

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: विकास सीतारामजी भाले, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 46/2019 अपील (GCMS/2019/00061)
पंजीयन दिनांक - 17.09.2019
निर्णय दिनांक - 14.09.2020

1. श्रीमती मंजु पिता स्व. श्री भैरूलाल भील, पति श्री शांतिलाल भील, निवासी मल्लातलाई, उदयपुर।

-अपीलार्थी

बनाम

1. श्री हरजी पिता श्री मंगला मीणा, निवासी गोवर्धन विलास के पास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
2. स्व. श्री लोगर पिता धन्ना भील (मृतक के बजाय विधिक वारिसान)
 - 2.1. श्रीमती नारू बाई पत्नि स्व. श्री लोगर भील, निवासी नेला-सवीना, सुरो का फला, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
 - 2.2. श्री सुरमा पुत्र स्व. श्री लोगर भील, निवासी नेला-सवीना, सुरो का फला, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
 - 2.3. श्री झमकलाल पुत्र स्व. श्री लोगर भील, निवासी नेला-सवीना, सुरो का फला, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
 - 2.4. श्रीमती संतोष पुत्री स्व. श्री लोगर भील, निवासी नेला-सवीना, सुरो का फला, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
 - 2.5. श्रीमती रूकमणी पुत्री स्व. श्री लोगर भील, निवासी नेला-सवीना, सुरो का फला, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
 - 2.6. स्व. श्रीमती केशी पिता स्व. श्री लोगर भील, (मृतक के बजाय विधिक वारिस पति)-
श्री लालू लाल गमेती पिता श्री नानालाल गमेती, निवासी नोडियाफला, काया कुण्डाल के पास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
3. स्व. श्री देवा भील पिता धन्ना भील (मृतक के बजाय विधिक वारिसान)
 - 3.1. श्रीमती थावरी पत्नि श्री देवा भील, निवासी ओम बन्ना मंदिर के पास, पीपली चौक, बलीचा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
 - 3.2. श्रीमती गंगा पुत्री श्री देवा भील, निवासी ओम बन्ना मंदिर के पास, पीपली चौक, बलीचा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

- 3.3. श्रीमती सुगना पुत्री श्री देवा भील, निवासी ओम बन्ना मंदिर के पास, पीपली चौक, बलीचा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
- 3.4. स्व. श्रीमती तम्बुडी पिता स्व. श्री देवा भील, पति स्व. श्री अम्बालाल भील (मृतक के बजाय विधिक वारिस पुत्री)-
सुश्री चेतना पिता स्व. श्री अम्बालाल भील, जरिये प्राकृतिक संरक्षक बवलियत नानी श्रीमती थावरी पत्नि स्व. श्री देवा भील, निवासी ओम बन्ना मंदिर के पास, पीपली चौक, बलीचा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
- 3.5. श्रीमती उषा पिता स्व. श्री देवा भील, पति श्री लक्ष्मण गमेती, निवासी जोगी तलाब, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
4. श्री चैना पिता स्व. श्री धन्ना भील, निवासी गोवर्धन विलास के पास, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
5. श्री भगवतीलाल पिता श्री जगन्नाथ सिंह मेहता, निवासी 48, फ्लोरा काम्प्लेक्स, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
6. श्रीमती साधना मेहता पत्नि श्री भगवतीलाल मेहता, निवासी 48, फ्लोरा काम्प्लेक्स, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
7. श्री पियुष मारू पिता श्री शान्तिलाल मारू, निवासी 13-14, मान भवन, न्यु फतेहपुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
8. श्री चिराग मारू पिता श्री शान्तिलाल मारू, निवासी 13-14, मान भवन, न्यु फतेहपुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
9. श्री विजय मारू पिता श्री छोगालाल मारू, निवासी 325, एल-1 रोड़, भूपालपुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
10. श्री संजय मारू पिता श्री छोगालाल मारू, निवासी 325, एल-1 रोड़, भूपालपुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
11. श्री राजेश मारू पिता श्री छोगालाल मारू, निवासी 325, एल-1 रोड़, भूपालपुरा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
12. नगर विकास प्रन्यास द्वारा अधिकारी एवं सचिव, उदयपुर।

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति:-

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1. श्री अजयसिंह हाडा | - वकील अपीलार्थी |
| 2. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा | - वकील प्रत्यर्थी-5 से 11 |
| 3. श्री पंकज भटनागर | - वकील प्रत्यर्थी-12 |

प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी दिनांक 09.12.2010 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90बी(7) भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 14.09.2020

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90बी दिनांक 09.12.2010 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है-

- राजस्व ग्राम भुवाणा में खसरा नम्बर 2775, 2780, 2781, 2787 कुल किता 4 रकबा 0.5600 हैक्टर भूमि स्थित होकर जमाबंदी सम्वत् 2066 से 2069 के अनुसार भूमि श्री हरजी पिता मगला मीणा, लोगर पिता धन्ना भील, देवा भील पिता धन्ना, चेना पिता धन्ना भील निवासी गोवर्धन विलास के नाम दर्ज थी। उक्त भूमि/वादग्रस्त स्थल के अकृषि प्रयोजनार्थ उपरोक्त खातेदारों द्वारा दिनांक 02.05.2001 को नगर विकास न्यास, उदयपुर में आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त भूमि को समर्पण कर खातेदारों 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 दिनांक 09.12.2010 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 09.12.2010 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 17.09.2019 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 रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट्स को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। वकील अपीलान्ट एवं वकील प्रत्यर्थागण-5 से 12 उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 17.08.2020 को सुनी गई। अन्य बावजूद सुचना अनुपस्थित।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि उक्त विवादित भूमि अपीलार्थी के दादा वक्ता उर्फ वगता भील के स्वामित्व एवं आधिपत्य की रही, वक्ता उर्फ वगता भील के स्वर्गवास होने के पश्चात श्री भैरूलाल, मगदु, नर्मदा पिता वक्ता एवं तुलसी बाई वक्ता भील के नाम दर्ज हुई। अपीलार्थी के पिता श्री भैरूलाल अनपढ़ एवं बीमार थे, जिनकी अज्ञानता एवं स्थिति का फायदा उठाते हुए श्री भगवतीलाल पिता जगन्नाथ सिंह द्वारा दिनांक 24.11.1999 को स्व. श्री भैरूलाल को धोखे में रखकर मुख्तियारनामा तैयार करा निष्पादित करा लिया और उक्त मुख्तियार नामा के आधार पर जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 25.11.2000 से उपरोक्त वर्णित भूमि को रेस्पोंडेंट संख्या-1 से 4 को विक्रय कर दी जबकि उपरोक्त भूमि पर वक्ता पिता देवा के वारिसानों को आधिपत्य चला आ रहा है।

अपीलार्थी का निवास स्थान मल्लातलाई में होकर भूवाणा में स्थाई निवास नहीं करती है व अपने पति व स्वयं मल्लातलाई से समय समय पर भुवाणा वादग्रस्त भूमि पर जाकर कृषि कार्य निरंतर व निर्बाध रूप से करते आ रहे हैं परन्तु अपीलान्ट को सर्वप्रथम तब ज्ञात हुआ जब दिनांक 16.08.2019 को कुछ भूमाफिया अपीलान्ट की भूमि पर आये और कृषि कार्य में बाधा उत्पन्न कर अपीलान्ट को मौके से बेदखल करने लगे तब जानकारी करने पर ज्ञात हुआ कि भगवतीलाल के द्वारा कूटरचित मुख्तियार नामा दिनांक 24.11.1999 के आधार पर फर्जी एवं कूटरचित विक्रय विलेख संपादित कर पुर्नग्रहण आदेश दिनांक 09.12.2010 नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से पारित करवाया गया। बिना वाईड सर्कुलेशन वाले अखबारों में 90वी की नोटिसों का प्रकाशन किया गया, मौके का निरीक्षण नहीं किया गया, मिथ्या रिपोर्ट लिये प्रन्यास द्वारा कार्यवाही की गई जो कानूनन अवैधानिक है। विवादित भूमि के सम्बन्ध में जो भी विक्रय

की कार्यवाही की गई वह राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा-42 के अनुसार बाधित है। रेस्पोंडेंट संख्या-5 से 11 द्वारा कानूनों एवं नियमों की अवहेलना करते हुए नगर विकास प्रन्यास उदयपुर से 90बी कार्यवाही करा नियमन एवं संपरिवर्तन करावाकर पट्टा प्राप्त किये। मौके पर आज भी अपीलार्थी का कब्जा होकर कृषि कार्य किया जा रहा है। यह तथ्य छिपाते हुए अधिकारियों एवं कर्मचारियों से सांठगांठ कर 90बी की कार्यवाही कराई गई जो कानूनन अवैधानिक है।

अपीलान्ट को सर्वप्रथम तब ज्ञात हुआ जब दिनांक 16.08.2019 को कुछ भूमाफिया अपीलान्ट की भूमि पर आये और कृषि कार्य में बाधा उत्पन्न कर अपीलान्ट को मौके से बेदखल करने लगे तब जानकारी करने पर ज्ञात हुआ कि भगवतीलाल के द्वारा कूटरचित मुख्तियार नामा दिनांक 24.11.1999 के आधार पर फर्जी एवं कूटरचित विक्रय विलेख संपादित कर पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 09.12.2010 नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से पारित करवाया गया। तत्पश्चात नगर विकास प्रन्यास से प्रमाणित प्रति प्राप्त कर प्रश्नगत अपील प्रस्तुत की गई। आलौच्य आदेश दिनांक 09.12.2010 परोक्ष में होकर विधि विरुद्ध ढंग से पारित किया गया जिसके सम्बन्ध में अपील प्रस्तुत करने की कोई सीमा नहीं होती है, ऐसी स्थिति में अपील पेश करने में हुई देरी को क्षमा किया जाना आवश्यक है।

उक्त भूमि को रेस्पोंडेंट संख्या-5 द्वारा जरिये मुख्तियार आम रेस्पोंडेंट संख्या-1 से 4 को विक्रय किया गया। तत्पश्चात इन्हीं के द्वारा नगर विकास प्रन्यास प्रन्यास, उदयपुर के यहां उक्त भूमि का सर्म्पण किया गया एवं रेस्पोंडेंट संख्या-5 से 11 द्वारा नगर विकास प्रन्यास द्वारा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अपने पक्ष में पट्टे लिये जाने से रेस्पोंडेंट संख्या-1 से 11 को आवश्यक पक्षकार बनाया गया है। उपरोक्त प्रश्नगत पुनर्ग्रहण आदेश के स्वीकृत होने की कोई जानकारी अपीलार्थी को नहीं रही, ना ही उसे पक्षकार बनाया गया, ना ही अपीलार्थी को सुना गया, ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के सवैधानिक एवं खातेदारी अधिकार की अवहेलना हुई है तथा प्रार्थीया को पुनर्ग्रहण आदेश के विरुद्ध अपील प्रस्तुत करना नितान्त आवश्यक था, वह प्रभावित व्यक्ति है, उक्त आराजीयात भूमि प्रार्थीया की पैतृक मौरूसी कृषि भूमि है, जिसमें प्रार्थीया हक व हिस्सा निहित है, अतः प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-96 स्वीकार फरमाया जावें।

अन्त में अधिवक्त अपीलार्थी द्वारा अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के आदेश दिनांक 09.12.2010 को अपास्त किये जाने का अनुरोध किया।

विद्वान वकील प्रत्यर्थी संख्या-5 ने 11 मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि राजस्व ग्राम भुवाणा में खसरा नम्बर 2775, 2780, 2781, 2787 कुल किता 4 रकबा 0.5600 हैक्टर भूमि स्थित होकर जमाबंदी सम्वत् 2066 से 2069 के अनुसार भूमि श्री हरजी पिता मगला मीणा, लोगर पिता धन्ना भील, देवा भील पिता धन्ना, चेना पिता धन्ना भील निवासी गोवर्धन विलास के नाम दर्ज थी। उक्त भूमि/वादग्रस्त स्थल के अकृषि प्रयोजनार्थ उपरोक्त खातेदारों द्वारा दिनांक 02.05.2001 को नगर विकास न्यास, उदयपुर में आवेदन प्रस्तुत किया। उक्त भूमि को समर्पण कर खातेदारों 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 दिनांक 09.12.2010 को प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा 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 कोई अपील लाई नहीं होती है। प्रस्तुत प्रकरण में अपीलार्थी व्यथित पक्षकार नहीं है, उक्त भूमि कभी भी अपीलार्थी के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज नहीं रही, उपरोक्त भूमि पूर्व में ही रेस्पोंडेंट संख्या-1 से 4 को विक्रित की जा चुकी है और उनके नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज हो चुकी है। रेस्पोंडेंट संख्या-1 से 4 को श्री भैरूलाल द्वारा किया गया विक्रय राजस्थान काश्तकारी अधिनियम से बाधित नहीं है क्योंकि रेस्पोंडेंट संख्या-1 से 4 भी अनुसूचित जाति के सदस्य है। ऐसी स्थिति में जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र से रेस्पोंडेंट संख्या-1 से 4 को किया गया हस्तांतरण पूर्णतया वैध है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी व्यथित व्यक्ति नहीं

होने से उसे अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। प्रस्तुत अपील इसी बिन्दु पर खारिज योग्य है एवं इस बिन्दु को सर्वप्रथम तय किया जाना आवश्यक है।

जैसा की पूर्ण में वर्णित है, समाचार पत्रों में प्रकाशन उपरान्त तहसीलदार, गिर्वा से रिपोर्ट प्राप्त कर एवं उप नगर नियोजक से तकनीकी रिपोर्ट प्राप्त कर आलौच्य आदेश पारित किया गया। नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा आदेश पारित करने से पूर्व दो अखबार पत्रों में प्रकाशन किया गया, कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने की स्थिति में आदेश पारित किया गया। ऐसी स्थिति में यह नहीं कहा जा सकता कि अपीलार्थी को उक्त कार्यवाही की जानकारी नहीं हो, अपीलार्थी को आरम्भ से पुर्नग्रहण आदेश की जानकारी थी, अपीलार्थी द्वारा अपील पेश करने के प्रत्येक दिन के कारणों का उल्लेख करना था जो नहीं किया गया। प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम में वर्णित कारण मिथ्या है, संतोषप्रद नहीं है। उक्त नामान्तरण के 9 वर्ष बाद उनके द्वारा वर्ष 2019 में अपील प्रस्तुत की गई जो स्पष्ट रूप से 9 वर्ष मियाद बाहर है, ऐसे मामलों में मियाद क्षम्य नहीं की जा सकती तथा मयाद के बिन्दु पर भी अपील निरस्त योग्य है।

अंत में विद्वान अधिवक्ता उपरोक्त विवेचन, आपत्ति एवं तथ्यों के मध्यनजर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज किये जाने का अनुरोध किया। दौरान बहस, अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा विवादित भूमि के विक्रय पत्र के सम्बन्ध में किये दावों/वादों की स्थिति से अवगत कराते हुए दस्तावेज प्रस्तुत किये।

विद्वान वकील प्रत्यर्थी संख्या-12 ने बहस में प्रस्तुत किया है कि उक्त भूमि को समर्पण कर खातेदार जमाबंदी सम्वत् 2066 से 2069 के अनुसार भूमि श्री हरजी पिता मगला मीणा, लोगर पिता धन्ना भील, देवा भील पिता धन्ना, चेना पिता धन्ना भील निवासी गोवर्धन विलास 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 दिनांक 09.12.2010 को प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.12.2010 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 बहस, प्रार्थना पत्रों, प्रार्थना पत्रों 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 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 State Government 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। यहाँ 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 09.12.2010 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। 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. नं 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 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 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 पुर्नग्रहण आदेश पारित किये है। 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 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 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 09.12.2010 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 ने अंकित किया है कि आलौच्य आदेश परोक्ष रूप से पारित किया गया। दिनांक 16.08.2019 को अपीलार्थी को मौके से बेदखल करने की कोशिश करने के दौरान आलौच्य आदेश की जानकारी हुई। अपीलार्थी के उपरोक्त कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है क्योंकि समाचार पत्रों में प्रकाशन उपरान्त आलौच्य आदेश दिनांक 09.12.2010 पारित किया गया। अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम में ऐसा कोई ठोस युक्तियुक्त कारण नहीं बताया है, जिसके आधार पर अपील प्रस्तुत नहीं करने के क्या पर्याप्त और औचित्यपूर्ण कारण रहे हैं। विधिक प्रावधानों अनुसार विलम्ब हेतु प्रत्येक दिवस के क्या कारण रहे हैं, स्पष्ट किया जाना आवश्यक है। अपीलार्थी द्वारा अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए हैं। विभिन्न न्यायालयों द्वारा कई मामलों में यह दृष्टांत प्रतिपादित किये हैं कि अपीलार्थी द्वारा अपील दायर करने में हुई देरी बाबत औचित्यपूर्ण, सत्य, विश्वसनीय एवं संतोषजनक कारण प्रस्तुत करते हुए न्यायालय को संतुष्ट किया जाना आवश्यक होता है, ऐसा नहीं होने की स्थिति में मयाद को कण्डोन नहीं किया जा सकता है।

हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा मयाद कण्डोन किये जाने बाबत जो कारण प्रस्तुत किये हैं, वह संतोषप्रद एवं पर्याप्त नहीं है। देरी हेतु प्रत्येक दिन का कारण बताया जाना आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में देरी को उपशमन करने का कोई न्याय संगत आधार नहीं है। निर्णय की सटीक जानकारी हेतु रेकॉर्ड 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। उपरोक्त विवेचनानुसार ऐसी अपील जिसका प्रस्तुतकर्ता व्यथित पक्षकार नहीं है तथा जो निर्धारित समयावधि में प्रस्तुत नहीं की गई, विधि सम्मत नहीं है।

प्रश्नगत प्रकरण में जहां तक अपीलार्थी के व्यथित पक्षकार होने का प्रश्न है, यहा यह उल्लेख करना आवश्यक है कि राजस्व ग्राम भुवाणा में खसरा नम्बर 2775, 2780, 2781, 2787 कुल कित्ता 4 रकबा 0.5600 हैक्टर भूमि स्थित होकर जमाबंदी सम्वत् 2066 से 2069 के अनुसार भूमि श्री हरजी पिता मगला मीणा, लोगर पिता धन्ना भील, देवा भील पिता धन्ना, चेना पिता धन्ना भील निवासी गोवर्धन विलास के नाम दर्ज थी। आलौच्य निर्णय धारा-90बी के अन्तर्गत आता है और 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। अपीलार्थी न तो कृषक/सहकृषक थे, न भूमिधारी। ऐसे में अपीलार्थी जो व्यथित/हितबद्ध व्यक्ति नहीं है, को धारा-90बी के अन्तर्गत कार्यवाहियों को चुनौती देना न्यायसंगत नहीं है। अपीलार्थी एक भी ऐसी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं कर सकी कि विवादित भूमि राजस्व अभिलेखों में उसके नाम दर्ज रही हो और जिससे उसके हित व अधिकार प्रभावित हो रहे हो। अतः अब जबकि अपीलार्थी के हितों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ रहा है तो ऐसी स्थिति में हमारी सुविचारित राय में प्रस्तुत प्रकरण में अपीलार्थी को व्यथित पक्षकार होना नहीं माना जा सकता है। उपरोक्त परिस्थितियों में अपीलार्थी को किसी स्थिति में आवश्यक/हितबद्ध/व्यथित पक्षकार माने जाने में कोई तर्कसंगत, विधिपूर्ण एवं औचित्यपूर्ण आधार नहीं होने से अपीलान्त को अपील प्रस्तुत किये जाने के लिए पक्षकार मानने का कोई आधार 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 उल्लेखित आक्षेपों को भी विश्वसनीय माने जाने योग्य नहीं मान सकते है क्योंकि उपरोक्त वर्णित विवेचनानुसार रेस्पोंडेंट संख्या-1 से 4 (पूर्व खातेदारों) द्वारा राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज अपने खातेदारी भूमि को अपने रकबे अनुसार गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित कराया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियमानुसार प्रक्रिया का पालन करते हुए आलौच्य आदेश पारित किया, जो पूर्णतया विधिक होकर उसमें कोई त्रुटि नहीं है।

उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि प्रस्तुत अपील रेस्पोंडेंट-5 से 11 की मौखिक आपत्तियों के सम्बन्ध में इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार से बाहर होने के कारण, मयाद बाहर होने से एवं अपीलान्त 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 आज दिनांक 14.09.2020 को सुनाया गया।

(विकास सीतारामजी भाले)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर