न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 12/2013 अपील (GCMS/2013/00011)
पंजीयन दिनांक - 15.04.2013
निर्णय दिनांक - 13.01.2022

1. **राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारक तहसीलदार, गिर्वा**

-अपीलार्थी

बनाम

1. **श्री भैरूलाल धनराज पिता हरजी गाडरी देउबाई बेवा हरजी गाडरी, निवासी सुन्दरवास, उदयपुर।**
2. **डां. विनोद पिता सत्य प्रकाश, शरद पत्नि डां. विनोद कुमार, राजवंशी अग्रवाल, निवासी युनिवर्सिटी कॉलोनी, उदयपुर।**
3. **श्री जसपालसिंह पिता श्री महेन्द्रसिंह सिख, निवासी 111, खेमपुरा, उदयपुर।**
4. **श्री पदमसिंह पिता फूलसिंह, महेन्द्र पिता पदमसिंह पारख, निवासी 14, बापना स्ट्रीट, मोती चोहट्टा, उदयपुर।**
5. **श्रीमती रचना चौहान पत्नि श्री सत्येन्द्रसिंह निवासी बोहरा गणेशजी मंदिर मेन रोड़, उत्तरी सुन्दरवास, उदयपुर।**
6. **श्री सुभाष पिता श्री नानालाल, किरण पत्नि सुभाष नन्दवाना, निवासी 3, बोहरा गणेश मंदिर के सामने, पहाड़ा, उदयपुर।**
7. **श्रीमती कंचन देवी पत्नि श्री मदनलाल डांगी, निवासी 54, अरविन्द नगर, उदयपुर।**
8. **श्रीमती कमला पत्नि श्री मूलचन्द, निवासी सुन्दरवास, उदयपुर।**
9. **श्री तरूण लता पत्नि श्री कृष्णराय अग्रवाल, उदयपुर।**
10. **सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।**
11. **श्री मूलचन्द पिता श्री हगामीलाल जैन निवासी सुन्दरवास, उदयपुर।**

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहसः-

1. श्री मुरलीधर पालीवाल - वकील अपीलार्थी/राजकीय अभिभाषक
2. श्री दिलीप कुमार सुथार - वकील प्रत्यर्थी-नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर
3. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा, आर.एल.जैन - वकील प्रत्यर्थीगण-1,7

प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी दिनांक 25.07.2002 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90बी(7) भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 03.01.2022

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी दिनांक 25.07.2002 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम सुन्दरवास में खसरा नम्बर 63, 64मी, 65मी, 523/65, 529/65 कुल किता 5 रकबा 0.2800 हैक्टर भूमि स्थित होकर जमाबंदी सम्वत् 2054 से 2057 के अनुसार भूमि

विभिन्न खातेदारों के नाम दर्ज थी। आलौच्य निर्णय अनुसार आवेदकों/खातेदारों के क्रय की गई/खातेदारी भूमि का विक्रय विलेख, आपसी बंटवारा पत्र, साईट प्लान की प्रतियां, क्षतिपूर्ति बंध पत्र आदि प्रस्तुत किय और भूमि को राज्य हित में सर्मपण भी कर दिया। तत्पश्चात् खातेदारों/भुखण्ड़धारियों के द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र (समर्पण पत्र)/ले-आउट प्लान एवं अन्य दस्तावेजात एवं मौके पर स्थल के अवलोकनानुसार विवादग्रस्त भूमि का कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग किये जाने से उक्त भूमि में निहीत खातेदार के अधिकार एवं हित समाप्त कर भूमि राज्य हित में जरिये अन्तर्गत धारा 90बी के तहत पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 25.07.2002 को प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित किया गया।

- प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 दिनांक 25.07.2002 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय अति. संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 23.08.2007 को प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम एवं प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-96 जा.दी. का प्रस्तुत किया गया। यह अपील उक्त प्रार्थना पत्रों पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए दर्ज उक्त अपील दर्ज की गई। तत्पश्चात उक्त पत्रावली न्यायालय हाजा हो प्राप्त होने से दिनांक 15.04.2013 को दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेन्टस् को जरिये नोटिस/सम्मन अखबार छाया करा सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। उपरोक्त अधिवक्तागण उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 14.12.2021 को सुनी गई। अन्य बावजुद सुचना अनुपस्थित।

विद्वान वकील अपीलार्थी राजकीय अभिभाषक ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि प्रकरण में धारा-90बी उपधारा (1) के तहत कार्यवाही की गई तो पीड़ित पक्षकार उप धारा-7 के तहत संभागीय आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत कर सकता है। ऐसी स्थिति में प्रस्तुत अपील न्यायालय संभागीय आयुक्त में संधारण योग्य है। माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा लोकहित याचिका संख्या-1536/2004 में पारित निर्णय दिनांक 02.08.2004 में प्रदत्त निर्देशों एवं राजस्व विभाग के अपील पेश करने के निर्देशों के क्रम में अभिलेखों की छानबीन करने पर दिनांक 16.12.2006 को होने से जानकारी की दिनांक से अपील अन्दर अवधि प्रस्तुत की है।

प्रश्नगत आराजी ग्राम सुन्दरवास में स्थित युनिर्वसिटी से भोमिया तलाई के बहाव क्षेत्र की भूमि है तथा किसी नदी, तालाब या अन्य जल संरक्षण ढांचे के बहाव क्षेत्र एवं डूब क्षेत्र की भूमि को धारा 90बी भू-राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत खातेदारी समाप्त करते हुए अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग में लाना लोक सुरक्षा की दृष्टि से उचित नहीं है। मौके पर यह भूमि तालाब के बहाव क्षेत्र का ही हिस्सा है जिसका पुनर्ग्रहण गैर कृषि प्रयोजनार्थ किया जाना लोक सुरक्षा व पर्यावरण की दृष्टि से विधि सम्मत नहीं है। नदी, नाले, तालाब के बहाव क्षेत्र की भूमि का आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पुनर्ग्रहण किया जाना व्यापक जनहित में नहीं है क्योंकि इससे तालाब में पानी बढ़ जाने से आवासीय व वाणिज्यिक ईकाईया जल मग्न हो जायेगी तथा लोक सुरक्षा खतरे में पड जायेगी। अतः यह पुनर्ग्रहण आदेश लोक सुरक्षा व पर्यावरण को खतरा पैदा करने वाला है।

विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने बहस में कथन किया कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने लोकहित याचिका संख्या 1536/2003 अनवान श्री अब्दुल रहमान बनाम राज्य में पारित आदेश दिनांक 02.08.2004 में यह निर्देश प्रदान किये कि पर्यावरण संरक्षण मानव जीवन के अस्तित्व के लिए एक मूलभूत आवश्यकता है, अतः नदी, नाले, तालाब एवं झीलों के भराव क्षेत्र व जलग्रहण क्षेत्र की भूमियों पर किसी प्रकार संपरिवर्तनों की अनुमति नहीं दी जावे तथा इन जल संरक्षण ढांचों की भू-अभिलेखों में उल्लेखित भूमियों की 15 अगस्त 1947 की स्थिति का बनाया रखा जावें। विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने बहस में कथन किया कि प्रश्नगत भूमि तालाब के बहाव क्षेत्र में स्थित है। तालाब का बहाव बाधित होने पर आसपास की आवासीय कॉलोनियों में जान माल का नुकसान हो सकता है तथा प्राकृतिक रूप से पानी का बहाव अवरूद्ध हो जायेगा जिससे तालाब का अस्तित्व ही समाप्त हो जायेगा एवं स्थानीय पर्यावरण व लोक सुरक्षा खतरें में पड़ जायेगी।

विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रश्नगत आराजी पर आवासीय कॉलोनी का प्लान भी अनुमोदित किया। इस प्रकार नगर विकास प्रन्यास ने तालाब के बहाव क्षेत्र की भूमि पर आवासीय कॉलोनी विकसित करने हेतु प्रश्नगत भूमि का पुनर्ग्रहण किया है जो विधि विरूद्ध है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 22.12.1999 को जारी परिपत्र से नदी, नालें, तालाब आदि के बहाव क्षेत्र व भराव क्षेत्र की भूमियों को धारा 90बी भू-राजस्व अधिनियम की कार्यवाही के लिये उपलब्ध नहीं होने के निर्देश दिये है। अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा निवेदन किया गया कि व्यापक जनहित में राज्य जरिये तहसीलदार गिर्वा को धारा-96 दीवानी प्रक्रिया संहिता में अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावें। राजस्व विभाग के अपील पेश करने के निर्देशों के क्रम में अभिलेखों की छानबीन करने पर दिनांक 16.12.2006 को होने से जानकारी की दिनांक से अपील अन्दर अवधि प्रस्तुत की है। अतः प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम को स्वीकार करते हुए अपील का गुणावगुण पर निर्णय कर अपील स्वीकार की जावें।

विभिन्न प्रत्यर्थीगण की ओर से उपस्थित अधिवक्ता ने मौखिक बहस एवं पत्रावली पर उपलब्ध पूर्व में प्रस्तुत जवाबों में निवेदन किया कि **अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90बी(3) के तहत आदेश पारित किया गया जिससे व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा प्रश्नगत अपील प्रथम अपीलीय न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के समक्ष प्रस्तुत की है, प्रस्तुत अपील पोषणीय एवं संधारण योग्य नहीं है, जिससे प्रस्तुत अपील निरस्त किये जाने योग्य है क्योंकि धारा 90बी(3) खातेदारी अधिकारों के समर्पण को स्वीकार करते हुए पारित आदेश के विरूद्ध कोई अपील लाई नहीं होती है।** अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील मयाद बाहर भी है, अपीलार्थी द्वारा जो कथन प्रार्थना पत्र में किये है, वह संतोषजनक न होकर मनगढ़त है। आदेश पारित होने से पूर्व अखबार में आपत्ति आमत्रिंत की गई, ऐसे में यह नहीं कहा जा सकता कि अपीलार्थी को संपरिवर्तन आदेश कार्यवाही की जानकारी न हो। प्रस्तुत आवेदन में अपील प्रस्तुत करने में हुई दिन प्रतिदिन की देरी का उचित एवं युक्तियुक्त कारण अंकित नहीं किया है, प्रत्यर्थी द्वारा मयाद प्रार्थना पर आपत्ति जाहिर करते हुए विस्तृत जवाब भी प्रस्तुत किया गया है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील अवधि बाहर होने की वजह से अपील मयाद के बिन्दु पर निरस्त किये जाने योग्य हैं। राज्य जरिये तहसीलदार कोई हितबद्ध पक्षकार नहीं है। धारा 90बी की कार्यवाही से पूर्व सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन किया गया तब अपीलार्थी को अपनी आपत्ति प्राधिकृत अधिकृत अधिकारी समक्ष दर्ज करानी थी। मौके पर कॉलोनी बस चुकी है तथा विद्युत व

जल के कनेक्शन हो चुके है तथा पानी की निकासी की व्यवस्था भी नगर विकास प्रन्यास द्वारा की जा चुकी है। यह भूमि आवासीय कॉलोनी विकसित करने के लिए पूर्णतः सुरक्षित है तथा बहुत अधिक वर्षात होने पर भी प्रश्नगत भूमि पर पानी भरने की कोई संभावना नहीं है। प्रश्नगत भूमि के पास बड़ी-बड़ी आवासीय कॉलोनियां नगर विकास प्रन्यास एवं राज्य सरकार की सक्षम अधिकारियों की अनुमति से बन गई है तथा इन कॉलोनियों में बड़ी संख्या में बहुत से परिवार आबाद है। प्रस्तुत अपील स्पष्टतः मयाद बाहर है तथा तहसीलदार, गिर्वा को अपील लाने का कोई अधिकार नहीं है। विवादित स्थान पर एवं उसके चारों तरफ राज्य सरकार एवं नगर विकास प्रन्यास की सहमति से विभिन्न कॉलोनियों बसी है। मौके पर प्रश्नगत आराजीयात आवासीय कॉलोनी विकसित करने हेतु पूर्णतः सुरक्षित है तथा इस भूमि की किस्म नदी, नाला, तालाब एवं पेटा आदि नहीं है। यह भूमि किसी भी दृष्टि से अब्दुल रहमान द्वारा प्रस्तुत जनहित याचिका में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं राज्य सरकार के परिपत्र एवं दिशा-निर्देशों से प्रभावित नहीं होती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय पूर्णतया विधि सम्मत है। इन आवासीय कॉलोनी में छोटे-छोटे भूखण्ड निम्न मध्यम वर्ग के परिवारों के है जिन्होनें अपनी जमा पूंजी से यह भूखण्ड क्रय किये है, आलौच्य आदेश पारित होने के कई वर्षों बाद इस आदेश को अपास्त करना किसी भी दृष्टि से न्यायोचित नहीं है। आलौच्य आदेश नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा निर्धारित प्रक्रिया को अपनाते हुए सम्बन्धित से टिप्पणी/रिपोर्ट प्राप्त कर विधिक रूप से पारित किया गया जिससे कोई त्रुटि नहीं है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावें। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता प्रत्यर्थी द्वारा न्यायिक दृष्टांत-आरबीजे (21) 2014 पेज 560, 388, आरबीजे (23) 2016 पेज 442, आरबीजे (16) 2009 पेज 279, आरबीजे (19) 2012 पेज 283, आरबीजे (22) 2015 पेज 179, आरबीजे (19) 2012 पेज 578 प्रस्तुत किये।

नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर की ओर से उपस्थित अधिवक्ता ने बहस में निवेदन किया कि प्रस्तुत अपील स्पष्टतः मयाद बाहर है एवं राज्य जरिये तहसीलदार कोई हितबध्द्र पक्षकार नहीं है, ऐसी स्थिति में उन्हें धारा-96 दीवानी प्रक्रिया संहिता के अन्तर्गत अपील प्रस्तुत करने की इजाजत नहीं दी जा सकती है। प्रश्नगत भूमि के आलौच्य आदेश की अपील इस न्यायालय में पोषणीय नहीं है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि का स्वरूप बदल गया है तथा तालाब की भूमि में पानी की उपलब्धता काफी कम होकर इस प्राकृतिक बहाव क्षेत्र सिकूड गया है, जिससे इस प्रश्नगत आराजी में विकसित कॉलोनी पूर्णतः सुरक्षित है। प्रन्यास द्वारा गठित समिति ने यह पाया हे कि प्रश्नगत भूमि आवासीय उद्देश्यों के लिये पूर्णतः सुरक्षित है, यहा वर्षात पानी का कोई प्रभाव नहीं है। प्रश्नगत आराजी माननीय उच्च न्यायालय द्वारा लोकहित याचिका संख्या-1536/2003 में उल्लेखित नदी, तालाब की भूमि नहीं है। प्रश्नगत आराजी पर प्रन्यास द्वारा सभी ढ़ाचागत सुविधाएं यथा सड़क, जल, विद्युत एवं अन्य लोकोपयोगी सुविधाएं भी सृजित कर दी गयी है, पक्षकारों को पट्टे भी जारी कर दिये है, कुछ पट्टेधारकों ने आवासीय भवन भी बना लिये है, ऐसी स्थिति में आलौच्य आदेश अपास्त किया जाना उनके लिए अपूर्णिय क्षति होगी। प्रस्तुत अपील स्पष्टतः मयाद बाहर है, जिससे यह इसी बिन्दु पर खारिज किये जाने योग्य है। आलौच्य आदेश की प्रति अपीलार्थी तहसीलदार, गिर्वा को भी पृष्टांकित है, जिससे यह नहीं कहा जा सकता कि उसे आलौच्य आदेश की जानकारी नहीं थी। प्रश्नगत आराजीयात किसी नाले, पेटा तालाब एवं तालाब के भराव क्षेत्र में नहीं आती है। जिला कलक्टर द्वारा राज्य की ओर से अपील प्रस्तुत करने का आदेश देना अपीलार्थी ने बताया किन्तु ऐसी कोई आदेश अभिलेख पर नहीं है। धारा 90बी की कार्यवाही से पूर्व सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन किया गया तब अपीलार्थी को अपनी आपत्ति प्राधिकृत अधिकृत अधिकारी समक्ष दर्ज करानी थी। मौके पर कॉलोनी

बस चुकी है तथा विद्युत व जल के कनेक्शन हो चुके है तथा पानी की निकासी की व्यवस्था भी नगर विकास प्रन्यास द्वारा की जा चुकी है। आलौच्य आदेश नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा निर्धारित प्रक्रिया को अपनाते हुए सम्बन्धित से टिप्पणी/रिपोर्ट प्राप्त कर विधिक रूप से पारित किया गया जिससे कोई त्रुटि नहीं है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओ की बहस, प्रार्थना पत्रों, प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम एवं प्रार्थना पत्र धारा-96 जा.दी. पर प्रस्तुत मौखिक आपत्तियों एवं दस्तावेजों पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रकट विभिन्न तथ्यों का गहनता से अध्ययन किया। साथ ही प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान परिशीलन किया।

प्रकरण में हम राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम-1956 में धारा-90बी में उल्लेखित निम्नलिखित प्रावधानों का उल्लेख करना उचित समझते है-

90-B. Termination of rights and resumption of land in certain cases –

(1) Notwithstanding anything to the contrary contained in this Act and the Rajasthan Tenancy Act, 1955 (Act No. 3 of 1955 where before the commencement of Rajasthan Laws (Amendment) Act, 1999 (Rajasthan Act No. 21 of 1999) any person, holding any land for agricultural purposes in Urbanisable limits or peripheral belt of an urban area , has used or has allowed to be used such land or part thereof, as the case may be, for non-agricultural purposes or, has parted with possession of such land or part therefore, as the case may be, for consideration by way of sale or agreement to sell and/or by executing power of attorney and/or will or in any other manner for purported non-agricultural use, the rights and interest of such person in the said land or holding or part therefore, as the case may be, shall be liable to be terminated and such land shall be liable to be resumed.

(2) Where any land has become liable to be resumed under the provisions of sub-section (1), the Collector or authorized by the State Government in this behalf, shall serve a notice, calling upon such person to show cause why the said land may not be resumed summarily, and among other things, such notice may contain the particulars of the land, cause of proposed action, the place, time and date, where and when the matter shall be heard.

(3) When the tenant or the holder of such land or any person duly authorized by him, as the case may be, makes an application to the Collector or the officer authorized by State Government in this behalf, expressing his willingness to surrender his rights in such land, with the intention of developing such land for housing, commercial, institutional, semi commercial, industrial, cinema or petrol pump purposes or, for the purpose of multiplex units, infrastructure projects or tourism projects or, for such other community facilities or public utility purposes or, as may be notified by the State Government, the Collector or the office authorized by the Statement on his behalf, shall upon being satisfied about

the willingness of such person, order for termination of rights and interest of such persons in the said land and order for resumption of such land.

(4) The proceedings in the manner shall be conducted summarily and shall ordinarily be concluded within a period of 60 days from the first date of hearing specified in the notice served under sub-section (2).

(5) Where, after hearing the parties, the Collector or the officer authorized by the State Government in this behalf, is of the opinion that the land is liable to be resumed under sub-section (1), he shall after recording reasons in writing, order for termination of rights and interest of such person in the said land and order for resumption of the said land.

(6) The land so resumed under sub-section (3) and (5) shall vested in State free from all encumbrances and shall be deemed to have been placed at the disposal of the concerned local authority under section 102A of this Act with effect from the date of passing such order.

Provided that the land surrendered under sub-section (3) above, shall be made available to the person, who surrenders the land, for its planned development in accordance with the rules, regulation and by-laws applicable to the local body concerned, for housing or commercial institutional, semi-commercial, industrial, cinema or petrol pump purposes or, for the purpose of multiplex units, infrastructure projects or tourism projects or, for other community facilities or public utility purposes.

(7) The person, aggrieved by the order made under sub-section (5), may appeal to the Divisional Commissioner or the officer authorized by the State Government in this behalf, within 30 days of passing of order under sub-section (5).

उपरोक्त प्रावधानों से स्पष्ट है कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी एक विशिष्ठ धारा है जिसमें यह प्रावधान किया गया कि खातेदार या उसके द्वारा नामित/अधिकारी व्यक्ति द्वारा ही अपनी खातेदारी आराजीयात को कृषि कार्य से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराया जा सकता है, परन्तु यदि किसी खातेदारी की भूमि का संपरिवर्तन अनाधिकृत रूप से धारा-90बी(5) के तहत कर लिया जाता है तो उस आदेश के विरूद्ध 90बी(7) के अन्तर्गत केवल व्यथित व्यक्ति ही अपील प्रस्तुत कर सकता है, परन्तु अगर धारा 90बी(3) के तहत खातेदारी अधिकारों को समर्पण को स्वीकार कर संपरिवर्तन कराया जाता है तो उस आदेश के विरूद्ध अन्तर्गत धारा-90बी(7) के तहत अपील लाई नहीं होती है। यहा दुसरे रूप यह भी कहा जा सकता है कि धारा 90बी के अनुसार अनुसार किसी खातेदार ने अपनी भूमि का प्रयोग बिना संपरिवर्तन आदेश के अकृषि कार्य में कर लिया तो जिला कलक्टर या प्राधिकृत अधिकारी धारा 90बी(1) के तहत कार्यवाही करते हुए धारा 90बी(2) के तहत उस व्यक्ति को नोटिस जारी करेंगे और धारा-90बी(5) के तहत खातेदारी अधिकार रिज्युम हो जायेंगे। अगर धारा 90बी(5) के तहत कोई आदेश या निर्णय पारित किया जाता है तो उसके विरूद्ध अपील धारा 90बी(7) के तहत संभागीय आयुक्त न्यायालय में किया जाना प्रावधित है। लेकिन अगर खातेदार द्वारा स्वयं अपनी भूमि का सर्मपण किया जाकर उप धारा (3) के तहत यदि प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जायेगा तो ऐसे मामलों में की गई कार्यवाही के विरूद्ध कोई अपील संधारण योग्य नहीं है और यह आदेश अंतिम होता हैं।

पत्रावली पर उपलब्ध आलौच्य निर्णय दिनांक 25.07.2002 में अंकन किया गया है कि-

''**आवेदकों ने उक्त कथन की पुष्टि में क्रय की गयी भूमि का विक्रय विलेख, आपसी बंटवारा पत्र, साईट प्लान की प्रतियां, 10/- रूपया के नॉन ज्यूडिशियल स्टॉम्प पर तस्दीकशुदा शपथ पत्र, 75/- रूपया के नॉन ज्यूडिशियल स्टॉम्प पर क्षतिपूर्ति बंध पत्र आदि प्रस्तुत किये है तथा शपथ पत्र अनुसार भूमि का राज्यहित में समर्पण भी कर दिया है।**''

उपरोक्त टिप्पणी/अंकन से यह स्पष्ट होता है कि प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा दिनांक 25.07.2002 को जो पुनर्ग्रहण आदेश धारा 90बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम के तहत पारित किया गया था वह विवादित भूमि से सम्बन्धित है और उक्त आदेश के तहत खातेदारों ने भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किये एवं इनके अनुसार भूमि का राज्यहित में समर्पण किया गया, जिसका अंकन आलौच्य आदेश भी किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर खातेदारों द्वारा ईकरार नामा आपसी बंटवारा भी प्रस्तुत किया गया है। चूंकि इस प्रकरण में धारा 90बी(3) के तहत खातेदार द्वारा अपनी भूमि राज्यहित में समर्पण की गई, अतः उपरोक्त प्रावधानों की परिपेक्ष्य में अपील संधारण होने पर प्रश्नचिन्ह उत्पन्न होता है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित ऐसे आदेश के विरूद्ध न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील मेन्टेनेबल नहीं है। इसी आशय का सिद्वान्त न्यायिक दृष्टान्तों में विभिन्न माननीय न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित किया गया है। जिसमें विभिन्न न्यायालयों द्वारा यह निर्णय किया गया था-

आर.आर.टी. II 2012 पेज 1139 - श्याम सुन्दर बनाम शीला कोठारी, उदयपुर व अन्य

''राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956-धारा 90बी, 90बी(3) व 90बी(7)-अधिकारों का समापन व भू का पुर्नग्रहण-सक्षम अधिकारी ने धारा-90बी(3) के अन्तर्गत आदेश पारित किया - अति. संभागीय आयुक्त के समक्ष अपील पेश की- पोषणीयता- अति. संभागीय आयुक्त ने आदेश अपास्त किया-अपील पोषणीय नहीं थी - अति. संभागीय आयुक्त द्वारा पारित आदेश बिना अधिकारिता के है और अपील को ग्रहण अथवा न्यायनिर्णित, करने की शक्ति नहीं है-निर्णय अपास्त किया।''

उक्त प्रकरण में राजस्व मण्डल द्वारा यह निर्णय किया गया था कि

"15. In these revision petition, the prime contention raised by the learned Counsel for the petitioner/petitioners is that parties were issued under section 90B of "the Act" by the UIT on the basis of order passed by the competent authority under sub-section (3) of Section 90B of "the Act" but no appeal is provided if order was passed under section 90B(3) of "the Act" before the Divisional Commissioner under sub-section (7) of section 90B of "the Act". As per Section 90B of "the Act", there exist two provisions for termination of rights and resumption of land;

(a) firstly in accordance with sub-section (3) of section 90B, and

(b) secondly under sub-section (5) of Section 90B

Under sub-section (3) of Section 90B of "the Act" the land can be resumed from tenant or the holder of such land or any person duly authorized by him and when it is surrendered before the competent authority, expressing his willingness to surrender his rights in such land with the intention of developing such land for stipulated purposes. Therefore, Competent

Authority may resume the said land and can issue patta in his favour because of the fact that under Section 90B(3), agricultural lands were surrendered for resumption by the tenant suo motu by expressing his willingness, while under sub-section (5) of Section 90B of "the Act" land can be resumed by State Government suo-motu; and against only the order passed under Section 90B(5), appeal is maintainable under section 90B(7) of "the Act" and there is no provision for filing any appeal against the order made under section 90B(3) of "the Act". Hence, the Additional Divisional Commissioner has illegaly entertained the appeal against the order so made by the "Authorised Officer" for resumption of the land under Sub-section (3) of the Section 90B of "the Act".

16. Therefore, on the basis of above discussion, it is abundantly clear that the order passed by the learned Additional Divisional Commissioner is entirely without jurisdiction as he has no power to entertain or ad judicate the appeal filed against the order passed under Section 90B(3) of "the Act".

इस आदेश के विरूद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में अपील पेश की गई। माननीय उच्च न्यायालय की एकलपीठ द्वारा यह अपील दिनांक 07.08.2012 को खारिज कर दी गई, जिसका निर्णय आर.बी.जे. 2012 पृष्ठ 738 पर प्रकाशित है, जिसके अनुसार-

आर.बी.जे. 2012 पृष्ठ 738 - श्याम सुन्दर बनाम शीला कोठारी, उदयपुर व अन्य - राजस्थान उच्च न्यायालय

"**Rajasthan Land Revenue Act, 1956 – Section 90B – Order passed under sub-section (7) is not appealable. But aggrieved person can prefer an appeal before the Divisional Commissioner against the order passed under sub-section (5).** A bare perusal of section (7) of sction 90B reveals that only the person aggrieved by an order passed under sub-section (5) of Section 90B may appeal to the Divisional Commissioner or the Officer authorized by the State Government in this behalf within 30 days of passing of the order. The order passed under sub-section (3) of Section 90B is not made appealable. Needless to say that the right to appeal is a statutory right and no person can claim it as a matter of right if not provided under the relevant statute. The parties cannot confer jurisdiction upon the authority to entertain the appeal de hors the provisions of the statute. Thus the order passed by the Additional Divisional Commissioner while ascertaining the appeal illegally is ex facie without jurisdiction and therefore, the same has rightly been set aside by the Board of Revenue – **Writ Petition dismissed**."

माननीय उच्च न्यायालय की उक्त एकलपीठ के आदेश के विरूद्ध स्पेशल अपील माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ में प्रस्तुत हुई जो दिनांक 02.02.2013 को निरस्त कर दी तथा राजस्व मण्डल एव माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एकलपीठ के निर्णय को यथावत रखा गया।

अभी वर्तमान में **माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान द्वारा परफेक्ट फ्यूचर डवलपर्स प्रा.लि. बनाम प्राधिकृत अधिकारी में निगरानी संख्या-6935/2016/उदयपुर में निर्णय दिनांक 22.08.2019** को पारित किया कि

> ''राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90बी के तहत कार्यवाही उपधारा 3 व 5 के अन्तर्गत होती है। उपधारा 5 के तहत जो कार्यवाही होती है उसका सम्बन्ध धारा 90बी के उपधारा 1 से है। यदि धारा 1 के अन्तर्गत किसी व्यक्ति के खातेदारी अधिकार समाप्त किये जाकर उस भूमि को पुर्नग्रहित किया जाता है तो पीड़ित पक्षकार धारा 90बी की उपधारा-7 के अन्तर्गत संभागीय आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत कर सकता है किन्त यदि उपधारा 3 के अधीन कोई काश्तकार खातेदार प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करता है तो ऐसे मामले में की जानी वाली कार्यवाही एवं आदेश के विरूद्ध कोई अपील मेन्टेनेबल नहीं होती है। हस्तगत प्रकरण में विवादित आराजी के खातेदार ने प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष अपनी खातेदारी भूमि को समर्पित कर अपनी कृषि भूमि के भूखण्ड को आवासीय में परिवर्तन कराने हेतु धारा 90बी की उपधारा 3 के तहत नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को आवेदन किया, जिस पर प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव नगर विकास प्रन्यास उदयपुर नें पुर्नग्रहण आदेश पारित किये है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित ऐसे आदेश के विरूद्ध संभागीय आयुक्त, उदयपुर के न्यायालय में अप्रार्थी संख्या-3 द्वारा प्रस्तुत अपील मेन्टेनेबल ही नहीं थी। इसी आशय का सिद्धान्त योग्य अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टांतों में विभिन्न न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में उल्लेखनीय है कि राजस्व मण्डल की माननीय एकलपीठ द्वारा निगरानी संख्या 3424/2012 में पारित आदेश दिनांक 26.08.2015 से अधीनस्थ न्यायालय को उभयपक्ष को सुनकर क्षेत्राधिकार का बिन्दू तय करने के निर्देश प्रदान किये थे, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त निर्देशों की अनुपालना किये बिना निगराधीन निर्णय पारित कर दिया। उक्त के परिपेक्ष्य में संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा निगरानी प्रकरण में पारित निगराधीन निर्णय क्षेत्राधिकारविहिन होने से निरस्त किये जाने योग्य है।''

सभी न्यायिक दृष्टान्तों में यह तय किया गया तथा इन सब में माना गया कि धारा-90बी(3) खातेदारी अधिकारों के सर्मपण स्वीकार कर अन्तर्गत धारा 90बी का आदेश दिया जाता है, उस आदेश के विरूद्ध अपील संधारण योग्य नहीं होती है। इससे स्पष्ट है कि न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में यहा धारा-90बी(3) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.07.2002 के विरूद्ध अपील संधारण योग्य नहीं है।

जहॉं तक न्यायालय हाजा समक्ष अपील मियाद बाहर प्रस्तुत करने का प्रश्न है, मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में अपीलार्थी तहसीलदार, गिर्वा ने अंकित किया है कि माननीय उच्च्य न्यायालय, जोधपुर द्वारा लोकहित याचिका संख्या-1536/2004 में पारित निर्णय दिनांक 02.08.2004 में प्रदत्त निर्देशों एवं राजस्व विभाग के अपील पेश करने के निर्देशों के क्रम में अभिलेखों की छानबीन करने पर दिनांक 16.12.2006 को होने से जानकारी की दिनांक से अपील अन्दर अवधि प्रस्तुत की है। अपीलार्थी के उपरोक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है क्योंकि समाचार पत्रों में प्रकाशन उपरान्त आलौच्य आदेश पारित किया गया। उक्त आदेश की प्रति भी तहसीलदार, गिर्वा को नामान्तरकरण खोलने हेतु प्रेषित की गई। अपील के साथ मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में माननीय उच्च्व न्यायालय, जोधपुर द्वारा लोकहित याचिका संख्या-1536/2004 में पारित निर्णय दिनांक 02.08.2004 में प्रदत्त निर्देशों के अनुसरण में रेकार्ड की छान-बीन कर उक्त आदेश की जानकारी में आना तथ्य सही नहीं है क्योंकि उक्त निर्णय दिनांक 02.08.2004 तो तहसीलदार, गिर्वा द्वारा सन् 2002 में नामान्तरकरण कार्यवाही से पूर्व पारित हो चुका है। ऐसे में यह नहीं कहा जा सकता है कि अपीलार्थी को आलौच्य आदेश की जानकारी नहीं थी। साथ ही यह विवादित भूमि उक्त निर्णय से प्रभावित होती तो उसी समय उनके द्वारा कार्यवाही कर यह तथ्य उच्चाधिकारियों के ध्यान में लाना चाहिए था अथवा इस सम्बन्ध में प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष

अपनी आपत्ति पुनः दर्ज करवाने या उसके सम्बन्ध में अन्य विधिक प्रक्रिया अपनाकर प्राधिकृत अधिकारी के आदेश को निरस्त करवाते, किन्तु तहसीलदार, गिर्वा द्वारा ऐसा कोई कार्य तत्समय नहीं किया गया, इससे यह स्पष्ट हो चुका है कि प्रश्नगत भूमि उक्त निर्णय एवं राज्य सरकार के परिपत्र में वर्णित किसी भी किस्म की नहीं है। शासन/सरकार द्वारा प्रस्तुत की गई अपील के संदर्भ में प्रक्रियागत तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए विलम्ब के लिए सम्यक दृष्टिकोण रखा जाना न्यायालयों के लिए औचित्यपूर्ण होता है, इस प्रकरण में वस्तुतः वर्ष 2002 में तहसीलदार अपीलान्ट के पूर्ण संज्ञान में आलौच्य/अपीलाधीन आदेश से सम्बन्धित भूमि का वर्ष 2002 में नामान्तरकरण सम्बन्धित कार्यवाही की गई है तो अचानक 6 वर्षों बाद निर्णय की सटीक जानकारी हेतु रेकर्ड से परे जाकर अभिवचन कथन करना/वर्णित करना कदापि औचित्यपूर्ण नहीं है तथा इस प्रकार से 5 वर्षों के बिलम्ब को उपशमन किये जाने के लिए कोई पर्याप्त उचित कारण नहीं है बल्कि इसके विपरित अपीलाधीन प्रकरण की जानकारी अपीलान्ट तहसीलदार को वर्ष 2002 से सुव्यक्त रूप से होकर उसके द्वारा अलौच्य आदेश को क्रियान्वित की कार्यवाही स्वयं द्वारा की गई। निर्णय की सटीक जानकारी हेतु रेकर्ड से परे जाकर अभिवचन कथन करना/वर्णित करना कदापि औचित्यपूर्ण नहीं है तथा इस प्रकार से विलम्ब को उपशमन किये जाने के लिए कोई पर्याप्त उचित कारण नहीं है एवं जो अपील निर्धारित समयावधि में प्रस्तुत नहीं की गई, विधि सम्मत नहीं है।

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम-1956 की धारा-90बी में थर्ड व्यक्ति को अपील पेश करने का अधिकार नहीं है। तृतीय पक्ष व्यथित नहीं हो सकता। प्रश्नगत प्रकरण में अपीलार्थी व्यथिथ/हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, न उसके पक्ष में कोई आदेश पारित किया, न उसके विरूद्ध। ऐसे में अपीलार्थी जो व्यथिथ/हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, को धारा-90बी के अन्तर्गत कार्यवाहियों को चुनौती देना न्यायसंगत नहीं है।

जहा तक प्रश्न, क्या अपीलार्थी द्वारा अपील में उठाये गये आक्षेपों में प्रथम दृष्टया कोई बल है अथवा नहीं?, का सम्बन्ध है, हम अपील मीमों में उल्लेखीत आक्षेपों को भी विश्वसनीय माने जाने योग्य नहीं मान सकते है क्योंकि उपरोक्त वर्णित विवेचनानुसार एवं आलौच्य निर्णय में किये अंकन अनुसार खातेदारों द्वारा राजस्व रेकर्ड में दर्ज अपने खातेदारी भूमि को अपने रकबे अनुसार गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कराया।

उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार न्यायालय इस निष्कर्ष पर पंहुचती है कि प्रस्तुत अपील प्रस्तुत मौखिक आपत्तियों के सम्बन्ध में इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार से बाहर होने के कारण, मयाद बाहर होने से एवं अपीलान्ट के व्यथीत/हितबद्ध पक्षकार नहीं होने पर विधिक रूप से पोषणीय नहीं होने के कारण खारिज की जाती है।

पत्रावली बाद इन्द्राज आवश्यक कार्यवाही अभिलेखागार में नियमानुसार भेजी जावें। आदेश सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर