# न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
## पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आर.ए.एस.

**प्रकरण संख्या** – 173 / 2019 अपील (GCMS 2019/00197)
**पंजीयन दिनांक**– 03.12.2019
**निर्णय दिनांक**– 30.01.2023

1. मैसर्स सिद्धार्थ रियल इस्टेट प्रा. लि. उदयपुर जरिये निदेशक श्री शांतिलाल पिता स्व. कन्हैयालाल सिंघवी, निवासी 53 / 1 पुराना फतहपुरा, उदयपुर।
2. श्रीमती मीना सिंघवी पत्नि श्री शांतिलाल सिंघवी, निवासी 53 / 1 पुराना फतहपुरा, उदयपुर।
3. श्री सुनिल सिंघवी पुत्र स्व. श्री विजयसिंह सिंघवी, निवासी 53 / 1 पुराना फतहपुरा, उदयपुर।

–अपीलांट्स

बनाम

1. हरीशचन्द्र माथुर राजस्थान राज्य लोक प्रशासन संस्थान (ओरियंटेशन ट्रेनिंग सेन्टर) जरिये प्रबंधक, उदयपुर।
2. नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, गिर्वा, जिला उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

| | | |
|---|---|---|
| 1. | श्री सम्पतलाल बोहरा | अधिवक्ता अपीलांट |
| 2. | श्री दिलीप सुथार | अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2 |
| 3. | श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक | अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 3 |

अपील अन्तर्गत धारा–75 भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध उप जिला कलक्टर, गिर्वा के प्रकरण 82 / 2011
प्रार्थना पत्र निर्णय दिनांक 26.11.2014

<u>निर्णय</u>

दिनांक 30.01.2023

- अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय उप जिला कलक्टर, गिर्वा के

प्रकरण संख्या 82/2011 प्रार्थना पत्र निर्णय दिनांक 26.11.2014 के विरूद्ध दिनांक 05.11.2019 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 96 जाप्ता दीवानी, प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र एवं प्रार्थना पत्र स्थगन आदेश मय शपथ पत्र के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट संख्या 1 हरिशचन्द्र माथुर राज्य लोक प्रशासन संस्थान जरिये प्रबंधक, उदयपुर द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 136 भू–राजस्व अधिनियम 1956 के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि जमाबंदी संवत् 2031 से 2034 में साबिक आराजी नम्बर 2575/1 रकबा 20 बीघा 10 बिस्वा, आराजी नम्बर 2088, 2095, 2221 रकबा 19 बीघा, आराजी नम्बर 2119, 2120, 2200, 2001, 2202 रकबा 7 बीघा 15 बिस्वा, आराजी नम्बर 2214 से 2216 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा एवं आराजी नम्बर 2220 रकबा 20 बीघा 5 बिस्वा कुल किता 13 रकबा 71 बीघा से बने है, जो हरिशचन्द्र माथुर राज्य लोक प्रशासन संस्थान, उदयपुर के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि पूर्व से ही उक्त संस्थान के नाम दर्ज थी। जमाबंदी 2042 में हाल आराजी नम्बर 24 रकबा 1.2100 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 25 रकबा 0.0300 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 26 रकबा 12.1500 व आराजी नम्बर 27 रकबा 0.5500 हैक्टेयर सेटलमेंट की गलती से बिलानाम दर्ज कर दी गई। तत्पश्चात जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेशानुसार शहरी क्षेत्र में जो भूमि बिलानाम थी, वह नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को हस्तांतरित कर दी गई। जबकि पिछले 60 वर्षो से रेस्पोडेंट संख्या 1 के कब्जे होकर ट्रेनिंग सेन्टर चल रहा है। सेटलमेंट विभाग को इन्द्राज बदलने का अधिकार नही है। अतः उक्त वर्णित भूमि रेस्पोडेंट संख्या 1 के नाम दर्ज की जावें। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 86/2011 निर्णय दिनांक 26.11.2014 से रेस्पपोडेंट संख्या 1 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया

जाने से असंतुष्ट होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 26.11.2014 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया हैः— *"उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। जमाबंदी रेकार्ड अनुसार प्रार्थी जमाबंदी संवत् 2031—2034 में खातेदार था व अभी भी कब्जे शुद्धा है। जिसे 60 वर्ष से भी अधिक समय हो चुका है। वक्त सेटलमेंट भूमि बिलानाम सरकार दर्ज कर दी गई। जो भूल से होना प्रतीत होता है। प्रार्थी भी राजकीय विभाग है। अतः बहस पर मनन करने एवं रेवेन्यु बोर्ड के निर्णित आदेशों पर विचार करने पर न्यायालय का निष्कर्ष है कि आराजी नम्बर 24 से 27 ओटीसी के नाम पूर्ववत संवत् 2031—34 में दर्ज अनुसार पुनः दर्ज करने का आदेश दिया जाता है।"*

- उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलान्ट्स द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री सम्पतलाल बोहरा उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री सुशील कोठारी उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री दिलीप सुथार उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 3 की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 24.01.2023 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि सर्वप्रथम बहस धारा 96 जा. दी. के प्रार्थना पत्र के संबध में है कि प्रार्थीगण के स्वामित्व, आधिपत्य एवं कानूनी खातेदारी की मौजा शहर की आराजी नम्बर 1/3—क, 1/3—ख, 1/3—ग, 1/3—घ, 1/3 मी. कुल किता 5 कुल रकबा 5 बीघा 12 बिस्वा 10 बिस्वांसी भूमि स्थित है। यह कुलिया भूमि गोकुललाल मेहता

की थी उन्हें पट्टे द्वारा दी गयी थी तथा ये जीमन संवत् 2028 से 2031 की जमाबंदी में गोकललाल के खाते दर्ज होकर किस्म जमीन आबादी थी जिसका कुछ भाग गोकललाल मेहता द्वारा अपनी पत्नि व लडकियों को बक्षीस कर दिया तथा सभी ने अलग–अलग विक्रय पत्रों द्वारा कथित जमीन को अपीलांट्स को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय कर कुलिया जमीन का कब्जा अपीलाट्स को सिपुर्द कर दिया। आराजी नम्बर 24, 25 व 27 साबिक आराजी नम्बर 1 मीन से बने है। ऐसी स्थिति मे यह स्पष्ट है कि अपीलांट की जमीन साबिक आराजी नम्बर 1 मीन रकबा 5 बीघा 12 बिस्बा 10 बिस्वांसी है। आराजी नम्बर 28 भाग अपीलांट का है तथा आराजी नम्बर 24 अपीलांट का है जिस पर अपीलांट की कोट बनी हुई है इस कारण कथित जमीन रेस्पोडेंट के खाते दर्ज हो जाने से रेस्पोडेंट अब इस पर कब्जा करना चाह रहे हैं जिससे अपीलांट प्रभावित व्यक्ति हैं इस कारण इस मामले मे धारा 96 जा. दी. का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अपीलांट की अपील पेश करने की स्वीकृति प्रदान की जावें। अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा अपनी बहस के समर्थन में विविध दृष्टान्त एवं न्यायिक विनिश्चय क्रमशः RRD 1983 Page 328, RRD 1983 Page 821, RBJ 2001 Page 313, RBJ 2002 Page 592, RRD 1995 Page 668, RRD 1995 Page 133 का हवाला प्रस्तुत करते हुए अपील अपीलांट स्वीकार किया जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा अपनी बहस में बताया कि अपीलांट्स हरिशचन्द्र माथुर राज्य लोक प्रशासन संस्थान, उदयपुर के नाम दर्ज भूमि से व्यथित एवं हितबद्ध पक्षकार नही है इस कारण अपीलांट का धारा 96 जाप्ता दीवानी का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाकर अपील प्रस्तुत करने की अनुज्ञा नही दी जावे तथा रेस्पोडेंट संख्या 1 हरिशचन्द्र माथुर राज्य लोक प्रशासन संस्थान जरिये प्रबंधक, उदयपुर के नाम जमाबंदी संवत् 2031 से 2034 में साबिक आराजी नम्बर 2575/1 रकबा 20

बीघा 10 बिस्वा, आराजी नम्बर 2088, 2095, 2221 रकबा 19 बीघा, आराजी नम्बर 2119, 2120, 2200, 2001, 2202 रकबा 7 बीघा 15 बिस्वा, आराजी नम्बर 2214 से 2216 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा एवं आराजी नम्बर 2220 रकबा 20 बीघा 5 बिस्वा कुल किता 13 रकबा 71 बीघा से बने थे, जो हरिशचन्द्र माथुर राज्य लोक प्रशासन संस्थान, उदयपुर के स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि पूर्व से ही उक्त संस्थान के नाम दर्ज थी। जमाबंदी 2042 में हाल आराजी नम्बर 24 रकबा 1.2100 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 25 रकबा 0.0300 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 26 रकबा 12.1500 हैक्टेयर व आराजी नम्बर 27 रकबा 0.5500 हैक्टेयर सेटलमेंट की गलती से बिलानाम दर्ज कर दी गई। तत्पश्चात जिला कलक्टर, उदयपुर के आदेशानुसार शहरी क्षेत्र में जो भूमि बिलानाम थी, वह नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर को हस्तांतरित कर दी गई। जबकि पिछले 60 वर्षो से रेस्पोडेंट संख्या 1 के कब्जे होकर ट्रेनिंग सेन्टर चल रहा है। सेटलमेंट विभाग को इन्द्राज बदलने का अधिकार नही होने से अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र पेश किया गया था, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उचित एवं नियमानुसार निर्णय पारित किया गया है। अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा अपनी बहस के समर्थन में विविध दृष्टान्त एवं न्यायिक विनिश्चय क्रमशः RRT 2021 (1) Page 246 का हवाला प्रस्तुत करते हुए अपील अपीलांट खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेण्ट 2 ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा दिनांक 26.11.2014 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत् निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेण्ट राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी,

गिर्वा द्वारा दिनांक 26.11.2014 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत् निवेदन किया गया।

- प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलाण्ट निर्णय में पक्षकार नहीं था व पक्षकार नहीं होने के कारण उन्हें सुनवाई का अवसर नहीं मिला अतएवं इनके द्वारा दिये गये अखण्डित शपथ–पत्र, वर्णित तथ्यों एवं न्यायहित में मयाद कण्डोन की जाती है।

- अब हम अपीलाण्ट द्वारा दिये गये 96 जाप्ता दीवानी के आवेदन पर विचार करना उचित समझते हैं। अपीलाण्ट द्वारा धारा 96 जाप्ता दीवानी के आवेदन में यह वर्णित किया है कि अपीलांट्स के स्वामित्व, आधिपत्य एवं कानूनी खातेदारी की मौजा शहर की आराजी नम्बर 1/3–क, 1/3–ख, 1/3–ग, 1/3–घ, 1/3 मीन कुल किता 5 रकबा 5 बीघा 12 बिस्वा 10 बिश्वांसी भूमि स्थित है। यह कुलिया भूमि गोकललाल मेहता की थी जिन्हें पट्टे द्वारा दी गयी थी तथा ये भूमि संवत् 2028 से 2031 की जमाबंदी में गोकललाल मेहता के खाते दर्ज होकर किस्म आबादी थी जिसका कुछ भाग गोकललाल मेहता द्वारा अपनी पत्नि व लडकियों को बक्षीस किया गया था तथा उनके नाम नामांतरकरण भी स्वीकृत होकर खाते दर्ज कर दी गयी थी। उसके बाद कथित भूमि गोकललाल मेहता व उसकी पत्नि एवं लडकियों ने अपने–अपने हिस्से की जमीन का विक्रय पत्र अपीलांट्स के हक में कर दिया व कब्जा अपीलांट्स को सिपुर्द कर दिया। साबिक आराजी नम्बर 1/3 के नये नम्बर नही पडे इस कारण कथित भूमि अपीलांट्स के खाते दर्ज नही हुई तथा सेटलमेंट द्वारा कथित भूमि का इन्द्राज रिपीट नहीं कर ये भूमि इन्द्राज बदलते हुए बिलानाम सरकार दर्ज कर दी जो बिना अधिकार के है। कथित भूमि राजस्व रेकार्ड में बिलानाम दर्ज हो जाने से जिला कलक्ट/राज्य सरकार के आदेश से उदयपुर शहर के

आस–पास की सभी बिलानाम भूमि यूआईटी के नाम करने का आदेश होने से कथित भूमि को यूआईटी के नाम दर्ज कर दिया गया। इस भूमि से रेस्पोडेंट संख्या 1 का दूर–दूर तक कोई संबंध नही है।

- हमारे द्वारा अपीलाण्ट के उक्त आवेदन व अपील मेमों के तथ्यों के आधार पर पत्रावली का अवलोकन किया तो पाया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 26.11.2014 से आराजी नम्बर 24 से 27 ओ. टी. सी. के नाम पूर्ववत संवत् 2031 से 2034 में दर्ज अनुसार पुनः दर्ज करने का आदेश दिया है। प्रकरण में अपीलाण्ट का यह कथन है कि इस विवादित भूमि में आराजी नम्बर 24 जिस पर प्रार्थी का कोट बना हुआ होकर वही उसका उपयोग व उपभोग कर रहा है। फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात की जांच किए बिना व पेन्टोग्राफ बनाये बिना व साबिक व हाल नक्शे को देखे बिना उस पर विचार किए बिना जो आदेश पारित किया वह बिना अधिकार के होकर वोईड है तथा ऐसे आदेश से प्रार्थी के अधिकार प्रभावित हुए है। प्रकरण में यह स्पष्ट है कि विवादित भूमि पर रिपोर्ट पटवारी शहर अनुसार आराजी नम्बर 24 से 27 किता 4 रकबा 13.3900 हैक्टयर की जांच अनुसार आराजी नम्बर 25 रकबा 0.0300 एवं आराजी नम्बर 26 रकबा 12.1500 हैक्टेयर के चारो ओर पक्की बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है। आराजी नम्बर 26 में कुछ हिस्से पर राडाजी चौराहा से मुल्लातलाई मेर रोड पर राजकीय आवास बने हुए है। शेष भूमि हरिशचन्द्र माथुर लोक प्रशासन संस्थान के नाम कब्जे में है। आराजी नम्बर 24 रकबा 1.2100 हैक्टेयर भूमि किस्म मगरी नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के नाम एवं आराजी नम्बर 27 रकबा 0.5500 हैक्टेयर में खातेदारों के नाम 1/3, 1/3 दर्ज है। जमाबंदी रेकार्ड अनुसार रेस्पोडेंट संख्या 1 जमाबंदी संवत् 2031–2034 में खातेदार था व अभी भी कब्जेशुदा है, जिसे 60 वर्ष से अधिक समय हो चुका है। वक्त सेटलमेंट भूमि हरिशचन्द्र

माथुर लोक प्रशासन संस्थान के बजाय बिलानाम सरकार दर्ज कर दी गई, जो भूल से होना प्रतीत होता है। अतः उक्त शहर पटवारी कि रिपोर्ट एवं रेकार्ड के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, गिर्वा द्वारा अपने निर्णय दिनांक 26.11.2014 से पारित निर्णय आराजी नम्बर 24 से 27 ओ. टी. सी. के नाम पूर्ववत संवत् 2031 से 2034 में दर्ज अनुसार पुनः दर्ज करने का आदेश दिया है उसमे किसी प्रकार की कोई तथ्यात्मक अथवा विधिक त्रुटि नहीं है। अपीलांट्स अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नही होने से तथा अपीलाधीन आदेश से अपीलांट्स को आवश्यक, हितबद्ध एवं व्यथित पक्षकार नहीं मानते एवं तद्नुसार अपीलांट्स का दफा 96 जाप्ता दीवानी का आवेदन खारिज किया जाता है एवं दफा 96 जाप्ता दीवानी का आवेदन खारिज हो जाने के कारण अपील अपीलाण्ट खारिज की जाती है।

(राजेन्द्र भट्ट)
**संभागीय आयुक्त**
**उदयपुर**

मिसल शुमार फैसल हो, निर्णय सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
**संभागीय आयुक्त**
**उदयपुर**