



न्यायालय सभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारी: भवानी सिंह देथा, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 32/2018 अपील
पंजीयन दिनांक - 13.03.2018
निर्णय दिनांक - 09.04.2018

1. बायण कान्ट्रेक्टर एंड बिल्डर्स प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर भीमसिंह चुण्डावत, निवासी 24, वर्धमान कॉम्प्लेक्स, हिरण मगरी, सेक्टर न.-4, उदयपुर

- अपीलान्टस्

बनाम

1. ऋषि बिल्ड स्टेट प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर खुबीलाल चित्तौड़ा एवं डायरेक्टर श्रीमती सीमा जैन पुत्र श्री शीशुपाल जैन, निवासी 13-14, नवकार कॉम्प्लेक्स, युनिवर्सिटी रोड़, आयड़, उदयपुर।
2. श्री खुबीलाल चित्तौड़ा डायरेक्टर मैसर्स ऋषि बिल्ड स्टेट प्रा.लि. निवासी 13-14, नवकार कॉम्प्लेक्स, युनिवर्सिटी रोड़, आयड़, उदयपुर।
3. श्रीमती सीमा जैन पुत्र श्री शीशुपाल जैन डायरेक्टर मैसर्स ऋषि बिल्ड स्टेट प्रा. लि. निवासी 13-14, नवकार कॉम्प्लेक्स, युनिवर्सिटी रोड़, आयड़, उदयपुर।
4. मैसर्स भगवती होटल्स एवं मॉटल प्रा.लि. जरिये डायरेक्टर जितेश कुमावत पुत्र श्री भंवरलाल कुमावत, निवासी 20, राजरतन कॉम्प्लेक्स, सिल्वर स्प्रिंग अपार्टमेन्ट के पास, भुवाणा, उदयपुर।
5. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार गिर्वा, जिला उदयपुर।
6. नगर विकास प्रन्यास जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।

- रेस्पोंडेन्ट्स

उपरिस्थिति:-

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| 1. श्री पवन कुमार सिंघल | - वकील अपीलान्ट |
| 2. श्री कमलेश दाणी | - वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या-3 व 4 |
| 3. श्री एन.एस.चुण्डावत | - वकील रेस्पोंडेन्ट संख्या-6 |

अपील अन्तर्गत धारा-90बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध निर्णय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर दिनांक 03.06.2004

निर्णय

दिनांक 09.04.2018

अपीलान्ट द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा-90बी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध निर्णय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर दिनांक 03.06.2004 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम शोभागपुरा के आराजी संख्या 1419/138, 1420/139, 138 मी, 139 मी, 140 से 147 कुल रकबा 1.1300 हैक्टर भूमि को समर्पण कर पूर्व खातेदारों/भूखण्डधारियों द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर में शपथ पत्र (समर्पण पत्र)/ले आउट प्लान एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किये। मौके पर स्थल के अवलोकनानुसार विवादग्रस्त भूमि का कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग कर लिये जाने या उपयोग किये जाने से उक्त भूमि में निहित सभी व्यक्तियों के अधिकार एवं हित समाप्त कर भूमि राज्य हित में जरीये अन्तर्गत धारा 90बी तहत पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 03.06.2004 को पारित किया गया। उक्त आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट को जरिये सम्मन/नोटिस सूचित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया गया। उभय पक्ष के अधिवक्ता उपस्थित। उभय पक्ष की बहस दिनांक 03.04.2018 को सूनी गई।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने बहस में बताया कि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा रेस्पोंडेंट को लाभ पहुंचाने की गरज से अपीलान्ट फर्म के स्वामित्व एवं आधिपत्य की तीन आराजी काश्त 1419/138, 1420/139 एवं 128 मीन के होने के बाद भी केवल आराजी संख्या 128 मीन का आदेश दिनांक 23.03.2017 के जरिये एकल पट्टा जारी करने का ही निर्णय लिया, जबकि आराजी संख्या 1419/138 एवं 1420/139 के सम्बन्ध में भी नगर विकास प्रन्यास को अपीलान्ट फर्म के पक्ष में आदेश जारी करना था। आराजी संख्या 1419/138 एवं 1420/139 का पुनर्ग्रहण आदेश नगर विकास प्रन्यास द्वारा दिनांक 03.06.2004 को करना वर्णित किया गया किन्तु लम्बे समय तक यह आराजियात मूल खातेदारों के नाम से यह दर्ज थी और मूल खातेदारों से ही अपीलान्ट फर्म द्वारा यह आराजियात क्रय की गई थी। ऐसे में नगर विकास प्रन्यास के नाम से कृषि भूमि का हस्तान्तरण होने के बिना वादग्रस्त आराजियात का धारा 90बी के तहत पुनर्ग्रहण आदेश जारी होना ही स्वतः विधि विरुद्ध होने से अपास्त किये जाने

योग्य है। नगर विकास प्रन्यास को आराजी संख्या 138 से 143, 1419/138, 1420/139 सहित अन्य आराजियात का एक साथ पुनर्ग्रहण आदेश पारित कर एक साथ सारे प्लान को एप्रुव करना चाहिए था, किन्तु नगर विकास प्रन्यास द्वारा केवल अलग-अलग समय पर अलग-अलग आराजियात का पुनर्ग्रहण आदेश जारी किया गया और कुछ व्यक्तियों को लाभ पहुंचाया गया है ऐसा आदेश अपास्त किये जाने योग्य है। अपीलान्ट द्वारा इस प्रकरण में यूआईटी अधिकारियों की शिकायत अति. मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर को की गई तो उनके द्वारा यूआईटी को आदेश दिया गया कि यूआईटी 128 मी. आराजी का एकल पट्टा जारी करें तथा बाकि दो आराजी जो बगैर इनकी सहमति से दूसरें लोगो की आराजी में मिलाकर 22 पट्टे जारी कर उनको अवैधानिक रूप से लाभ पहुंचाया गया है इसकी जांच अभी यूआईटी में लम्बित है। जांच रिपोर्ट सरकार को भिजवाई जानी शेष है जिससे यह स्पष्ट होता है कि यूआईटी अधिकारियों द्वारा मिली भगत कर वर्ष 2017 में रातो-रात पट्टे जारी कर दिये गये, गलत तथ्यों पर 90बी करने के कारण राज्य सरकार द्वारा इस प्रकरण की जांच की जा रही है। अतः ऐसा आदेश अपास्त किये जाने योग्य है।

विद्वान वकील रेस्पोंडेंट ने लिखित बहस में बताया कि अपीलान्ट ने उक्त अपील 13 वर्ष 10 माह बाद प्रस्तुत की है जबकि अपीलान्ट को विवादग्रस्त 90-बी की जानकारी दिनांक 05.08.2016 को हो चुकी थी जिसका प्रमाण पत्र स्वयं अपीलान्ट द्वारा यूआईटी को प्रेषित पत्र दिनांक 05.08.2016 है, उक्त पत्र में अपीलान्ट द्वारा 90-बी की जानकारी होना दर्शाया है। मयाद अधिनियम का कोई प्रार्थना पत्र उक्त विलम्ब क्षम्य करने हेतु भी अलग से अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत नहीं किया है ऐसी स्थिति में उक्त अपील मयाद के बाहर होने से इसी बिन्दु पर खारिज होने योग्य है।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोंडेंट ने यह भी बताया कि विवादग्रस्त आराजीयात भूमि की 90बी दिनांक 03.06.2004 को हो चुकी थी। दोनों पक्षों का उक्त 90बी की जानकारी होने के पश्चात दोनों पक्षकारों ने लिखित में यूआईटी को प्रार्थना पत्र देकर यह निवेदन किया कि विवादित 90बी से हमे आपत्ति नहीं है तथा हम पक्षकार अपना-अपना संशोधित प्लान पेश कर अपनी स्वामित्व की समस्त भूमि कन्वर्जन करना चाहते है तथा इन्ही प्रार्थना पत्रों को ग्रहण करते हुए यूआईटी ने दोनों पक्षकारों की भूमियों का कन्वर्जन आदेश मय ले-आउट प्लान जारी किया। ऐसी स्थिति में अब 90-बी के विरुद्ध अपील प्रस्तुत करना 'विबन्धन के सिद्धान्त' के विरुद्ध है। अपीलान्ट अपनी सहमति देने के उपरान्त उसी कार्य का विरोध नहीं कर सकता है ऐसी स्थिति में उक्त अपील खारिज होने योग्य है। अपीलान्ट ने कन्वर्जन बाबत जो आनलाईन आवेदन किया था उसमें आराजी न. 128 के साथ 1419/138 व 1420/139 का

हवाला है, यही नहीं समर्पण पत्र, शपथ पत्र एवं क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र में आराजी न. 1419/138 व 1420/139 का हवाला है ऐसी स्थिति में अपीलान्ट द्वारा यह तथ्य जाहिर करना कि उसने सिर्फ आराजी न.128 बाबत ही आवेदन किया था, वह सरासर असत्य कथन है। अपीलान्ट ने जानबुझकर तथ्यों को तोड़-मरोड़कर एवं छिपाकर उक्त अपील पेश की है, अपीलान्ट द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने उपरान्त ही यूआईटी द्वारा ले-आउट प्लान स्वीकृत कर कन्वर्जन एवं आवंटन किया है। अपीलान्ट के पक्ष में आवंटन आदेश जारी होने के पश्चात अपीलान्ट ने दिनांक 20.06.2017 को एक प्रार्थना पत्र एक्स पट्टे के विरोध में प्रस्तुत किया जो भी विबन्धन के सिद्धान्त के विपरित है। अब अपीलान्ट के जब 60 प्रतिशत भूमि बाबत क्लेम किया है ऐसी स्थिति में उसके पास विधिक उपचार केवल उसी दर की भूमि का आवंटन पाने का रहा है जिसके लिए अपीलान्ट सिविल न्यायालय में वाद प्रस्तुत करने हेतु स्वतन्त्र है किन्तु 90बी के विरुद्ध अपील पेश करने का किसी भी कानूनी प्रावधानों के तहत अधिकारी नहीं है। उपरोक्त तथ्यों एवं परिस्थितियों के अनुसार रेस्पोंडेंट ने अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाने का अनुरोध किया है।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या-6 ने बताया कि 90-बी की कार्यवाही वर्ष 2004 में हो चुकी है। पुनर्ग्रहण आदेश से पूर्व अखबार में आपत्तियाँ आमंत्रित की गई थी, लेकिन कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने से नियमानुसार एवं विधि सम्मत आदेश जारी किया गया। अपीलार्थी को उसकी भूमि का 64.53 प्रतिशत हिस्सा दिया जा चुका है। अतः अपील अपीलान्ट निरस्त फरमाई जाने का अनुरोध किया है।

हमने उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं सम्बन्धित अभिलेख का गहनता से अध्ययन किया। अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि आराजी संख्या 1419/138, 1420/139 के संबंध में धारा 90-बी के आदेश दिनांक 03.06.2004 को पारित किये गये। तत्पश्चात अपीलान्ट द्वारा पूर्व खातेदारों से सड़क की भूमि क्रय की। अपीलान्ट द्वारा जरिये प्रतिनिधि श्रीमती आजाद कुंवर द्वारा दिनांक 05.08.2016 को न्यास के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि आराजी न. 128 मी., 1419/138, 1420/139 में से न्यास द्वारा 80 फीट सड़क निकाल दी गई है। आराजी संख्या 128 मी. इनकी आराजी है साथ ही अंकन किया गया कि उक्त सड़क को आगे निकाले तथा सड़क के लिये ये जमीन सरेण्डर करने हेतु तैयार है एवं इन्हें 60 प्रतिशत के हिसाब से सम्पूर्ण जमीन का कन्वर्जन कर 60 प्रतिशत भूमि का ग्रुप हाउसिंग में पट्टा जारी कराने की कृपा करावें। तत्पश्चात अपीलान्ट द्वारा ऑनलाईन आवेदन भी किया गया। जिस पर वर्णित आराजी का एकल भूखण्ड प्लान दिनांक 23.06.2017 को अनुमोदित कर अपीलान्ट को एकल

पट्टे के रूप में प्लान की 64.53 प्रतिशत यानि 37500 वर्ग फीट भूमि का आवंटन किया गया। अपीलान्ट की आराजी संख्या 1419/138 एवं 1420/139 जो कि एक लम्बी पट्टी के रूप में 80 फीट सड़क से पूर्णतया प्रभावित है एवं इसी 80 फीट सड़क आराजी संख्या 128 मी. का भी पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। अपीलान्ट उक्त सभी आराजीयात का खातेदार है। रेस्पोंडेंट संख्या-6 नगर विकास प्रन्यास द्वारा उक्त सम्पूर्ण आराजीयात को सम्मिलित करते हुए प्लान अनुमोदन की कार्यवाही की गई है और जो कुल प्लान एरिया 64.53 प्रतिशत भूमि होती है, का आवंटन पत्र भी दिनांक 20.06.2017 से जारी किया जा चुका है। रेस्पोंडेंट संख्या-6 द्वारा पुनर्ग्रहण आदेश से पूर्व अखबार में आपत्तियाँ आमंत्रित की गई थी, लेकिन कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने से नियमानुसार एवं विधि सम्मत आदेश जारी किया गया। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास का आदेश दिनांक 03.06.2004 विधिसम्मत प्रतीत होता है, जिससे हम उक्त आदेश में कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

अतः अपील अपीलान्ट अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.06.2004 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 09.04.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(भवानी सिंह देथा)
संभागीय आयुक्त,
उदयपुर