रस्तत कर दिया

गया। उक्त भूखण्ड संख्या 1 व 2 के मध्य 30 फीट रोड निकाले जाने से भूखण्ड संख्या 1 का क्षेत्रफल में बढौत्तरी हो गई तथा भूखण्ड संख्या 2, 3 व 4 के क्षेत्रफल में कमी हो गई। भूखण्ड संख्या 1 रेफरेन्सकर्ता की माताजी श्रीमती कृष्णा कुमारी/विजेन्द्रपाल सिंह को आवंटित था तथा भूखण्ड संख्या 2 रेफरेन्सकर्ता के नाम व भूखण्ड संख्या 3 रेफरेन्सकर्ता के भाई श्री रविन्द्र कुमार सिंह व भूखण्ड संख्या रेफरेन्सकर्ता के भाई सुधीन्द्र कुमार सिंह के नाम आवंटित किया गया था। समिति द्वारा उक्त 30 फीट सडक की दिशा में बदलाव किया गया था, परन्तु संशोधित नक्शे में त्रुटिवश गलत प्रकार सेभूखण्ड संख्या 13ए सृजित होना दर्शित कर दिया गया था। भूखण्ड संख्या 2, 3, 4 का प्रत्येक का क्षेत्रफल 406.25 वर्गगज रह गया था। तत्समय भूखण्ड संख्या 2, 3 4 के स्वामियों ने भूखण्ड संख्या 1 का क्षेत्रफल बढने पर इसलिए आपत्ति नहीं की, क्योकि भूखण्ड संख्या 1 से 4 एक ही परिवार के सदस्यों के नाम से आवंटित हैं। जविप्रा के समक्ष जो वर्तमान में अप्रूवड नक्शा है, उसमें भी भूखण्ड संख्या 13ए नही है। भूखण्ड संख्या 13ए के सदस्य का नाम सदस्यता सूची में कहीं भी अंकित नहीं है। प्रार्थी द्वारा न्यायालय पंचनिर्णायक व उपरजिस्ट्रार (सहकारिता) जविप्रा के समक्ष धारा 75 के तहत समिति व अन्य के विरूद्ध वाद प्रस्तुत किया गया, उक्त वाद को न्यायालय पंच निर्णायक व उपरजिस्ट्रार (सहकारिता) जविप्रा द्वारा दिनांक 29.11.2000 को निर्णीत कर दिया। उक्त निर्णय के विरूद्ध प्रस्तुत अपील दिनांक 26.11. 2009 को खारिज कर दी गई तथा उक्त निर्णय दिनांक 29.11.2000 अपने आप में अन्तिम हो चुका है। बीपीसी(एलपी) की 318वीं बैठक दिनांक 10.06. 22 मिलाप नगर से टोंक रेाड की सडक को 60 फीट से 80 फीट रखने के बारे में सभी कॉलोनीवासियों को प्रारमभ से पता था तथा रेफरेन्सकर्ता को भी इस बारे में प्रारम्भ से जानकारी रही है। उक्त बीपीसी बैठक दिनांक 20.11. 2015 को सम्पूर्ण रूप से पढने से स्थित स्पष्ट हो जायेगी। उक्त बैठक में यह माना गया कि कि भूखण्ड संख्या 13ए का सृजन भूलवश होना बताया गया तथा मौके पर भूखण्ड संख्या 13ए है ही नहीं बल्कि भूखण्ड संख्या 13ए की जगह भूखण्ड संख्या 14 व 15 के स्वामी के द्वारा मौके पर अपनी चारदीवारी बना रखी है तथा भूखण्ड संख्या 14 व 15 सर्विस सेन्टर संचालित है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा ऐसा कोई आदेश पारित नहीं

किया गया है, जिससे प्रार्थी को लाभ प्राप्त हो। मिलाप नगर से टोंक रोड की सड़क को 60 फीट से 80 फीट राने का निर्णय से प्रत्यर्थी संख्या 3 के भूखण्ड भी प्रभावित हुए हैं, परन्तु उक्त रोड चौडी होने से भूखण्ड की कीमतों में वृद्धि हुई है। इस कारण से प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा 80 फीट रोड के आधार पर ही स्वयं का पट्टा जविप्रा से प्रापत किया गया। एजेण्डा नोट दिनांक 20.11.15 के मद संख्या 10 में यह वर्णित किया गया कि भूखण्ड संख्या 13ए के स्वामित्च का निर्धारण किया जाना सम्भव नहीं है। प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा भूखण्ड संख्या 14 व 15 का क्षेत्रफल 859.62 वर्गगज का पट्टा जविप्रा से जारी करवाया हो। जविप्रा द्वारा दैनिक समाचार पत्र में दिनांक 26.07.2023 को एक आम सूचना दिनांकित 25.07.2023 प्रकाति की। उक्त आम सूचना के क्रम संख्या 50 पर उक्त भूखण्डों का आवासीय से व्यावसयिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के सम्बन्ध में आपत्ति सात दिवस में पेश करने हेतु मांगी गई, किन्तु रेफरेन्सकर्ता द्वारा या अन्य किसी के द्वारा इस सम्बन्ध में कोई सुझाव व आपत्तियां पेश नहीं की, इसके उपरांत दिनांक 10.08.2023 को पट्टाविलेख(फ्रीहोल्ड) मिश्रित जारी कर दिया गया। तथाकथित भूखण्ड संख्या 13ए को भूखण्ड संख्या 2, 3, 4, 14 व 15 में समानुपारितक रूप से बांटे जाने का अनुतोष चाहा है। भूखण्ड संख्या 3 का पट्टा विलेख सुश्री प्रेरणा के नाम से जविप्रा द्वारा दिनांक 11.10.218 को ही जारी किया जा चुका तथा तथा भूखण्ड संख्या 3 के स्वामी द्वारा किसी प्रकार की कोई आपत्ति नही की गई, ऐसी दशा में उक्त प्रकार का अनुतोष प्रदान नही किया जा सकता।

4. बहस रेफरेन्स याचिका दोनों पक्षों की सुनी गई। पत्रावली एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस का अवलोकन किया गया।

5. हस्तगत प्रकरण में मियाद का बिन्दु में निहित है। हस्तगत प्रकरण भूखण्ड संख्या 13ए के क्षेत्रफल को भूखण्ड संख्या 2, 3, 4, 14 व 15 में कम करते हुए क्षेत्रफल के हिसाब से या समानुपातिक रूप से बांट कर प्रार्थी को भूखण्ड संख्या 2 को पट्टा जारी करने का अनुतोष प्रार्थी द्वारा चाहा गया है, इस सम्बन्ध में पत्रावली के अवलोकन करने पर जाहिर रहा है कि भूखण्ड संख्या 3 का पट्टा वर्ष 2018 में जारी किया जा चुका है, तत्समय कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई साथ ही भखण्ड संख्या 14 व 15 का पट्टा भी

जारी किया गया जा चुका है, तत्समय भी किसी भी द्वारा आपत्ति प्रस्तुत नही की गई. अब रेफरेन्सकर्ता द्वारा जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 83(8)(बी) में वर्णित समयावधि पश्चात् रेफरेन्स याचिका प्रस्तुत की गई है, जो समयावधि से बाधित है अर्थात् हस्तगत प्रकरण परिसीमा अवधि से बाहर प्रस्तुत हुआ है।

6. हस्तगत प्रकरण का गुणावगुण के आधार पर इस अधिकरण के समक्ष विचारणीय बिन्दु यह है कि क्या भूखण्ड संख्या 13ए का अस्तित्व विद्यमान रहा है और यदि उसका अस्तित्व नहीं रहा है तो क्या उसकी 300 वर्गगज की भूमि अस्तित्व में रही है और भूखण्ड संख्या 2, 3, 4, 14, 15 के भूखण्डधारी उनके भूखण्डों की सडक सीमा में गई भूमि के समानुपातिक रूप से उक्त भूमि को प्राप्त करने के अधिकारी हैं ?

7. भूखण्ड संख्या 13ए के अस्तित्व के सम्बन्ध में अधिक विवेचन की आवश्यकता नही है, क्योंकि न्यायालय पंचनिर्णायक एवं उपरजिस्ट्रार (सहकारिता) जविप्रा के समक्ष अपीलार्थी यतीन्द्र कुमार सिंह द्वारा वाद प्रस्तुत किया गया, जिसका निर्णय दिनांक 29.11.2000 को किया गया और उक्त निर्णय में भूखण्ड संख्या 13ए का सृजन होंना नहीं माना गया। इस निर्णय के विरूद्ध राजस्थान राज्य सहकारी अधिकरण के समक्ष अपील संख्या 24/2001 प्रस्तुत की गई, जिसका निर्णय दिनांक 26.11.09 को किया गया और यह अपील भी खारिज की गई, ऐसी स्थिति में भूखण्ड संख्या 13ए का प्रश्नगत योजना में कोई अस्तित्व होना साबित नहीं है।

8. यहां यह उल्लेख किया जाना समीचीन होगा कि भवन मानचित्र समिति की बैठक संख्या 64/2000 में बिन्दु संख्या 7 में भूखण्ड संख्या 13ए के भूखण्ड को भूखण्ड संख्या 14, 15, 16, 17 के लिए सुरक्षित रखे जाने का तथ्य उल्लेखित किया गया और यह भी अंकित किया गया कि **चूँकि इन भूखण्डों का विवाद पंच निर्णायक उप रजिस्ट्रार (सहकारिता) जयपुर विकास प्राधिकरण के यहां विचाराधीन है, जिसमें इन भूखण्डों के नियमितिकरण पर स्थगन आदेश है, इसलिए इन भूखण्डों को फिलहाल अनुमोदित नहीं किया जावे।** वर्तमान में भूखण्ड संख्या 13ए का अस्तित्व नहीं होने के बाबत् पंच निर्णायक का निर्णय दिनांक 29.11.2000 अन्तिम हो चुका है, ऐसी स्थिति में

भवन मानचित्र समिति की बैठक संख्या 64 / 2000 में भूखण्ड संख्या 13ए के सम्बन्ध में उल्लेखित तथ्यों का कोई विधिक प्रभाव नहीं रहता है।

9. यहां यह उल्लेख करना भी सुसंगत होगा कि सहकारी समिति द्वारा संशोधित मानचित्र में भूखण्ड संख्या 13ए को भूलवश दर्शाया जाना माना है। सहकारी समिति द्वारा भूखण्ड संख्या 13ए का सृजन भूलवश माने जाने का तथ्य उचित प्रतीत होता है, क्योंकि सडक की स्थिति के परिवर्तन के परिणामस्वरूप भूखण्ड संख्या 14 के दक्षिण में भूखण्ड संख्या 13ए सडक की भूमि पर दर्शाया गया तो इसी अनुसार भूखण्ड संख्या 4 व 5 के मध्य स्थित सडक की भूमि को भी भूखण्ड संख्या 4ए अथवा 5ए के रूप में दिखाया जाना चाहिए, किन्तु सहकारी समिति द्वारा भूखण्ड संख्या 4 व 5 के मध्य स्थित भूखण्ड के स्थान पर कोई भूखण्ड नहीं दर्शाया गया। इसके अतिरिक्त सहकारी समिति द्वारा भूखण्ड संख्या 13ए की भूमि को किसी को आवंटित नहीं किया गया, न ही सदस्यता सूची में भूखण्ड संख्या 13ए पर किसी सदस्य का नाम अंकित है। उक्त समस्त स्थिति में भूखण्ड संख्या 13ए का अस्तित्व नही होना विवादित नहीं है और इस सम्बन्ध में निर्णय अन्तिम हो चुका है।

10. रेफरेन्सकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बीपीसी(एलपी) में रखे जाने वाले एजेण्डा नोट दिनांकित 20.11.2015 के बिन्दु संख्या 4(III) के बिन्दु संख्या 10 की तरफ न्यायालय का ध्यान आकृष्ट किया है, जिसके अनुसार बीपीसी(एलपी) की 229वीं बैठक दिनांक 29.07.2015 में यह निर्णय लिया गया कि भूखण्ड संख्या 13ए के स्वामित्व की जोन स्तर से समुचित जॉच की जावे तथा बिन्दु संख्या 10 में यह उल्लेखित किया गया कि भूखण्ड संख्या 13ए के स्वामित्व का निर्धारण किया जाना सम्भव नहीं है। जविप्रा द्वारा भूखण्ड संख्या 13ए के स्वामित्व की जॉच किये जाने का निर्णय जो बीपीसी(एलपी) की 229वीं बैठक दिनांकित 29.07.2015 में लिया गया, यह निर्णय अधिकार क्षेत्र से बाहर है, क्योंकि किसी के भूखण्ड के स्वामित्व की जॉच करने का अधिकार प्रथम तो जोन स्तर पर करने का अधिकार प्राप्त नहीं है और द्वितीय न्यायालय पंचनिर्णायक एवं उपरजिस्ट्रार (सहकारिता) जविप्रा के निर्णय दिनांक 29.11.2000 के अनुसार जब भूखण्ड संख्या 13ए का अस्तित्व ही नहीं है तो उसके स्वामित्व की जॉच करने का कोई प्रश्न उत्पन्न नहीं होता है।

भूखण्ड संख्या 13ए का अस्तित्व नहीं है और यह भूखण्ड भूलवश सहकारी समिति द्वारा संशोधित मानचित्र में दर्शाया गया, यह निर्णय अन्तिम हो चुका है। रेफरेन्सकर्ता द्वारा बहस के दौरान यह तर्क दिया गया कि भूखण्ड संख्या 13ए का अस्तित्व होना नहीं माना जावे तो भी भूखण्ड संख्या 13ए की 300 वर्गगज की भूमि को अनुमोदित मानचित्र में दर्शाया गया है, मौके पर विद्यमान है तथा उक्त भूमि को सडक से प्रभावित भूखण्डों के भूखण्डधारियों को समानुपातिक रूप से दी जानी चाहिए थी, इस सम्बन्ध में इस अधिकरण का विनम्र मत है कि चूँकि भूखण्ड संख्या 13ए का कोई अस्तित्व नहीं है और यह भूखण्ड भूलवश सहकारी समिति द्वारा संशोधित मानचित्र में दर्शाया गया है, अतः इस भूखण्ड की भूमि 300 वर्गगज मौके पर अवस्थित नहीं हो सकती, क्योंकि भूखण्ड संख्या 13ए व 14 के मध्य स्थित सडक को विलोपित कर दिये जाने से तथा भूखण्ड संख्या 15 व 16 के मध्य सडक को शिफ्ट कर दिये जाने से भूखण्ड संख्या 15 व 14 की स्थिति भी शिफ्ट हो जाती है, जिस प्रकार भूखण्ड संख्या 4 व 5 के मध्य स्थित सडक को भूखण्ड संख्या 1 व 2 के मध्य शिफ्ट कर देने से भूखण्ड संख्या 2, 3 व 4 की स्थिति विलोपित सडक की तरफ शिफ्ट हुई, इसी प्रकार भूखण्ड संख्या 14 व 15 की स्थिति भी विलोपित सडक की तरफ शिफ्ट हुई और ऐसी स्थिति में भूखण्ड संख्या 13ए का सृजन व उसका मौके पर 300 वर्गगज के रूप में दर्शायी गई भूमि का कोई अस्तित्व होना जाहिर नहीं रहा है।

11. उपरोक्त विवेचनानुसार भूखण्ड संख्या 13ए की भूमि का कोई अस्तित्व होना साबित नही होता है, ऐसी स्थिति में भूखण्ड संख्या 14 व 15 के सम्बन्ध में उपायुक्त जोन–4 के निर्णय दिनांक 10.08.2022 व दिनांक 17.11.2023 के परिणामस्वरूप भूखण्ड संख्या 14 व 15 का 859.62 वर्गगज का पट्टा विलेख जारी किये जाने में भी कोई त्रुटि व अवैधता दृष्टिगोचर नहीं होती है। जहाँ तक प्रत्यर्थी क्रम 3 गोविन्द अग्रवाल के पक्ष में जारी पट्टा के क्षेत्रफल की गणना का प्रश्न है, जो गणना रेफरेन्सकर्ता द्वारा बताई गई है, वह गणना भूखण्ड संख्या 14 व 15 की स्थिति विलोपित सडक की तरफ शिफ्ट हो जाने से पूर्व की है और भूखण्ड संख्या 14 व 15 की स्थिति शिफ्ट हो जाने की स्थिति में गणना करने पर स्थिति भिन्न होती है, अतः रेफरेन्सकर्ता के विद्वान अधिवक्ता की ओर से दिये गये उक्त तर्क में विधिक बल नहीं हैं।

इसके अतिरिक्त अपील संख्या 283/24 में जो अनुतोष चाहा गया है, वह अनुतोष न्यायालय पंचनिर्णायक एवं उपरजिस्ट्रार (सहकारिता) जविप्रा के निर्णय दिनांक 29.11.2000 में पारित निर्णय से भी मेल नहीं खाता है। उक्त निर्णय में यह उल्लेखित किया गया कि " उक्त तथ्य के आधार पर प्रस्तुत वाद में यह निर्णय लिया जाता है कि अनुमोदित मानचित्र वर्ष 1999 में वादी के भूखण्ड से निकलने वाली सडक की चौडाई 60 फीट किये जाने के कारण वादी के भूखण्ड का क्षेत्रफल बहुत ही कम रह जाता है। चूँकि अब योजना की भूमि प्राधिकरण में निहित हो चुकी है, अतः समिति को चाहिए कि प्राधिकरण से विचार–विमर्श कर योजना मानविचत्र हेतु निर्धारित मापदण्डों को ध्यान में रखते हुए संशोधित मानचित्र पेश करे, जिसमें योजना के टोंक रोड की ओर स्थित भूखण्ड संख्या 2 लगायत 10बी तक के सृजित कुल 11 भूखण्डों का क्षेत्रफल समानुपातिक रूप से बराबर रखा जावे, जिससे संशोधित मानचित्र के अनुसार अकेले वादी के भूखण्ड का ही क्षेत्रफल कम न हो।" ऐसी स्थिति में प्रार्थी यतीन्द्र कुमार सिंह के भूखण्ड की सडक से प्रभावित भूमि को विचारित करते हुए उपरोक्त प्रकार से निर्णय पारित किया जा चुका है तथा समानुपातिक रूप से बराबर रखे जाने हेतु मानचित्र संशोधित करने की अपेक्षा की गई है, ऐसी स्थिति में वांछित अनुतोष इस आधार पर भी दिया जाना न्यायोचित नहीं है।

12. यहां यह उल्लेखित किया जाना महत्पूर्ण है कि भूखण्डधारी भूखण्ड संख्या 16 श्री लखवीर सिंह व अन्य मूलचन्द शर्मा द्वारा जविप्रा व विपक्षी संख्या 3 गोविन्द अग्रवाल के विरूद्ध एक रेफरेन्स संख्या 31/16 प्रस्तुत करते हुए यह निवेदन किया गया कि प्रार्थीगण व भूखण्ड संख्या 14 व 15, 16 व 17 के आवंटियों को भूखण्ड संख्या 13ए का आवंटन नहीं किया जावे तथा अन्य किसी व्यक्ति के पक्ष में कोई हस्तान्तरण नहीं किया जावे। उक्त रेफरेन्स याचिका का निर्णय दिनांक 08.04.22 को इस अधिकरण द्वारा करते हुए भूखण्ड संख्या 13ए का अस्तित्व नहीं माने जाने के कारण भूखण्ड संख्या 13ए के सम्बन्ध में चाहे गये अनुतोष के सम्बन्ध में रेफरेन्स याचिका निरस्त की गई, जिसको एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 6721/2022 से चुनौती दी गई और दिनांक 06.05.22 को रिट याचिका निरस्त करते हुए अपीलीय अधिकरण, जविप्रा के समक्ष रिव्यू आवेदन दाखिल करने की प्रार्थना के सम्बन्ध

में स्वतन्त्रता दी गई, जिस पर पुनर्विलोकन याचिका दिनांक 09.05.22 को प्रस्तुत की गई, जो इस अधिकरण द्वारा दिनांक 03.09.2024 को निरस्त की गई। उक्त योजना के कई भूखण्डधारियों द्वारा अप्रार्थी संख्या 3 के विरूद्ध अपीलें, रेफरेन्स एवं रिव्यू याचिकाएं प्रस्तुत की गई, किन्तु वे सभी गुणावगुण पर निरस्त की गई। अब उक्त रेफरेन्स याचिका रेफरेन्सकर्ता प्रस्तुत कर गई है, ऐसा प्रतीत होता है कि प्रार्थी या अन्य योजना के भूखण्डधारी येन–केन–प्रकारेण अप्रार्थी क्रम 3 के पीछे लगे हुए हैं। इस अधिकरण द्वारा प्रत्यर्थी क्रम 3 के विरूद्ध समय–समय पर रेफरेन्सकर्ता सहित अन्य योजनावासियों द्वारा रेफरेन्स याचिकाएं, अपीलें व रिव्यू याचिका पेश की गई, जिसमें इस अधिकरण द्वारा मंतव्य दिया जा चुका है।

13. प्रार्थी पक्ष द्वारा प्रश्नगत रोड के अलाईमेंट सम्बन्ध में अनुतोष चाहा है, इस सम्बन्ध यह उल्लेख किया जाना समीचीन होगा कि कैलाशपुरी आवासीय योजना में टोंक रोड से मिलाप नगर के मध्य 80 फीट रोड सैक्टर प्लान में अनुमोदित है तथा जोनल विकास योजना–3 में भी उक्त रोड 80 फीट अनुमोदित है। जोनल विकास योजना 3 दिनांक 13.02.15 को अनुमोदित हो चुकी है। उक्त रोड की महत्वता को देखते हुए बीपीसी एलपी की 318वीं बैठक दिनांक 10.06.22 को उक्त रोड को जोनल प्लान योजना 3 में दर्शित 80 फीट रोड को यथावत रखने का निर्णय लिया गया। जोनल विकास योजना 3 की अधिसूचना दिनांक 29.11.2012 को प्राकशित की गई थी, जिसको दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका के पत्रांक दिनांक 04.12.2012 में प्रकाशित किया गया था। इस सम्बन्ध में राजपत्र में दिनांक 29.11.12 को आपत्तियां एवं सुझाव हेतु प्रकाश किया गया था। तत्पश्चात् दिनांक 13.02.15 को जोनल विकास योजना लागू होने के सम्बन्ध में प्रकाशन किया गया था, इसके उपरांत ही जोनल विकास योजना 3 को लागू किया गया था। अतः अब इस सम्बन्ध में अलाईमेंट बाबत् चाहा गया वांछित अनुतोष दिया जाना विधिसम्मत् नहीं है। यहां यह भी उल्लेख किया जाना जाना समीचीन होगा कि भूखण्ड संख्या 3 का पट्टाविलेख प्रेरणा सिंह को जारी किया गया था, तत्समय प्रेरणा सिह द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई। इसी अनुक्रम में भूखण्ड संख्या 14 व 15 का पट्टाविलेख जारी किया गया, तत्समय भी जविप्रा द्वारा मांग गये सुझाव/आपत्तियां किसी योजनावासी द्वारा प्रस्तुत नहीं

की गई थी और न ही 80 फीट रोड के अनुमोदन बाबत् रेफरेन्सकर्ता द्वारा आपत्ति या रेफरेन्स याचिका व अपील प्रस्तुत नहीं की गई। अब रेफरेन्सकर्ता द्वारा रेफरेन्स याचिका के माध्यम से जारी पट्टों को निरस्त करवाने, रोड के अलाईमेंट को निर्धारित करने का अनुतोष चाहा है, जो विधिक बल नहीं रखता है, क्योंकि जविप्रा द्वारा कैलाशपुरी आवासीय योजना में टोंक रोड से मिलाप नगर के मध्य 80 फीट रोड सैक्टर प्लान में अनुमोदित है तथा जोनल विकास योजना–3 में भी उक्त रोड 80 फीट अनुमोदित है। जोनल विकास योजना 3 दिनांक 13.02.15 को अनुमोदित हो चुकी है। ऐसी स्थिति में रेफरेन्सकर्ता द्वारा चाहा गया अनुतोष दिया जाना विधिसंगत नही रहा है।

14. यहां यह भी उल्लेख किया जाना जाना समीचीन होगा कि भूखण्ड संख्या 3 का पट्टाविलेख प्रेरणा सिंह को जारी किया गया था, तत्समय प्रेरणा सिह द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई। इसी अनुक्रम में भूखण्ड संख्या 14 व 15 का पट्टाविलेख जारी किया गया, तत्समय भी जविप्रा द्वारा मांग गये सुझाव/आपत्तियां किसी योजनावासी द्वारा प्रस्तुत नहीं की गई थी। अब रेफरेन्सकर्ता द्वारा रेफरेन्स याचिका के माध्यम से जारी पट्टों को निरस्त करवाने का अनुतोष चाहा है, जो विधिक बल नहीं रखता है।

15. उपरोक्त विवेचनानुसार रेफरेन्सकर्ता द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स याचिका में कोई विधिक बल नही होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

:: आदेश ::

परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स याचिका में एतद्द्वारा निरस्त की जाती है।

यह निर्णय आज दिनांक **04.06.2026** को खुले न्यायाधिकरण में लिखाया जाकर सुनाया एवं हस्ताक्षरित किया गया। इस निर्णय की प्रमाणित प्रति सचिव जविप्रा को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की जावे।