

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 08/2013 अपील (GCMS/2013/00016)  
पंजीयन दिनांक - 15.04.2013  
निर्णय दिनांक - 03.01.2022

1. राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारक तहसीलदार, गिर्वा

-अपीलार्थी

### बनाम

1. श्रीमती विजयाकुमारी पत्नि श्री कमल कुमार मेहता, मण्डी की नाल, उदयपुर।
2. श्री चन्द्रप्रभा जैन पत्नि श्री एच.एल. जैन, 112, भूपालपुरा, उदयपुर।
3. श्री वेणराम पिता श्री विजयसिंह देवपुरा, शिवाजीनगर, उदयपुर।
4. श्री भंवरलाल पिता श्री पुरुषोत्तम लाल त्रिपाठी, निवासी मावली।
5. श्रीमती सुमित्रा पत्नि श्री सुभाषचन्द्र बया, शास्त्री सर्कल, उदयपुर।
6. श्री बलवन्त सिंह पिता दौलतसिंह खमेसरा, 45डी, पंचवटी, उदयपुर।
7. श्रीमती लीलाकुमारी पत्नि श्री पवन कुमार मेहता, मण्डी की नाल, उदयपुर।
8. श्री नवरतनमल पिता श्री रतनलाल नागोरी, मण्डी की नाल, उदयपुर।
9. श्री रूपलाल पिता श्री अम्बालाल गांगावत, मण्डी की नाल, उदयपुर।
10. श्री शकुन्तला देवी पत्नि श्री महेन्द्रकुमार वजावत, मोचीवाड़ा, जमालपुरा, उदयपुर।
11. श्री कवरमल पिता श्री हेमकरण वजावत, मोचीवाड़ा, जमलापुरा, उदयपुर।
12. श्रीमती रेखा देवी पत्नि श्री पवन कुमार वजावत, मोचीवाड़ा, जमलापुरा, उदयपुर।
13. श्री योगेशचन्द्र पिता रामचन्द्र देवपुरा, मोचीवाड़ा, जमलापुरा, उदयपुर।
14. श्री विमलकुमार पिता श्री भंवरलाल मंडवाल, धानमण्डी, उदयपुर।
15. श्री जगदीशचन्द्र पिता हरवलाल मंडवाल, धानमण्डी, उदयपुर।
16. श्रीमती निर्मलादेवी पत्नि श्री शरणमल जैन, मण्डी की नाल, उदयपुर।
17. श्रीमती मधुदेवी पत्नि श्री कल्याणमल जैन, मण्डी की नाल, उदयपुर।
18. श्री रामचन्द्र पिता नन्दलाल डागरिया, मण्डी की नाल, उदयपुर।
19. श्री रतनलाल पिता श्री मीठालाल जैन, मण्डी की नाल, उदयपुर।
20. श्री मोहनलाल पिता जवाहरलाल निवासी फुला चौराहा, अलीगढ़।
21. श्री सुन्दरलाल पिता छगनलाल डागलिया, मण्डी की नाल, उदयपुर।
22. श्री संजयकुमार पिता श्री मणीलाल मूंगलिया, धानमण्डी, उदयपुर।
23. श्री राजकुमार पिता श्री नाथूलाल जैन, माइनिंग ऑफिस, हाथीपोल, उदयपुर।
24. श्रीमती शान्तादेवी पत्नि श्री पाल जैन के बजाय वारिसान-
  - 24.1. श्री श्रीपाल जैन
  - 24.2. श्री दीपेश जैन पिता श्री श्रीपाल जैन
  - 24.3. श्री हितेन्द्र जैन पिता श्री श्रीपाल जैन
  - 24.4. सुश्री किरण जैन पिता श्री श्रीपाल जैनसभी निवासी-धनसार सेल्स कॉर्पोरेशन, सूरजपोल, उदयपुर।
25. श्री महेन्द्रकुमार पिता श्री राजमल पारसोलिया, मण्डी की नाल, उदयपुर।
26. श्री दीपक पिता श्री चतरलाल मेहता, 312, अशोकनगर, उदयपुर।
27. श्री भूपेन्द्रकुमार पिता श्री चतरलाल मेहता, 312, अशोकनगर, उदयपुर।
28. श्री रमेश कुमार पिता श्री चतरलाल मेहता, 312, अशोकनगर, उदयपुर।
29. श्री देवेन्द्र कुमार पिता श्री चतरलाल मेहता, 312, अशोकनगर, उदयपुर।

30. श्री श्रीपाल पिता श्री चतरलाल मेहता, 312, अशोकनगर, उदयपुर।
31. श्रीमती राजकुमारी पत्नि श्री खुबीलाल मण्डोवरा, निवासी तीज का चौक, उदयपुर।
32. श्रीमती प्रेमलता पत्नि श्री रतनसिंह धुपिया, 17, दशोरा की गली, उदयपुर।
33. श्री अर्जुनराम पिता श्री लीलाराम, 1 न 17, हिरणमगरी सेक्टर-5, उदयपुर।
34. श्रीमती लाजवंती पत्नि श्री मोतीलाल मरमट, के बजाय वारिसान-  
34.1. श्रीमती मोतीलाल मरमट  
34.2. श्री रविप्रकाश पिता श्री मोतीलाल मरमट  
सभी निवासी - सेक्टर नम्बर 13, उदयपुर।
35. श्री जीतमल पिता श्री कस्तुरचन्द जैन, मण्डी की नाल, उदयपुर।
36. श्रीमती प्रियंका पत्नि श्री राकेश कुमार जैन, मण्डी की नाल, उदयपुर।
37. श्री सुरजमल पिता श्री मणीलाल जैन, मण्डी की नाल, उदयपुर।
38. श्रीमती कान्ता देवी पत्नि श्री पूरणमल जैन, मण्डी की नाल, उदयपुर।
39. श्री मोहम्मद खलील पिता श्री गफ्फार मोहम्मद, उदयपुर।
40. श्री लक्ष्मीप्रसाद पिता श्री त्रिलोकचन्द्र श्रीमाली, 14, बापना स्ट्रीट, उदयपुर।
41. श्री चमनलाल पिता श्री किशोर खटीक, गोवर्धविलास, उदयपुर।
42. श्री मांगीलाल पिता श्री दलाजी मेघवाल, गोवर्धविलास, उदयपुर।
43. श्री विद्याधर पिता श्री छोटुराम वलाई, निवासी खेरवाड़ा जिला उदयपुर।
44. सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।
45. श्री राकेश कुमार पिता श्री गेहरीलाल पोरवाल, म.59, से.न.11, हिरणमगरी, उदयपुर।
46. श्री चेतनलाल पिता श्री केसरीमल वगेरिया, निवासी पारसोला, तहसील धरियावद।
47. श्री श्रीपाल पिता श्री कन्हैयालाल द्वारा धनसार सेल्स कॉर्पोरेशन, सुरजपोल, उदयपुर।

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहस:-

1. श्री मुरलीधर पालीवाल - वकील अपीलार्थी/राजकीय अभिभाषक
2. श्री दिलीप कुमार सुथार - वकील प्रत्यर्थी-नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर

प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी दिनांक 14.02.2002 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90बी(7) भू-राजस्व अधिनियम 1956

### निर्णय

दिनांक 03.01.2022

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी दिनांक 14.02.2002 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम सविना खेड़ा में खसरा नम्बर 486 से 492 कुल किता 7 रकबा 1.2550 हैक्टर भूमि स्थित होकर जमाबंदी सम्वत् 2055 से 2058 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 किये और भूमि को राज्य हित में समर्पण भी कर दिया। तत्पश्चात् खातेदारों/भुखण्डधारियों 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 14.02.2002 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 14.02.2002 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय अति. संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 18.08.2007 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। रेस्पोंडेन्ट्स 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 बावजूद 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 संख्या-490 ग्राम सवीना खेडा में स्थित नाला/तालाब 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 जावे। 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 खतरों 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 विरुद्ध 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 हैं। 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 जावे। 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 जावे।

**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 हितबद्ध 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 है 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 ढाचागत सुविधाएं यथा सड़क, जल, विद्युत एवं अन्य लोकोपयोगी सुविधाएं भी सृजित कर दी गयी है, पक्षकारों को पट्टे भी जारी कर दिये हैं, कुछ पट्टेधारकों ने आवासीय भवन भी बना लिये हैं, 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 पृष्ठांकित 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 हैं 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 अपीलान्त खारिज फरमाई जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओं 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।

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

**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 thereof, 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 thereof, 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 State Government, 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 be 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 विशिष्ट 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 विरुद्ध 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 विरुद्ध 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 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 विरुद्ध अपील धारा 90बी(7) के तहत संभागीय आयुक्त न्यायालय में किया जाना प्रावधित है। लेकिन अगर खातेदार द्वारा स्वयं अपनी भूमि का समर्पण किया जाकर उप धारा (3) के तहत यदि प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया जायेगा तो ऐसे मामलों में की गई कार्यवाही के विरुद्ध कोई अपील संधारण योग्य नहीं है और यह आदेश अंतिम होता है।

पत्रावली पर उपलब्ध आलौच्य निर्णय दिनांक 14.02.2002 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 14.02.2002 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 उपलब्ध बटवारानामा एवं अन्य दस्तावेज भी इस बाबत समर्पण की पुष्टि करते हैं। 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 विरुद्ध न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील मेन्टेनेबल नहीं है। इसी आशय का सिद्धान्त न्यायिक दृष्टान्तों में विभिन्न माननीय न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित किया गया है। जिसमें विभिन्न न्यायालयों द्वारा यह निर्णय किया गया था-

**आर.आर.टी. ॥ 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 पुनर्ग्रहण-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

illegally 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 adjudicate the appeal filed against the order passed under Section 90B(3) of “the Act”.

इस आदेश के विरुद्ध 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 section 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 विरुद्ध स्पेशल अपील माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ में प्रस्तुत हुई जो दिनांक 02.02.2013 को निरस्त कर दी तथा राजस्व मण्डल एवं 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 पुनर्ग्रहित किया जाता है तो पीड़ित पक्षकार धारा 90बी की उपधारा-7 के अन्तर्गत संभागीय आयुक्त के समक्ष अपील प्रस्तुत कर सकता है किन्तु 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 विरुद्ध 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 ने पुनर्ग्रहण आदेश पारित किये हैं। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित ऐसे आदेश के विरुद्ध 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 दृष्टान्तों 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 समर्पण स्वीकार कर अन्तर्गत धारा 90बी का आदेश दिया जाता है, उस आदेश के विरुद्ध 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 14.02.2002 के विरुद्ध अपील संधारण योग्य नहीं है।

**जहाँ 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 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। 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। नामान्तरकरण सन् 2002 (नामान्तरकरण संख्या 1524 दिनांक 01.06.2002) में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पक्ष में तहसीलदार, गिर्वा द्वारा ही तस्दीक किया गया। अपील के साथ मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में माननीय उच्च 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 तस्दीक करने 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 अपीलान्त

के पूर्ण संज्ञान में आलौच्य/अपीलाधीन आदेश से सम्बन्धित भूमि का वर्ष 2002 में नामान्तरकरण दर्ज कर आदेश का क्रियान्वित किया जा चुका है तो अचानक 5 वर्षों बाद निर्णय की सटीक जानकारी हेतु रिकॉर्ड से परे जाकर अभिवचन कथन करना/वर्णित करना कदापि औचित्यपूर्ण नहीं है तथा इस प्रकार से 5 वर्षों के विलम्ब 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 आलौच्य आदेश को क्रियान्वित भी स्वयं किया गया। निर्णय की सटीक जानकारी हेतु रिकॉर्ड 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 व्यथित/हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, न उसके पक्ष में कोई आदेश पारित किया, न उसके विरुद्ध। ऐसे में अपीलार्थी जो व्यथित/हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, को धारा-90बी के अन्तर्गत कार्यवाहियों को चुनौती देना न्यायसंगत नहीं है।

जहां 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 उल्लेखित आक्षेपों को भी विश्वसनीय माने जाने योग्य नहीं मान सकते हैं क्योंकि उपरोक्त वर्णित विवेचनानुसार एवं आलौच्य निर्णय में किये अंकन अनुसार खातेदारों द्वारा राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज अपने खातेदारी भूमि को अपने रकबे अनुसार गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कराया।

उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि प्रस्तुत अपील इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार से बाहर होने के कारण, मयाद बाहर होने से एवं अपीलान्ट के व्यथित/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