

## न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या - 58/2017 अपील (GCMS/2017/00174)  
पंजीयन दिनांक - 13.06.2017  
निर्णय दिनांक - 12.04.2022

1. राजस्थान राज्य जरिये भूमिधारक तहसीलदार, गिर्वा जिला उदयपुर।

-अपीलार्थी

### बनाम

1. मैसर्स होटल पदमिनी पैलेस प्रा.लि. जरिये प्रबन्धक श्री सोमेश अग्रवाल पिता श्री ओमप्रकाश अग्रवाल, 303, पंचरत्न कॉम्प्लेक्स, बेदला रोड़, उदयपुर।
2. मैसर्स हिल्टन ग्रेनार्ईट लिमिटेड सोमेश अग्रवाल, रजिस्टर्ड कार्यालय बी-98, मिततल टॉवर, नरिमन पोईन्ट, बम्बई।
3. मैसर्स होटल प्रताप पैलेस लिमिटेड सोमेश अग्रवाल, रजिस्टर्ड कार्यालय बी-98, मिततल टॉवर, नरिमन पोईन्ट, बम्बई।
4. प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।

-प्रत्यर्थी

### उपस्थिति दौराने बहस:-

1. श्री मुरलीधर पालीवाल - वकील अपीलार्थी/राजकीय अभिभाषक
2. श्री हनुमानप्रसाद शर्मा - वकील प्रत्यर्थी-1 से 3
3. श्री दिलीप कुमार सुथार - वकील प्रत्यर्थी-4

प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी दिनांक 08.04.2008 एवं शुद्धि पत्र दिनांक 23.05.2008 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90बी भू-राजस्व अधिनियम 1956

### निर्णय

दिनांक 12.04.2022

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी दिनांक 08.04.2008 एवं शुद्धि पत्र दिनांक 23.05.2008 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- अधीनस्थ न्यायालय के पत्रावली अनुसार उदयपुर शहर खसरा नम्बर 1939/10 रकबा 1.5600 हैक्टेर प्रत्यर्थी संख्या-1 से 3 मैसर्स होटल पदमिनी पैलेस प्रा.लि., मैसर्स हिल्टन ग्रेनार्ईट प्रा.लि. एवं मैसर्स होटल प्रताप पैलेस के नाम खातेदारी हक से दर्ज थी। उक्त भूमि/वादग्रस्त स्थल के अकृषि प्रयोजनार्थ (व्यवसायिक होटल प्रयोजनार्थ) मैसर्स होटल पदमिनी पैलेस प्रा.लि., मैसर्स हिल्टन ग्रेनार्ईट प्रा.लि. एवं मैसर्स होटल प्रताप पैलेस द्वारा को नगर विकास न्यास, उदयपुर में आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त भूमि को सर्म्पण कर खातेदार मैसर्स होटल पदमिनी पैलेस प्रा.लि.,

मैसर्स हिल्टन ग्रेनाईट प्रा.लि. एवं मैसर्स होटल प्रताप पैलेस द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में शपथ पत्र (समर्पण पत्र)/ले आउट प्लान एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए। 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 08.04.2008 को प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित किया गया। इसी क्रम में प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा शुद्धि पत्र दिनांक 23.05.2008 को जारी किया।

- प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 दिनांक 08.04.2008 एवं शुद्धि पत्र दिनांक 23.05.2008 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर समक्ष अपील दिनांक 30.07.2012 प्रस्तुत की। उक्त अपील उनके न्यायालय से स्थानान्तरित होकर न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर को प्रेषित की गई। यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट्स को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया।

अपीलार्थी द्वारा अपील में के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम, प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-96 सिविल प्रक्रिया संहिता इत्यादि मय शपथ प्रस्तुत प्रस्तुत किए। अपीलार्थी की अपील पर रेस्पोंडेन्ट्स द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया, परन्तु विभिन्न तकनीकी बिन्दुओं (क्षेत्राधिकार, मयाद बाधित होने एवं व्यथित पक्षकार न होने की) पर अपनी आपत्तियां प्रस्तुत की। दिनांक 05.04.2022 को उभय पक्षों के अधिवक्ताओं की सभी प्रार्थना पत्रों, प्रारम्भिक आपत्ति पर एवं गुणावगुण पर विस्तृत बहस सुनी गई।

**विद्वान वकील अपीलार्थी राजकीय अभिभाषक ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है** कि आलौच्य आदेश अपीलार्थी के परोक्ष पारित किए गए है। अपीलार्थी भूमिधारी होने से अपीलार्थी को उक्त भूमि में स्वत्व हित व अधिकार निहित है। 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। अन्य कथन सहित अधिवक्ता अपीलार्थी ने निवेदन किया कि प्रारम्भिक आपत्तियां सारहीन होने से निरस्त योग्य है। मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उक्त अपील जनहित में पेश की गई। आलौच्य आदेशों के विरुद्ध अपील करने के निर्देश कार्यालय अति. जिला कलक्टर, उदयपुर की जांच रिपोर्ट दिनांक 19.06.2012 एवं कार्यालय जिला कलक्टर, उदयपुर के निर्देश दिनांक 03.07.2012 के क्रम में तैयार कर प्रस्तुत की गई है। आराजी नम्बर 9 एवं 1939/10 के सदर्थ में दिनांक 09.10.1991 को रेस्पोंडेंट के पिता श्री ओमप्रकाश अग्रवाल के आवेदन पर जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश दिनांक 26.12.1991 को होटल प्रयोजनार्थ 20 वर्ष की लीज पर आवंटित हुई। इस प्रकार उक्त भूमि होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कर लीजडीड जारी करने के पश्चात् यह भूमि कृषि की नहीं रह जाती है, इस कारण प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पास राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90बी के तहत पुनर्ग्रहण के लिये उपलब्ध न होकर पुनः आवंटन योग्य उपलब्ध नहीं थी फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपनी निर्धारित सीमा से परे हटाकर उक्त निर्णय प्रदान कर दिया जो निर्णय एबनिशियो वोइड होकर प्रथम दृष्टया निरस्त फरमाये जाने योग्य है। ऐसे निर्णय को कभी

भी किसी भी समय निरस्त कराया जा सकता है तथा इसे निरस्त कराने के लिये अपील प्रस्तुत करने की कोई समय सीमा निर्धारित नहीं है। साथ ही उपरोक्त भूमि निर्माण निषेध के अन्तर्गत जारी अधिसूचना दिनांक 17.01.1997 की सीमा में आती है इसके अतिरिक्त उक्त भूमि फतहसागर के किनारे स्थित होने से हाईफ्लड लेवल में भील होने की संभावना है। उक्त भूमि को अन्य प्रयोजन में आबादी या वाणिज्यिक प्रयोजन या अन्य प्रयोजन में यदि काम में ली तो जन हानि होने की प्रबल संभावना है। ऐसी स्थिति में अपील अन्दर अवधि शुमार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आलौच्य आदेश निरस्त फरमाये जावें।

**विद्वान वकील प्रत्यर्थी संख्या-1 से 3 ने प्रस्तुत प्रारम्भिक आपत्तियों की ओर ध्यान आकृष्ट कर प्रस्तुत आपत्तियों एवं गुणावगुण पर बहस में प्रस्तुत किया है कि प्रत्यर्थी संख्या-1 मैसर्स होटल पदमिनी पैलेस प्रा.लि., मैसर्स हिल्टन ग्रेनाईट प्रा.लि. एवं मैसर्स होटल प्रताप पैलेस द्वारा अपनी स्वैच्छा से अपनी खातेदारी की भूमि का समर्पण प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया। विवादित भूमि की किसी कभी तालाब पेटा अथवा नदी नाले की नहीं रही है। प्रस्तुत प्रकरण में खातेदार द्वारा अपनी भूमि को समर्पित किया तथा समर्पण करने से पूर्व स्थानीय अखबार में आपत्तियां आमंत्रित की गई थी एवं तहसीलदार, गिर्वा के पत्र पर विचार विश्लेषण कर, सम्बन्धित अधिकारियों/अनुभागों से टिप्पणी उपरान्त अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90बी(3) के तहत आदेश दिनांक 08.04.2008 एवं शुद्धि पत्र दिनांक 23.05.2008 को पारित किया गया जिससे व्यथित 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 विरुद्ध अपील का प्रावधान राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम में नहीं किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में अपीलार्थी व्यथित पक्षकार नहीं है, अतः उसे अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। जैसा की पूर्ण में वर्णित है, समाचार पत्रों में प्रकाशन उपरान्त तहसीलदार, गिर्वा के पत्र पर विचार विश्लेषण कर, सम्बन्धित अधिकारियों/अनुभागों से टिप्पणी उपरान्त आलौच्य आदेश पारित किया गया एवं 2008 में ही विवादित भूमि के सम्बन्ध में धारा 90बी(3) के तहत पारित आदेश की अपील पेश करने से पूर्व तहसीलदार, गिर्वा को आलौच्य आदेश की जानकारी थी। उक्त आदेश के 4 वर्ष बाद उनके द्वारा वर्ष 2012 में अपील प्रस्तुत की गई जो स्पष्ट रूप से 4 वर्ष मियाद बाहर है, ऐसे मामलों में मियाद क्षम्य नहीं की जा सकती तथा मयाद के बिन्दु पर भी अपील निरस्त योग्य है। अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा बहस में यह भी प्रस्तुत किया गया कि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा लीज पर आवंटित भूमि पर भी धारा-90बी की कार्यवाही कर दी जो चलने योग्य नहीं है। अतः नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित धारा-90बी की कार्यवाही लीज पर दी गई भूमि की हद पर यदि खारिज की जाती है तो उसे कोई आपत्ति नहीं है और शेष भूमि के संबंध में की गई धारा-90बी कार्यवाही यथावत रखी जावें।**

विद्वान वकील प्रत्यर्थी संख्या-4 ने बहस में प्रस्तुत किया है कि उक्त भूमि को समर्पण कर खातेदार मैसर्स होटल पदमिनी पैलेस प्रा.लि., मैसर्स हिल्टन ग्रेनाईट प्रा.लि. एवं मैसर्स होटल प्रताप पैलेस द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में शपथ पत्र (समर्पण पत्र)/ले आउट प्लान एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए। मौके पर स्थल के अवलोकनानुसार विवादग्रस्त भूमि का कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग किये जाने से उक्त भूमि में निहित खातेदार के अधिकार एवं हित समाप्त कर भूमि राज्य हित में जरिये

अन्तर्गत धारा 90बी के तहत पुनर्ग्रहण आदेश प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश पूर्णतया विधिक एवं नियमानुसार प्रक्रिया पालन करते हुए पारित किया गया है, ऐसी स्थिति में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज किया जावे।

हमने उपस्थित अधिवक्ताओ की मौखिक बहस (प्रार्थना पत्रों, आपत्तियों एवं गुणावगुण), प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम एवं प्रस्तुत 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 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 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 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 के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा दिनांक 08.04.2008 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

खातेदार मैसर्स होटल पदमिनी पैलेस प्रा.लि., मैसर्स हिल्टन ग्रेनाईट प्रा.लि. एवं मैसर्स होटल प्रताप पैलेस ने भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किये एवं इनके अनुसार भूमि का राज्यहित में समर्पण किया गया। चूंकि इस प्रकरण में धारा 90बी(3) के तहत खातेदार द्वारा अपनी भूमि राज्यहित में समर्पण की गई, अतः उपरोक्त प्रावधानों की परिपेक्ष्य में प्रथम दृष्टया 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 विभिन्न न्यायिक दृष्टान्तों में विभिन्न माननीय न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित किया गया है, जैसे कि-

**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 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 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 ad judicate 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 एव माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एकलपीठ के निर्णय को यथावत रखा गया।

सभी न्यायिक दृष्टान्तों में यह तय किया गया तथा इन सब में माना गया कि धारा-90बी(3) खातेदारी अधिकारों के सर्म्पण 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 08.04.2008 एवं तत्पश्चात शुद्धि पत्र दिनांक 23.05.2008 के विरुद्ध अपील संधारण योग्य नहीं है।

मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में अपीलार्थी तहसीलदार, गिर्वा ने जिला कलक्टर एवं अतिरिक्त जिला कलक्टर के आदेश के अनुसरण में प्रस्तुत अपील को अन्दर अवधि शुमार किये जाने का निवेदन किया है। अपीलार्थी के उपरोक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है क्योंकि समाचार पत्रों में प्रकाशन उपरान्त तहसीलदार, गिर्वा से टिप्पणी प्राप्त की गई और आलौच्य आदेशों की जानकारी अपीलार्थी तहसीलदार को आरम्भ से ही थी। 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 2008 में तहसीलदार अपीलान्त के पूर्ण संज्ञान में आलौच्य/अपीलाधीन आदेश से सम्बन्धित भूमि के वर्ष 2008 में नामान्तरकरण दर्ज करने के सम्बन्ध में पत्राचार किया गया है

तो अचानक 4 वर्षों बाद निर्णय की सटीक जानकारी हेतु रेकॉर्ड से परे जाकर अभिवचन कथन करना/वर्णित करना कदापि औचित्यपूर्ण नहीं है तथा इस प्रकार से 4 वर्षों के बिलम्ब को उपशमन किये जाने के लिए कोई पर्याप्त उचित कारण नहीं है। उपरोक्त विवेचनानुसार ऐसी अपील जिसका प्रस्तुतकर्ता व्यथित पक्षकार नहीं है तथा जो निर्धारित समयवधि में प्रस्तुत नहीं की गई, विधि सम्मत नहीं है।

प्रश्नगत प्रकरण में जहां तक राज्य सरकार जरिये तहसीलदार, गिर्वा का व्यथित पक्ष होने का प्रश्न है, यहा यह उल्लेख करना आवश्यक है कि जब विवादित आराजीयात सिवाय-चक सरकारी खाते में दर्ज नहीं थी एवं न ही पत्रावली में उपलब्ध राजस्व अभिलेख से यह प्रमाणित होता है कि विवादित भूमि किस्म नदी, तालाब पेटा दर्ज है, अतः अब जबकि राज्य सरकार के हितों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ रहा है। नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अपने पत्र दिनांक 13.06.2007 में राजस्व ग्राम उदयपुर शहर के खसरा संख्या 1939/10 व 9 की आवासीय से वाणिज्यिक (होटल) प्रयोजनार्थ आवेदित भूमि निर्माण नियंत्रित क्षेत्र के जोन-2 में स्थित होने का अंकन किया है। ऐसी स्थिति में हमारी सुविचारित राय में प्रस्तुत प्रकरण में राज्य सरकार जरिये तहसीलदार, गिर्वा को व्यथित पक्षकार होना नहीं माना जा सकता है।

अपीलार्थी द्वारा उच्च प्रस्तुत किया गया कि उक्त अपील जनहित में पेश की गई। आलौच्य आदेशों के विरुद्ध अपील करने के निर्देश कार्यालय अति. जिला कलक्टर, उदयपुर की जांच रिपोर्ट दिनांक 19.06.2012 एवं कार्यालय जिला कलक्टर, उदयपुर के निर्देश दिनांक 03.07.2012 के क्रम में तैयार कर प्रस्तुत की गई है। आराजी नम्बर 9 व 1939/10 के सदंर्भ में दिनांक 09.10.1991 को रेस्पोंडेंट के पिता श्री ओमप्रकाश अग्रवाल के आवेदन पर जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश दिनांक 26.12.1991 को होटल प्रयोजनार्थ 20 वर्ष की लीज पर आवंटित हुई। इस प्रकार उक्त भूमि होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कर लीजडीड जारी करने के पश्चात् यह भूमि कृषि की नहीं रह जाती है, इस कारण प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पास राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90बी के तहत पुर्नग्रहण के लिये उपलब्ध न होकर पुनः आवंटन योग्य उपलब्ध नहीं थी फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपनी निर्धारित सीमा से परे हटाकर उक्त निर्णय प्रदान कर दिया जो निर्णय एबनिशियो वोइड होकर प्रथम दृष्टया निरस्त फरमाये जाने योग्य है। चूंकि प्रस्तुत अपील क्षेत्राधिकार विहित होने उपरान्त भी जनहित का हवाला देने से एवं विधिक स्थिति प्रस्तुत किये जाने से एवं **प्रत्यर्थी-1 से 3 स्वयं द्वारा लीज पर दी गई भूमि के संबंध में धारा-90बी की कार्यवाही निरस्त करने की सहमति के दृष्टिगत अधोहस्ताक्षरकर्ता इन बिन्दुओं पर प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के दृष्टिगत विवेचन किया जाना उचित समझते है।**

पत्रावली के अवलोकन से यह प्रकट होता है कि जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेश क्रमांक 4106-09 दिनांक 26.12.1991 से ग्राम शहर तहसील गिर्वा की आराजी नम्बर 9 के 0.4200 हैक्टेयर भूमि में से 11810 वर्गफीट एवं आराजी नम्बर 1939/10 के कुलिया रकबे 1.5600 हैक्टेयर भूमि में से 30496 वर्गफीट कित्ता 2 रकबा 42306 वर्गफीट याने 4701 वर्गगज भूमि राज्य पक्ष में समर्पण करने से इस भूमि को राजस्थान भू-राजस्व (सिनेमा एवं होटलों के सन्निर्माण एवं पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने हेतु कृषि भूमि का आवंटन/संपरिवर्तन एवं नियमितकरण) नियम, 1978 के प्रावधानों के अन्तर्गत मेसर्स हिल्टन ग्रेनार्ईट लिमिटेड के नाम से 20 वर्ष की लीज पर होटल निर्माण हेतु भूमि आवंटन की गई थी। उक्त भूमि होटल प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित कर लीजडीड जारी कर दिये जाने के पश्चात् यह भूमि कृषि भूमि

नहीं रही जिससे प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के पास राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी के तहत पुनर्ग्रहण के लिए उपलब्ध न होकर पुनः आवंटन योग्य उपलब्ध नहीं थी, फिर भी अपीलाधीन आदेश पारित किये गये। न ही धारा-90बी भू-राजस्व अधिनियम में ऐसे प्रावधानों का उल्लेख किया गया है जिसमें लीजशुदा भूमि के संबंध में धारा-90बी की कार्यवाही की जा सकती है। राज्य सरकार द्वारा परिपत्र दिनांक 19.11.2005 में यह स्पष्ट किया है कि राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के अन्तर्गत बनाये गये विभिन्न नियमों में विशिष्ट प्रयोजनार्थ लीज पर आवंटित भूमि के लिए 90बी कार्यवाही नहीं की जावेगी क्योंकि ऐसा आवंटी लीज होल्डर होता है, न की खातेदार। उक्त परिपत्र के आलोक में यह स्पष्ट है कि प्राधिकृत अधिकारी नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा लीजशुदा भूमि के संबंध में जो धारा-90बी की कार्यवाही की गई है वह प्रथम दृष्टया अवैधानिक है। साथ ही प्रत्यर्था-1 से 3 स्वयं द्वारा भी दौराने बहस लीजशुदा भूमि की हद तक प्राधिकृत अधिकारी द्वारा की गई धारा-90बी कार्यवाही को अपास्त करने में अपनी सहमति प्रदान की है।

इसके अतिरिक्त न्यायहित एवं जनहित का हवाला दिये जाने से इस बिन्दु पर भी विवेचन करना उचित समझता है कि अपीलार्थी अधिवक्ता द्वारा विवादित भूमि के फतहसागर तालाब के डूब क्षेत्र में आती है। परन्तु इसके संबंध में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, यदि उक्त भूमि फतहसागर तालाब के डूब क्षेत्र में होती तो जिला कलक्टर, उदयपुर द्वारा उक्त भूमि पर होटल प्रयोजनार्थ लीज जारी नहीं की जाती। न ही अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा संबंधित विभाग जल संसाधन की कोई रिपोर्ट अपने कथनों के समर्थन में प्रस्तुत की जबकि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अपने पत्र दिनांक 13.06.2007 में राजस्व ग्राम उदयपुर शहर के खसरा संख्या 1939/10 व 9 की आवासीय से वाणिज्यिक (होटल) प्रयोजनार्थ आवेदित भूमि निर्माण नियंत्रित क्षेत्र के जोन-2 में स्थित होने का अंकन किया है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी अधिवक्ता का कथन कयासी आधार पर एवं साक्ष्य के अभाव में स्वीकार योग्य नहीं है।

उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार प्रथमतया तो न्यायालय हाजा समक्ष प्रस्तुत अपील क्षेत्राधिकार विहित है, परन्तु प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व होटल प्रयोजनार्थ आवंटित भूमि जिसकी लीज भी जारी कर दी गई, उसके संबंध में धारा-90बी की कार्यवाही से पूर्व जांच अपेक्षित थी। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन से यह प्रकट भी हुआ है कि अध्यक्ष, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा दिनांक 22.11.2011 में भी उक्त लीज पर दी गई भूमि के संबंध में की गई कार्यवाही अन्तर्गत धारा-90बी का अनुचित माना है। अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पूर्व में होटल प्रयोजनार्थ आवंटित लीजशुदा भूमि संबंध में धारा-90बी कार्यवाही के विधिक प्रावधानों की जांच नहीं की एवं सरसरी रूप से सम्पूर्ण आराजी का अपीलाधीन आदेश पारित कर दिया। किसी भी प्राधिकारी अधिकारी को किसी भी प्रक्रिया में विशेष रूप से न्यायिक प्रक्रिया, साम्या का विवेकपूर्ण उपयोग किया जाना अपेक्षित होता है, इस प्रकरण में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा विधि के परे जाकर कार्यवाही की है जबकि समस्त तथ्य पूर्णतया एवं पूर्वतया रेकर्ड पर थे। प्रत्यर्था-1 से 3 स्वयं द्वारा भी दौराने बहस लीजशुदा भूमि की हद तक प्राधिकृत अधिकारी द्वारा की गई धारा-90बी कार्यवाही को अपास्त करने में अपनी सहमति प्रदान की है। इन समस्त तथ्यों के दृष्टिगत हम उपलब्ध समस्त रेकर्ड एवं उभय पक्ष की बहस के आधार पर सम्पूर्ण न्यायिक दृष्टांतो एवं विधि के दृष्टिगत न्यायहित में अपील अपीलार्थी आंशिक रूप से स्वीकार कर उदयपुर शहर खसरा नम्बर 1939/10 रकबा 1.5600 हैक्टेयर भूमि के संबंध में पारित अपीलाधीन आदेश अन्तर्गत धारा-90बी को

लीजशुदा भूमि की हद तक अपास्त करते हैं और शेष भूमि के संबंध में पारित कार्यवाही अन्तर्गत धारा 90बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम को यथावत/बहाल रखा जाता है। पत्रावली बाद इन्द्राज आवश्यक कार्यवाही अभिलेखागार में नियमानुसार भेजी जावें। निर्णय सुनाया गया।

( राजेन्द्र भट्ट )  
संभागीय आयुक्त, उदयपुर