न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 48/2019 अपील (GCMS/2019/00064)
पंजीयन दिनांक – 30.09.2019
निर्णय दिनांक – 21.02.2022

1. **श्री कमलेश ढ़ेलावत पिता श्री सुरजमल ढ़ेलावत, निवासी छोटा बाजार, जैन मंदिर के पास, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।**
2. **श्री पारसमल ढ़ेलावत पिता श्री कन्हैयालाल ढ़ेलावत, निवासी छोटा बाजार, जैन मंदिर के पास, निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।**
3. **श्री पवन कुमार ढ़ेलावत पिता श्री सुरजमल ढ़ेलावत, निवासी छोटा बाजार, जैन मंदिर के पास, निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।**
4. **श्री सुर्यप्रकाश मालू पिता श्री बद्रीलाल मालू, निवासी सब्जी मण्डी निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।**

–अपीलार्थी

बनाम

1. **नगर विकास प्रन्यास जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।**

–प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहसः–

1. श्री हुकमसिंह देवड़ा, मनीष मोगरा – वकील अपीलार्थी
2. श्री दिलीप कुमार सुथार – वकील प्रत्यर्थी

प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय क्रमांक F.11()Regin-1/Titradi/2018/65 दिनांक 23.05.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा–90क भू–राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 21.02.2022

उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय क्रमांक F.11()Regin-1/Titradi/2018/65 दिनांक 23.05.2018 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है–

- राजस्व ग्राम तितरडी के आराजी संख्या 347 से 350 किता 04 रकबा 0.4550 हैक्टेयर भूमि श्री उंकार पिता गणेश भील सा.देह एवं आराजी संख्या 754 से 757, 761 से 767 किता 11 रकबा 0.8750 हैक्टेयर भूमि श्री कुका पिता देवा, शंकर पिता कालु, रामा पिता पेमा भील, निवासी भुवाणा, उदयपुर व श्री केशु पिता श्री भेरा भील नि. रामा तहसील, गिर्वा उदयपुर के नाम खातेदारी अधिकार से राजस्व जमाबंदी संवत् 2055 से 2058 दर्ज रही है। उक्त खातेदारों द्वारा उपरोक्त कुल 15 आराजीयात रकबा 1.3300 हैक्टेयर की धारा–90बी के तहत रूपान्तरण/नियमन हेतु शपथ पत्र, विक्रय ईकरार, आपसी बंटवारानामा आदि प्रतियां न्यास कार्यालय को प्रस्तुत की। उपरोक्त पांचों खातेदारों द्वारा अपनी–अपनी आराजीयात की भूमि का संयुक्त रूप से प्लान बनाकर प्लान में स्थित भुखण्डों का आपसी बंटवारा कर भुखण्डों को जरिये

अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र से कुल 55 व्यक्तियों को विक्रय किया गया, जिनके द्वारा विक्रय ईकरार के आधार पर न्यास कार्यालय में नियमन पत्रावलियां प्रस्तुत कर भुखण्डों का आवंटन/नियमन कराना चाहा। प्रार्थीगणों के आवेदन पर प्राधिकृति अधिकारी, सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा ग्राम तितरडी के आराजी संख्या 347 से 350, 754 से 757, 761 से 767 किता 15 रकबा 1.3300 हेक्टेयर भूमि के पुनर्ग्रहण आदेश धारा-90बी राजस्थाना भू-राजस्व अधिनियम के तहत दिनांक 04.07.2000 को जारी किया गया।

- उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, गिर्वा जिला उदयपुर द्वारा न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर समक्ष अपील धारा-90बी(7) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्रस्तुत की।

- न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा प्रकरण संख्या-56/2005 में निर्णय दिनांक 30.07.2008 से तहसीलदार, गिर्वा द्वारा प्रस्तुत अपील को आंशिक रूप से स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश को निरस्त किया तथा प्रकरण पुनः प्राधिकृत अधिकारी को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया कि वे निम्न बिन्दूओं को ध्यान में रख कर राज्य शासन व सभी हितबद्व पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देकर नये सिरे से इस प्रकरण का निर्णय करें :-

  1. **''यह प्रश्नगत आराजी माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा लोकहित याचिका संख्या 1536/2003 अनुवान श्री अब्दुल रहमान बनाम राज्य शासन में पारित निर्णय एवं राज्य शासन के नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 22.12.1999 से प्रभावित है या नहीं?**

  2. **राजस्व अभिलेखो के साबिक व नये अभिलेखों (जमाबंदी व राजस्व नक्शों) का अवलोकन कर देखें कि इस प्रश्नगत आराजी की किस्म क्या है? तथा क्या यह भूमि रूपसागर तालाब के डूब क्षेत्र व बहाव क्षेत्र का हिस्सा रही है?**

  3. **क्या प्रश्नगत आराजी को धारा 90 बी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत पुनर्ग्रहित कर इन पर आवासीय व वाणिज्यिक पट्टे जारी किया जाना लोक सुरक्षा व लोकहित की दृष्टि से विधि सम्मत हैं ?**

  प्राधिकृत अधिकारी, नगर सुधार न्यास को निर्देश हैं कि वे इस न्यायालय के निर्णय के 6 माह में उभय पक्षों को सुनवायी का अवसर देकर इस प्रकरण का गुणावगुणों पर नये सिरे से निर्णय पारित करें''

- उक्त निर्णय दिनांक 30.07.2008 की अनुपालना में प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा कार्यवाही करते हुए निर्णय क्रमांक F.11()Regin-1/Titradi/2018/65 दिनांक 23.05.2018 पारित किया कि-

  ''माननीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अनुसार उपर्युक्त बिन्दुओं पर मामलें का पुनः परीक्षण किया गया। प्रश्नगत पुनर्ग्रहित आराजी संख्या 347 से 350, 754 से 757, 761 से 767 रकबा 1.3300 हैक्टेयर भूमि का मौका दिनांक 25.04.2018 को पटवारी के साथ देखा गया। मौके पर उक्त आराजी संख्या 347 से 350, 754 से 757, 761 से 767 रकबा 1.3300 हैक्टेयर भूमि रूण्डेला तालाब का भाग होकर जल भराव क्षेत्र में स्थित है। सिंचाई विभाग द्वारा एफ.टी.एल. (फुल टैंक लेवल) जो कि रूण्डेला तालाब के उच्चतम भराव क्षमता को दर्शाता है, उन मुटामों के भीतरी ओर यह भूमि स्थित है।

राजस्थ्व ग्राम तितरड़ी के पुनर्ग्रहित आराजी संख्या 347 से 350, 754 से 757, 761 से 767 कुल किता 15 रकबा 1.3300 हैक्टेयर भूमि में से आराजी संख्या 350, 754, 755 कुल रकबा 0.3350 हैक्टेयर भूमि राजस्व जमाबंदी अनुसार खातेदारी होकर किस्म ह.ा पे.मु. (हकत द्वितीय पेटा मुस्तकिल) दर्ज है, जो धारा 90-बी के तहत भूमि के पुनर्ग्रहण हेतु प्रतिबंधित किस्म रही है एवं मौके की स्थिति अनुसार भी आराजी संख्या 347 से 350, 754 से 757, 761 से 767 रकबा 1.3300 हैक्टेयर भूमि रूण्डेला तालाब के जलभराव क्षेत्र में होकर डूब क्षेत्र में आती है। राजस्थान सरकार के नगरीय विकास विभाग, जयपुर के परिपत्र दिनांक 22 दिसम्बर 1999 के पृष्ठ संख्या 5 पर बिन्दू संख्या 6(4) अनुसार भी जो भूमि रेल्वे बाउण्ड्री, राष्ट्रीय/राज्य उच्च मार्ग की निर्धारित सीमा एवं नदी, नाले अथवा अन्य के बहाव अथाव डूब क्षेत्र में आती है, 90-बी हेतु उपलब्ध नहीं रही है। उपर्युक्त परिपत्र दिनांक 22.12.1999 से यह बहुत स्पष्ट है कि पर्यावरणीय संतुलन को ध्यान में रखते हुए नदियों, तालाबों, झीलों के डूब क्षेत्र व जलग्रहण क्षेत्र की भूमियों की धारा 90बी भू-राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत कार्यवाही नहीं की जानी चाहिये थी।

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.07.2008 में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर की लोकहित याचिका संख्या 1536/2003 अनुवान श्री अब्दुल रहमान बनाम राज्य शासन में दिनांक 2 अगस्त, 2014 को पारित निर्णय का आंशिक उद्धरण भी वर्णित किया है, जो इस प्रकार है:-

All land Shown as drainage channels like nalla, rivers, tributaries etc. as on 15-08-1947 should be declared as Govt. land. Any conversions made after 15-08-1947 should be declared illegal. The relevant act and rules must be amended accordingly.

Having given thoughtful consideration to the issue involved and the suggestions made, we direct the state government to consider the recommendations of the committee referred to above and chalk out a plan to take the effective steps for restoring the catchment areas to their original shape. It is made clear that this order will not prevent the State Authorities from drawing up or taking further steps more effectively to fulfill the objects of the directions issued by this Court.

अतः उपरोक्त विवेचन एवं मौका स्थिति अनुसार राजस्व ग्राम तितरडी के आराजी संख्या 347 से 350, 754 से 757, 761 से 767 कुल किता 15 रकबा 1.3300 हैक्टेयर भूमि रूण्डेला तालाब के जल भराव क्षेत्र में स्थित है एवं अधिकांश क्षेत्र रूण्डेला तालाब के उच्चतम भराव क्षमता/डूब में आती है। अतः वर्णित आराजीयात की भूमि का प्राधिकृत अधिकारी, सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा जारी पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 04.07.2000 उचित प्रतीत नहीं होने से न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा अपील संख्या 56/2005 में उक्त अपीलाधीन आदेश को अपास्त किये जाने के निर्णय दिनांक 30.07.2008 के अनुक्रम में उक्त आदेश दिनांक 04.07.2000 को निरस्त किया जाता है।"

- प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय क्रमांक F.11()Regin-1/Titradi/2018/65 दिनांक 23.05.2018 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 25.09.2019 को प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र का प्रस्तुत किया गया। यह अपील उक्त प्रार्थना पत्र पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्टस् को जरिये

नोटिस सूचित किया गया तथा नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से अभिलेख मंगवाया गया। उभय पक्ष के अधिवक्तागण उपस्थित, जिनकी बहस दिनांक 21.02.2022 को सुनी गई। अधिवक्ता प्रत्यर्थी द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की गई।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि न्यास द्वारा निर्णय में प्रतिवादीगण को नोटिस दिनांक 19.05.2019 जारी करने का उल्लेख किया है जिससे कतिपय पक्षकारों द्वारा अपने पक्ष प्रस्तुत करते हुए उक्त आराजीयात की भूमि का डूब क्षेत्र में नहीं होना स्पष्ट किया, किन्तु अपीलार्थीगण को किसी प्रकार का कोई सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया। प्रश्नगत भूमि किसी भी रूप में डूब क्षेत्र से प्रभावी नहीं रही है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मात्र हस्तगत भूमि को अब्दुल रहमान प्रकरण से सम्बंधित परिपत्र दिनांक 22.12.1999 से प्रभावी होना मानते हुए विधि विरूद्ध निर्णय पारित किया गया। अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा अपने निर्णय में बिन्दु संख्या-2 में भूमि को रूपसागर के डूब क्षेत्र व बहाव क्षेत्र का हिस्सा रहा है? बाबत व्याख्या की गई, जबकि रूपसागर तालाब का हस्तगत भूमि से दूर-दूर तक कोई सरोकार नहीं है। अनुमोदित प्लान के अनुसरण में प्रस्तुतकर्ता के भुखण्ड किसी भी रूप में न तो डूब क्षेत्र में है एवं न ही सिंचाई विभाग द्वारा निर्धारित फूल टैंक लेवल के अन्तर्गत आते है। न्यास द्वारा पूर्व में धारा-90बी की कार्यवाही कर योजना का अनुमोदन का पट्टे जारी किये है, ऐसी स्थिति में अनुमोदित प्लान के अनुसार अपीलार्थी के भुखण्ड किसी भी रूप में डूब क्षेत्र में नहीं है, फिर भी विधि विरूद्ध उन्हे तालाब के भराव क्षेत्र एवं बहाव क्षेत्र में मानते हुए धारा-90बी की कार्यवाही निरस्त की, जबकि अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में भी अंतिम रूप से उक्त आराजीयात की भूमि को अधिकांश क्षेत्र डूब क्षेत्र में बताया गया, ऐसी स्थिति में प्रकरण का नीतिपूर्वक निस्तारण नहीं किया गया जो भूमि वास्तव में डूब क्षेत्र में आती है, उसे छोड़कर शेष भूमि बाबत 90बी की कार्यवाही संरक्षित किया जाना आवश्यक रहा है। हस्तगत प्रकरण में कुल 15 आराजीयात में से अधिकांश आराजीयत की किस्म बी-1 है। मात्र 0.335 हैक्टेयर भूमि की किस्म ही तालाब पेटा मुस्तकिल दर्ज है परन्तु तथ्य को नजरअदांज किया गया। अधीनस्थ न्यायालय मौके की किसी प्रकार की से कोई रिपोर्ट नहीं मंगवाई गई, न ही इस आशय का कोई सर्वे कराया गया और न ही यह देखा गया कि कौन-कौन से आराजीयात डूब क्षेत्र में आ रही और कौनसे नहीं। न ही अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर के निर्देशों की पालना की गई, आलौच्य निर्णय 10 वर्ष बाद पारित किया गया जिसमें तीनों बिन्दुओं बाबत कोई विवेचन नहीं किया, न ही प्रकरण पर लिये निर्णय गुणावगुण पर आधारित है। न ही निर्णय से पूर्व अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया व न ही सूचित किया। ऐसी स्थिति में अपीलार्थीगण, जो की उदयपुर शहर के निवासी न होकर जिला चित्तौड़गढ़ के तहसील निम्बाहेडा निवासी है, को उक्त निर्णय की जानकारी नहीं होना स्वाभाविक है। उक्त निर्णय की जानकारी होते ही हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई जिसके साथ विलम्ब को क्षमा करने बाबत प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया। **अधिवक्ता अपीलार्थीगण द्वारा दौराने बहस प्रमुख आक्षेप प्रस्तुत किया कि जिस मूल आदेश दिनांक 30.07.2008 के अनुसरण अपीलाधीन आदेश पारित किया है, उस मूल आदेश का श्रवणाधिकार न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर को प्राप्त ही नहीं था, क्योंकि पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 04.07.2000 विवादित भूमि के खातेदारों द्वारा समर्पण किये जाने के क्रम में किया गया और खातेदारों द्वारा रूपान्तरण/नियमन हेतु शपथ पत्र, विक्रय ईकरार, आपसी बंटवारा नामा आदि प्रतियां न्यास कार्यालय को प्रस्तुत की थी जिसका अंकन अपीलाधीन आदेश के बिन्दु संख्या 2 में किया जाना स्पष्ट है। प्रावधित है कि खातेदार या उसके द्वारा नामित/अधिकारी व्यक्ति द्वारा ही अपनी खातेदारी**

आराजीयात को कृषि कार्य से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराया जा सकता है, परन्तु यदि किसी खातेदारी की भूमि का संपरिवर्तन अनाधिकृत रूप से धारा-90बी(5) के तहत कर लिया जाता है तो उस आदेश के विरूद्ध 90बी(7) के अन्तर्गत केवल व्यथित व्यक्ति ही अपील प्रस्तुत कर सकता है, परन्तु अगर धारा 90बी(3) के तहत खातेदारी अधिकारों को समर्पण को स्वीकार कर संपरिवर्तन कराया जाता है तो उस आदेश के विरूद्ध अन्तर्गत धारा-90बी(7) के तहत अपील लाई नहीं होती है। इस प्रकरण में यह प्रावधान लागू होते है, जिससे मूल आदेश ही क्षेत्राधिकार विहिन होने से उसके अनुसरण में की गई समस्त कार्यवाहियां निरस्तनीय है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.05.2018 को अपास्त फरमाया जावें। **अपने कथनों के समर्थन में माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या निगरानी/एल.आर./460/2014/उदयपुर बउनवानी श्री राधेश्याम सोनी व अन्य बनाम तहसीलदार गिर्वा व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 06.01.2015 प्रस्तुत कर इस रिपोर्ट करने योग्य निर्णय को हस्तगत प्रकरण से पूर्णतया सुसंगत होने का कथन अपील अपीलान्ट स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।** इसके अतिरिक्त अपने कथनों के समर्थन में अन्य न्यायिक दृष्टांत आर.आर.टी. 2012 पृष्ठ 1139 उनवानी श्याम सुन्दर बनाम शीला कोठारी व अन्य, आर.बी.जे. 2012 पृष्ठ 738 एवं आर.बी.जे. 2012 पृष्ठ 283 प्रस्तुत किये।

विद्वान अधिवक्ता प्रत्यर्थी लिखित बहस एवं मौखिक बहस द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को पूर्णतया विधि सम्मत होने, प्रकरण अब्दुल रहमान व राज्य में पारित निर्णय से प्रभावित होने का कथन करते हुए अपील अपीलार्थी निरस्त किये जाने का अनुरोध किया।

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

सवप्रर्थम मयाद के बिन्दु को विनिश्चित किया जाना उचित समझते हुए मयाद अधिनियम कें प्रार्थना पत्र में अंकित कारणों एवं बहस पर मनन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अपीलाधीन आदेश अपीलार्थी के परोक्ष पारित किया गया, जिससे अपीलाधीन आदेश के संबंध में जानकारी होने संभावित नहीं है और ऐसे आदेश के विरूद्ध मयाद के बिन्दु लागु नहीं होते हैं। अपीलार्थी द्वारा अपने कथनों की ताईद प्रार्थना पत्र के साथ शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया। ऐसी प्रखण्डित शपथ पत्र एवं हमारे द्वारा इस निर्णय के आगे के पेरा में वर्णित विवचेन के आधार पर प्रथमदृष्टया अपीलाधीन आदेश त्रुटिपूर्ण/विधि विरूद्ध पाये जाने से हस्तगत अपील अन्दर मयाद शुमार की जाकर निम्नानुसार निस्तारित की जा रही है।

अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन उपरान्त सवप्रर्थम इस तथ्य का विनिश्चय किया जाना उचित समझते हैं कि मूल पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 04.07.2000 के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर को श्रवणाधिकार था अथवा नहीं। प्रकरण में हम राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम-1956 में धारा-90बी में उल्लेखित निम्नलिखित प्रावधानों का उल्लेख करना उचित समझते है-

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

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

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

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

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

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

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

Provided that the land surrendered under sub-section (3) above, shall be made available to the person, who surrenders the land, for its planned development in accordance with the rules, regulation and by-laws

applicable to the local body concerned, for housing or commercial institutional, semi-commercial, industrial, cinema or petrol pump purposes or, for the purpose of multiplex units, infrastructure projects or tourism projects or, for other community facilities or public utility purposes.

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

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

पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा दिनांक 04.07.2000 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। **पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 04.07.2000 विवादित भूमि के खातेदारों द्वारा समर्पण किये जाने के क्रम में किया गया और खातेदारों द्वारा रूपान्तरण/नियमन हेतु शपथ पत्र, विक्रय ईकरार, आपसी बंटवारा नामा आदि प्रतियां न्यास कार्यालय को प्रस्तुत की थी जिसका अंकन अपीलाधीन आदेश के बिन्दु संख्या 2 में किया जाना स्पष्ट 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 मूल आदेश दिनांक 04.07.2000 के विरूद्ध अपील संधारण होने पर प्रश्नचिन्ह उत्पन्न होता है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित ऐसे आदेश दिनांक 04.07.2000 के विरूद्ध न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील मेन्टेनेबल नहीं थी। इसी आशय का सिद्वान्त **माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या निगरानी/एल.आर./460/2014/उदयपुर बउनवानी श्री राधेश्याम सोनी व अन्य बनाम तहसीलदार गिर्वा व अन्य में रिपोर्ट**

करने योग्य पारित निर्णय दिनांक 06.01.2015 में प्रतिपादित किया है। उक्त निर्णय के प्रासंगिक अनुच्छेद निम्नानुसार है-

''राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी एक विशिष्ठ धारा है जिसमें यह प्रावधान किया गया कि खातेदार या उसके द्वारा नामित/अधिकारी व्यक्ति द्वारा ही अपनी खातेदारी आराजीयात को कृषि कार्य से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराया जा सकता है, परन्तु यदि किसी खातेदारी की भूमि का संपरिवर्तन अनाधिकृत रूप से धारा-90बी(5) के तहत कर लिया जाता है तो उस आदेश के विरूद्ध 90बी(7) के अन्तर्गत केवल व्यथित व्यक्ति ही अपील प्रस्तुत कर सकता है, परन्तु अगर धारा 90बी(3) के तहत खातेदारी अधिकारों को समर्पण को स्वीकार कर संपरिवर्तन कराया जाता है तो उस आदेश के विरूद्ध अन्तर्गत धारा-90बी(7) के तहत अपील लाई नहीं होती है। इस संदर्भ में प्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का अवलोकन करने पर आर.आर.टी. 2012 पृष्ठ 1139 उनवानी श्याम सुन्दर बनाम शीला कोठारी व अन्य के प्रकरण में राजस्व मण्डल द्वारा यह निर्णय किया गया था किः-

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

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

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

Under sub-section (3) of Section 90B of "the Act" the land can be resumed from tenant or the holder of such land or any person duly authorized by him and when it is surrendered before the competent authority, expressing his willingness to surrender his rights in such land with the intention of developing such land for stipulated purposes. Therefore, Competent Authority may resume the said land and can issue patta in his favour because of the fact that under Section 90B(3), agricultural lands were surrendered for resumption by the tenant suo motu by expressing his willingness, while under sub-section (5) of Section 90B of "the Act" land can be resumed by State Government suo-motu; and against only the order passed under Section 90B(5), appeal is maintainable under section 90B(7) of "the Act" and there is no provision for filing any appeal against the order made under section 90B(3) of "the Act". Hence, the Additional Divisional Commissioner has illegaly entertained the appeal against

the order so made by the "Authorised Officer" for resumption of the land under Sub-section (3) of the Section 90B of "the Act".

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

इस आदेश के विरूद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में अपील पेश की गई। माननीय उच्च न्यायालय की एकलपीठ द्वारा यह अपील दिनांक 07.08.2012 को खारिज कर दी गयी, जिसका निर्णय आर.बी.जे. 2012 पृष्ठ 738 पर प्रकाशित है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की उक्त एकलपीठ के आदेश विरूद्ध स्पेशल अपील माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की खण्डपीठ में प्रस्तुत हुई जो दिनांक 22.02.2013 को निरस्त की दी तथा राजस्व मण्डल एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एकलपीठ के निर्णयों को यथावत रखा गया।

इसी बिन्दु को आर.बी.जे. 2012 पृष्ठ 283 में तय किया गया है तथा इन सब में यह माना है कि धारा 90–बी(3) खातेदारी अधिकारों के समर्पण स्वीकार कर अन्तर्गत धारा 90–बी का आदेश दिया जाता है उस आदेश के विरूद्ध अपील संधारण (Lie) नहीं होती है। इससे स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर के यहां धारा 90–बी(3) राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास के द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.07.2003 के विरूद्ध अपील संधारण (Lie) नहीं होने से उनके द्वारा प्रथम अपील बिना अधिकार के स्वीकार की गई है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर के आदेश दिनांक 19.12.2008 की पुष्टि किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।"

इसी रिपोर्ट किये जाने वाले प्रकरण में माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा तहसीलदार, गिर्वा को व्यथित पक्षकार नहीं होना एवं अपील को मयाद बाहर मानने का सिद्धान्त भी प्रतिपादित किया और प्रकरण को गुणावगुण पर निस्तारित करते हुए अपील लाई होना नहीं मानते हुए worth reportable निर्णय पारित किया।

उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत के तथ्य हस्तगत प्रकरण में तथ्यों से पूर्णतया समान है, चुंकि उक्त worth reportable निर्णय दिनांक 06.01.2015 के परिपेक्ष्य में न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.07.2008 श्रवणाधिकार के परिपेक्ष्य में दुषित एवं त्रुटिपूर्ण होने से किसी प्रकार चलने योग्य नहीं होने पर भी उसके अनुसरण में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा जो भी कार्यवाही करते हुए मूल आदेश दिनांक 04.07.2000 को अपास्त किया है, वह कार्यवाहियां शुन्य है।

मूल आदेश दिनांक 04.07.2000 के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत अपील क्षेत्राधिकार विहिन होने उपरान्त भी विधि विरूद्ध आदेश पारित किया, लेकिन उनके द्वारा निम्नांकित बिन्दुओं पर प्रकरण जांच बाबत नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को प्रतिप्रेषित किया–

1. **''यह प्रश्नगत आराजी माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा लोकहित याचिका संख्या 1536/2003 अनुवान श्री अब्दुल रहमान बनाम राज्य शासन में पारित निर्णय एवं राज्य शासन के नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 22.12.1999 से प्रभावित है या नहीं?**

2. **राजस्व अभिलेखो के साबिक व नये अभिलेखों (जमाबंदी व राजस्व नक्शों) का अवलोकन कर देखें कि इस प्रश्नगत आराजी की किस्म क्या है? तथा क्या यह भूमि रूपसागर तालाब के डूब क्षेत्र व बहाव क्षेत्र का हिस्सा रही है?**

3. **क्या प्रश्नगत आराजी को धारा 90 बी राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के अन्तर्गत पुनर्ग्रहित कर इन पर आवासीय व वाणिज्यिक पट्टे जारी किया जाना लोक सुरक्षा व लोकहित की दृष्टि से विधि सम्मत हैं ?**

चुंकि अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत अपील क्षेत्राधिकार विहिन होने उपरान्त भी जनहित का हवाला देते हुए कथित रूप से विधि विरूद्ध आदेश पारित किया, परन्तु अधोहस्ताक्षरकर्ता उक्त तीनों बिन्दुओं पर प्राकृतिक न्याय के सिद्वान्त के दृष्टिगत विवेचन किया जाना उचित समझते है।

सर्वप्रथम प्रकरण में विवादित भूमि के उक्त परिपत्र एवं अब्दुल रहमान बनाम राज्य में माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के प्रभावित होने का प्रश्न है। पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा कुल 15 आराजीयात कुल रकबा 1.33 हैक्टेयर के संबंध में पुर्नग्रहण आदेश जारी किया गया जिसमें 3 आराजी संख्या 350, 754, 755 कुल रकबा 0.335 हैक्टेयर भूमि का पेटा मुस्तकिल दर्ज होना पाया गया। प्रकट होता है कि 15 आराजीयात में से सिर्फ 3 आराजीयात की भूमि ही प्रतिबंधित श्रेणी की है परन्तु अन्य आराजीयात के संबंध में धारा-90बी की कार्यवाही किये जाने में कोई बाधा नहीं थी, न ही वह माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अब्दुल रहमान एवं शासन से प्रभावित थी। उल्लेखनीय एवं आश्चर्यजनक है कि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर समक्ष प्रस्तुत अपीलीय कार्यवाही में प्रस्तुत किया कि

''वर्तमान में इस प्रश्नगत भूमि का स्वरूप बदल गया है तथा पानी का रास्ता भी परिवर्तित हो गया है जिससे यह प्रश्नगत आराजी में विकसित कॉलोनी पूर्णतः सुरक्षित है ..... प्रश्नगत आराजी माननीय उच्च न्यायालय द्वारा लोकहित याचिका 1536/2003 में उल्लेखित नदी, नाले, तालाब की भूमि नहीं है। ..... प्रश्नगत आराजी पर प्रन्यास द्वारा सभी ढांचागत सुविधाएं यथा सड़क, जल, विद्युत एवं अन्य लोकोपयोगी सुविधाएं भी सृजित कर दी गयी है तथा पक्षकारों को पट्टे भी जारी कर दिये है तथा कुछ पट्टा धारकों ने आवासीय भवन भी बना दिय है। अतः अपीलार्थी शासन की अपील खारिज की जावें व अपीलाधीन पुनर्ग्रहण आदेश बहाल रखा जावें।''

अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा कथित बिन्दुओं पर जांच किये जाने के निर्देश पारित किये थे, परन्तु आश्चर्यजनक रूप से यह पाया गया कि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से प्राप्त पत्रावली के अवलोकन पर ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है जो जांच किया जाना दर्शित करता है। यह दोनों तथ्य यह प्रकट करते है कि नगर विकास प्रन्यास द्वारा अपने पूर्व के कथनों के विरोधाभासी कथन प्रस्तुत करते हुए बिना किसी जांच के पुनर्ग्रहण आदेश को अपास्त कर दिया।

उक्त स्थिति में परिपेक्ष्य में यह स्थिति प्रकट होती है कि न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर समक्ष प्रस्तुत अपीलीय कार्यवाही के दौरान उनके समक्ष सभी तथ्य एवं दस्तावेज उपलब्ध थे। विवादित भूमि की किस्म में संबंध में उनके द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.07.2008 में स्थिति स्पष्ट थी कि 15 आराजीयात में से सिर्फ 3 आराजीयात की भूमि ही प्रतिबंधित श्रेणी की थी अन्य आराजीयात के संबंध में धारा-90बी की कार्यवाही किये जाने में कोई बाधा नहीं थी, न ही वह माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अब्दुल रहमान एवं शासन से प्रभावित थी। साथ ही अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर राजस्व विभाग से संबंधित होने से सभी राजस्व अभिलेखों के धारक होने से राजस्व अभिलेखों का अवलोकन नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा किये जाने के निर्देश पारित करना अनुचित प्रतीत होता है। इसी प्रकार बिन्दु संख्या 2 में आवासीय वाणिज्यिक पट्टे जारी किया जाना लोकसुरक्षा एवं लोकदृष्टि से उचित है, का निर्धारण किये जाने को कहा गया है, जबकि अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर के समक्ष इस बाबत स्पष्ट स्थिति उपलब्ध थी कि विवादित आराजीयात में ढ़ाचागत सुविधाएं सृजित की हुई है तो फिर इस बिन्दु पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पुनः जांच कर निर्णय पारित किये जाने की जो अपेक्षा की जा रही है, वह हमारी राय में उचित नहीं है। पत्रावली में उपलब्ध तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्य के आधार पर उक्त बिन्दु के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त उदयपुर में अपने निर्णय दिनांक 30.07.2008 में इसका उत्तर भी अभिलिखित है, ऐसे में इन बिन्दुओं पर किसी प्रकार की कोई जांच अपेक्षित नहीं थी। अतः जिन बिन्दुओं पर पुनः निर्णय हेतु प्रकरण प्राधिकृत अधिकारी को प्रतिप्रेषित किया है, वह इस निर्णय में किये विस्तृत विवेचन एवं माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा पारित निर्णय 06.01.2015 के आलोक में न्यायचित प्रतीत नहीं होता है। इसी के अनुसरण में आश्चर्यजनक रूप से नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा 10 वर्षों के अन्तराल उपरान्त बिना किसी जांच के पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 04.07.2000 को अपास्त कर दिया जो अनुचित है।

उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार प्रथमतया तो अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा अपील में किया गया निर्णय क्षेत्राधिकार विहिन, तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण था एवं उनके द्वारा जो निर्णय पारित किया गया, वह अपीलीय क्षेत्राधिकार से परे जाकर अनावश्यक प्रशासनिक निर्णय पारित किया एवं तथ्यों एवं रेकर्ड की उपलब्धता होने के बावजुद अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर का निर्णय अपास्त कर जांच के बिन्दु विनिश्चित किए। अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर द्वारा जो तथ्यों, रेकर्ड एवं जांच के बिन्दु अभिनिर्धारित किए, उसमें अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अपीलार्थी के द्वारा प्रस्तुत किसी भी तथ्य की जांच नहीं की, न ही कोई जांच रिपोर्ट द्वारा मुर्तिम की गई एवं सरसरी रूप से सम्पूर्ण आराजीयात का सर्मपण आदेश निरस्त कर दिया जबकि अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर के समक्ष प्रथम अपील में स्वयं नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर ने हमारे द्वारा उपरोक्त उद्धरण अनुसार उसके आदेश का पुरजौर समर्थन किया। किसी भी प्राधिकारी एवं अपीलीय अधिकारी को किसी भी प्रक्रिया में विशेष रूप से न्यायिक प्रक्रिया, साम्या का विवेकपूर्ण उपयोग किया जाना अपेक्षित होता है, इस प्रकरण में अपीलीय अधिकारी एवं नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा विधि के परे जाकर कार्यवाही की है जबकि समस्त तथ्य पूर्णतया एवं पूर्वतया रेकर्ड पर थे। 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 राजस्व ग्राम तितरडी के आराजी संख्या 347 से 350, 754 से 757, 761 से 767 किता 15 रकबा 1.3300 हैक्टेयर के संबंध में पारित पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 04.07.2000 को आराजी संख्या 350, 754, 755 कुल किता 3 रकबा 0.335 हैक्टेयर

भूमि, जिसकी किस्म पेटा मुस्तकिल है, के संबंध में पारित पुर्नग्रहण आदेश अन्तर्गत धारा–90बी की हद तक अपास्त करते है और शेष आराजीयत 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