न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः नमित मेहता आई॰ए॰एस

प्रकरण संख्या **17/2026** अपील (राजस्व)

GCMS No 2026/45

मैसर्स उदयपुर सीमेन्ट वर्कस् लिमिटेड, उदयपुर पताः श्रीपतिनगर, तहसील–मावली, उदयपुर

—— **अपीलान्ट**

बनाम

1. उदयपुर विकास प्राधिकरण जरिये आयुक्त, उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर
2. सरकार जरिये तहसीलदार मावली

—— **रेस्पोडेन्टगण**

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यु एक्ट 1956 विरूद्ध आदेश तहसीलदार मावली, नामान्तरकरण संख्या 1372 दिनांक 21.09.2015

उपस्थित : 1. श्री सम्पतलाल बोहरा, अधिवक्ता अपीलान्ट
2. श्री पंकज कुमार कोठारी, अधिवक्ता विपक्षी सं. 1

निर्णय

दिनांकः– 24/03/26

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा धूणीमाता, पटवार हल्का नाहरमगरा, तहसील मावली में आराजी नंबर 4567/3234 रकबा 0.13 बिस्वा, 4568/3238 रकबा 0.03 बिस्वा, 4569/3241 रकबा 0.04 बिस्वा, 4570/3242 रकबा 0.17 बिस्वा, 4571/3247 रकबा 0.04 बिस्वा, 4572/3251 रकबा 0.04 बिस्वा, 4573/3252 रकबा 0.10 बिस्वा, 4574/3259 रकबा 0.15 बिस्वा, 4575/3316 रकबा 0.07 बिस्वा भूमि स्थित है। साथ ही आराजी नंबर 4544/3230 रकबा 0.03 बिस्वा, आराजी नंबर 4545/3232 रकबा 4 बिस्वा, आराजी नंबर 4546/3233 रकबा 0.04 बिस्वा, आराजी नंबर 4548/3262 रकबा 1 बीघा 5 बिस्वा, आराजी नंबर 4549/3315 रकबा 0.01 बिस्वा तथा आराजी नंबर 3835/2609 रकबा 3 बीघा 6 बिस्वा, आराजी नंबर 3318 रकबा 0.07 बिस्वा भूमि स्थित है। ये भूमि अपीलान्ट ने अपने ट्रोली सीमेन्ट फैक्ट्री में कच्चा माल लाने ले जाने के लिए खातेदारों से ली गई थी तथा अलग अलग खातेदारों से ली जाकर इसका म्यूटेशन खातेदारों के

जिला कलक्टर
उदयपुर

बजाय बिलानाम सरकार दर्ज कर दिया गया तथा सभी काश्तकारों ने स्टाम्प पर लिख कर दिया कि मेरे खाते की जमीन खसरा नम्बर व रकबा बिलएवज रूपयो में उपरोक्त कम्पनी को सौपना तय किया है। मैने उपरोक्त रकम प्राप्त कर ली है उपरोक्त भूमि उपरोक्त खसरा नम्बर में से अंकित रकबे का मुआवजा प्राप्त कर राज्य सरकार को समर्पित कर देता हूं ताकि उपरोक्त जमीन उदयपुर सीमेन्ट वर्क्स वापस राज्य सरकार से प्राप्त कर लेवें। यानि इसी प्रकार सभी काश्तकारों ने स्टाम्प पर लिखकर दे दिया तथा उक्त जमीन खातेदारों के नाम से हटकर बिलानाम सरकार दर्ज कर दी गई तथा उक्त जमीनें वापस राज्य सरकार द्वारा उदयपुर सीमेन्ट वर्क्स को एलोट करनी थी इसी बीच जिला कलक्टर उदयपुर द्वारा एक आदेश जारी किया गया कि उदयपुर व उसके आसपास यानि पेरीफेरी विलेजों में जो भी जमीनें बिलानाम सरकार/चारागाह दर्ज है वे सब जमीनें नगर विकास प्रन्यास उदयपुर के नाम दर्ज कर दी जावे इस आधार पर उक्त जमीनें भी गलती से बिलानाम एवं चरागाह से हटाकर नगर विकास प्रन्यास उदयपुर के नाम खाते में दर्ज कर दी गई जबकि ये जमीनें अपीलान्ट के नाम वापस आवन्टन करनी थी क्योंकि ये जमीनें अपीलांट के लिए ही अवाप्त की गई थी तथा खातेदारों ने उक्त जमीनों के सम्बन्ध में लिखतम भी स्टाम्प पर कर दी थी तथा उसी आधार पर उक्त जमीनें बिलानाम सरकार दर्ज हो गई एवं पटवारी की भूल से कथित जमीन का म्यूटेशन भी अन्य जमीनों के साथ साथ म्यूटेशन भरकर तहसीलदार साहब द्वारा स्वीकृत कर दिया गया। जमीनें अपीलाण्ट की है जो अपने फैक्ट्री के लिए कच्चा माल लाने ले जाने के लिए ट्रोली जिस भूमि पर होकर गुजरती है उसके लिए उक्त भूमियां अवाप्त की गई तथा काश्तकारों ने इसे बिलानाम सरकार आवन्टन करने हेतु खातेदारी अधिकार सरेन्डर किये ताकि वापस सरकार द्वारा अपीलान्ट को आवन्टन की जा सके, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात को नजरअन्दाज करते हुए जो म्यूटेशन स्वीकृत किया वह बिल्कुल गलत होकर काबिल निरस्त के है। जो जमीन काश्तकारों ने सीमेन्ट फैक्ट्री के लिए समर्पण की थी तथा उसी आधार पर उसका मुआवजा भी काश्तकारों ने प्राप्त कर लिया था फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात को नजरअन्दाज करते हुए सहवन से अन्य जमीनों के साथ उक्त जमीनों का भी म्यूटेशन बिलानाम/चरागाह से नगर विकास प्रन्यास उदयपुर के नाम भरकर स्वीकृत कर दिया गया। कथित जमीन अपीलान्ट द्वारा खातेदारों से अवाप्त की गई तथा उसका पूरा मुआवजा अपीलान्ट द्वारा काश्तकारों को अदा कर दिया गया तथा काश्तकारों ने उक्त कारण से कथित जमीन में अपने खातेदारी अधिकार सरेन्डर करते हुए बिलानाम सरकार दर्ज करने का निवेदन किया साथ ही निवेदन किया कि ये जमीन अपीलान्ट द्वारा ली हुई है इस कारण इस जमीन को पुनः अपीलान्ट के नाम आवन्टित कर दी जावे। कथित जमीन का म्यूटेशन

न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट उदयपुर (राज.)

जिला कलक्टर
उदयपुर

बिलानाम से यू.आई.टी के नाम पटवारी हल्का ने भरकर रेवेन्यू इंसपेक्टर ने अपनी जांच रिपोर्ट देकर तहसीलदार के समक्ष रख कर प्रमाणित करवा लिया व उसके आधार पर जमाबन्दी में इन्द्राज बिलानाम के बजाय यू.आई.टी के नाम दर्ज कर दिया गया जो बिल्कुल गलत होकर बिना अधिकार के होकर काबिल निरस्त के है। उक्त जमीन आज भी अपीलान्ट के कब्जे की होकर अपीलान्ट के ही काम आ रही है तथा इस जमीन से यू.आई.टी का दूर दूर तक कोई सम्बन्ध नहीं है, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात को नजरअन्दाज करते हुए जो आदेश पारित किया वह बिल्कुल गलत होकर काबिल निरस्त के है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस पर विचार किये बिना ये जमीन तो अपीलान्ट के लिए काश्तकारों ने सरेन्डर की है व अपीलान्ट्स से इसका पूरा मुआवजा प्राप्त किया है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात को नजरअन्दाज करते हुए अन्य भूमियों के साथ उक्त भूमि का भी म्यूटेशन बिलानाम से नगर विकास प्रन्यास उदयपुर के नाम भरकर जांच कर म्यूटेशन स्वीकृत किया जो बिल्कुल गलत होकर काबिल निरस्त के है। उक्त जमीनें जो कि बिलानाम सरकार व चरागाह दर्ज थी जिसके सम्बन्ध में उक्त जमीनें मेसर्स उदयपुर सीमेन्ट वर्कस लिमिटेड, उदयपुर के नाम आवन्टन करने हेतु जिला कलक्टर उदयपुर को प्रस्ताव भेज रखा है। अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर तहसीलदार मावली द्वारा ग्राम धूणीमाता के म्यूटेशन संख्या 1372 तारीख फैसल 21–09–2015 निरस्त फरमाया जाकर उक्त भूमि यू.आई.टी के नाम से हटायी जाकर पुनः पूर्ववत् बिलानाम सरकार/चरागाह दर्ज करायी जाने का आदेश प्रदान कराया जावे।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा अपनी अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि मौजा धूणीमाता, पटवार हल्का नाहरमगरा, तहसील मावली स्थित विभिन्न खसरा नंबरों की भूमि, जिसे उसने अपनी ट्रॉली सीमेंट फैक्ट्री हेतु कच्चा माल लाने–ले जाने के रास्ते के रूप में खातेदारों से मुआवजा देकर प्राप्त किया था, खातेदारों द्वारा स्टाम्प पर लिखित सहमति देकर राज्य सरकार के नाम (बिलानाम) दर्ज कराई गई थी, ताकि बाद में उक्त भूमि पुनः अपीलार्थी को आवंटित की जा सके। सभी खातेदारों ने निर्धारित मुआवजा प्राप्त कर अपने खातेदारी अधिकार त्याग (सरेन्डर) दिए थे। तत्पश्चात उक्त भूमि बिलानाम सरकार दर्ज हो गई। परंतु जिला कलेक्टर, उदयपुर द्वारा जारी आदेशानुसार परिधि क्षेत्र (पेरीफेरी विलेज) की बिलानाम/चारागाह भूमि को नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर (यू.आई.टी.) के नाम दर्ज करने की कार्यवाही के दौरान, पटवारी की त्रुटिवश संबंधित भूमि का नामांतरण भी अन्य भूमियों के साथ यू.आई.

जिला कलक्टर
उदयपुर

टी. के नाम दर्ज कर दिया गया और तहसीलदार मावली द्वारा म्यूटेशन संख्या 1372 दिनांक 21.09.2015 स्वीकृत कर दिया गया। संबंधित भूमि विशेष रूप से उसके उपयोग हेतु अवाप्त की गई थी, उसका मुआवजा भी अपीलार्थी द्वारा खातेदारों को दिया गया था तथा वर्तमान में भी भूमि पर उसका कब्जा है। यू. आई.टी. का उक्त भूमि से कोई संबंध नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यू. आई.टी. के नाम म्यूटेशन स्वीकृत करना त्रुटिपूर्ण एवं अधिकार क्षेत्र से परे है। अतः प्रार्थना की है कि तहसीलदार मावली द्वारा स्वीकृत म्यूटेशन संख्या 1372 दिनांक 21.09.2015 को निरस्त कर संबंधित भूमि को यू.आई.टी. के नाम से हटाकर पुनः पूर्ववत् बिलानाम सरकार/चारागाह के नाम दर्ज करने का आदेश प्रदान किया जाए।

विद्वान अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 द्वारा अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि उक्त वर्णित आराजीयात अपीलार्थी ने किस दिनांक को एवं किन खातेदारो से ली (खरीदी) इसका कहीं वर्णन एवं उल्लेख नहीं किया है। कितनी भूमि किस खातेदार से ली थी इसका भी अंकन नहीं किया है राज्य सरकार ने जरिये कलक्टर आदेश जारी कर पेराफेरी में आने वाली समस्त बिलानाम सरकारी जमीनो को नगर विकास प्रन्यास उदयपुर के नाम पर दर्ज कर दी। आराजी नंबर 3835/2609 रकबा 3 बीघा 6 बिस्वा आराजी नंबर 3318 रकबा 0.07 बिस्वा भूमि प्रारंभ से ही बिलानाम सरकार थी न की खातेदारी। शेष कथन अस्वीकार है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय व विधि के अनुरूप ही है इसमें किसी प्रकार के बदलाव की गुजांईश नहीं है। किन–किन काश्तकारो को कितना कितना मुआवजा प्रदान किया इसका उल्लेख नहीं किया है। अपीलाण्ट को जमीन अवाप्त करने का कोई अधिकार नही है न ही कोई मुआवजा देने का अधिकार है यदि अपीलाण्ट द्वारा कोई मुआवजा प्रदान भी किया है तो वह कानून के विपरित होकर शुन्य है। उक्त भूमि कभी भी काश्तकारो की नही थी वह सरकारी बिलानाम थी जिसे आबादी विस्तार हेतु नगर विकास प्रन्यास को हस्तान्तरित कर दी। अधीनस्थ न्यायालय का आदेश कानून सम्मत एवं तथ्यो के अनुरूप है। राज्य सरकार ने सही म्यूटेशन किया है। पटवारी, भू अभिलेख निरीक्षक एवं तहसीलदार ने अपने कर्तव्य का पालन किया है उन्होने राजस्व रिकार्ड के अनुसार ही नामान्तरण की कार्यवाही की है। जिला कलक्टर उदयपुर के आदेश दिनांक 8/12/2010 अनुसार नगरीय क्षेत्र में स्थित सभी राजकीय भूमियों को बिलानाम व चारागाह नगर विकास प्रन्यास को 40 गुणा पूंजीगत मूल्य पर हस्तांतरण करने के आदेश से कार्यालय सचिव नगर विकास प्रन्यास उदयपुर ने दिनांक 13/8/2015 को चैक संख्या 006726 को राशि रूपये 70050/– राजकोष में जमा करा दी गई है। जिसके उपरान्त राजकीय भूमि नगर विकास प्रन्यास उदयपुर को हस्तान्तरण की स्वीकृति हुई है। दिनांक

जिला कलक्टर
उदयपुर

24/06/24 को भू अभिलेख निरीक्षक, नगर विकास प्रन्यास ने अपीलाण्ट द्वारा आराजी नम्बर 6943/3994 पर किये गए अवैध कब्जे को हटाने के लिए पंचनामा बनाकर अपने स्तर पर अवैध अतिक्रमण हटाने के लिए कहा परन्तु अपीलाण्ट ने उक्त अतिक्रमण को नहीं हटाया। तहसीलदार, उदयपुर विकास प्राधिकरण ने दिनांक 24/06/24 को धारा 70 उदयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम–2023 के अन्तर्गत नोटीस जारी किया गया जिसके जवाब के लिए दिनांक 01/07/2024 को समय चाहा गया। इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी को म्युटेशन हो जाने की जानकारी हो गई थी। अपीलार्थी का यह कहना कि अपीलाण्ट को आदेश की जानकारी पहली बार दिनांक 03/12/2024 को हुई असत्य कथन है। जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि नगर विकास प्रन्यास का जवाब स्वीकार फरमाया जाकर अपीलार्थी की अपील खारिज फरमाई जावें।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो से यह स्पष्ट होता है कि वर्ष 1987 से ही प्रकरण अपीलार्थी को भूमि आंवटन हेतु लम्बित है। प्रथम दृष्टया यह भी प्रतीत होता है कि उक्त भूमि समर्पण से बिलानाम दर्ज हुई है एवं बिलानाम होने से नगर विकास प्रन्यास/उदयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज हुई है। अपीलार्थी का कथन है कि काश्तकारों को मुआवजा अदा कर उनके द्वारा समर्पण करवाया गया था ताकि समर्पण पश्चात सरकार राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र आवंटन नियम 1959 के अन्तर्गत अपीलार्थी को आवंटन कर सके। चूंकि प्रकरण काफी पुराना हो चुका है ऐसी स्थिति में उचित सत्यापन किया जाना आवश्यक है।

अतः अपील अपीलाण्ट आंशिक स्वीकार की जाकर प्रकरण तहसीलदार मावली को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि दोनो पक्षों को एवं समर्पणकर्ता काश्तकारों को सुनवाई एवं दस्तावेज प्रस्तुत करने का समुचित अवसर देते हुए दस्तावेजों के परीक्षण उपरान्त यदि दस्तावेजी साक्ष्य से इस तथ्य की पुष्टि हो जाती है कि अपीलाधीन नामान्तरकरण से सम्बन्धित आराजीयात का अपीलार्थी द्वारा नियमों के परिप्रेक्ष्य में काश्तकारों को मुआवजा देकर आंवटन हेतु समर्पण की कार्यवाही सम्पादित करवायी गयी है तो नियमानुसार **राज्य सरकार/बिलानाम** दर्ज करने की कार्यवाही करे।

निर्णय की प्रति तहसीलदार मावली को पालनार्थ प्रेषित की जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।

(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
उदयपुर