

न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर

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

प्रकरण संख्या - 144/2020 अपील (GCMS/2020/00149)
पंजीयन दिनांक - 17.02.2020
निर्णय दिनांक - 24.08.2021

1. श्रीमती पूर्णिमा मनोहर पत्नि श्री सुहास मनोहर ब्राह्मण, निवासी अरिहन्त अपार्टमेंट, बेदला रोड़, तहसील बड़गावं, जिला उदयपुर।
2. श्रीमती रचना पत्नि श्री संजय श्रीमाली, निवासी टेकरी-मादड़ी लिंक रोड़, उदयपुर।

-अपीलार्थी

बनाम

1. सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, बड़गावं, जिला उदयपुर।

-प्रत्यर्थी

उपस्थिति दौराने बहस:-

1. श्री भरत कुमावत - वकील अपीलार्थी
2. श्री एन.एस.चुण्डावत - वकील प्रत्यर्थी-1

प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क प्रकरण संख्या-22/2014/वाडा दिनांक 22.12.2014 के विरुद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90क भू-राजस्व अधिनियम 1956

निर्णय

दिनांक 24.08.2021

उक्त अपील अपीलान्त द्वारा प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क प्रकरण संख्या-22/2014/वाडा दिनांक 22.12.2014 के विरुद्ध पेश की गई है।

प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार हैं-

- राजस्व ग्राम वाडा, पटवार मण्डल ठिकली, भू-अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र भुवाणा, तहसील बड़गावं में में आराजी संख्या-769 रकबा 0.4300 हैक्टेयर व आराजी संख्या-4447/769 रकबा 0.8700 हैक्टेयर कुल कित्ता 2 रकबा 1.3000 हैक्टेयर भूमि अपीलार्थी के नाम संयुक्त खातेदारी से राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी। उक्त भूमि/वादग्रस्त स्थल के अकृषि प्रयोजनार्थ (फार्म हाऊस) उपरोक्त खातेदारों द्वारा दिनांक 13.01.2014 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। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के परिक्षण उपरान्त, तहसीलदार एवं स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट के परिक्षणोपरान्त, आवेदित भूमि के गैर कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर प्लान के अनुरूप होने से आवेदन को भू-राजस्व अधिनियम की धारा-90क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा-63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबन्धों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि को **फार्म हाऊस प्रयोजन** के लिए अनुज्ञा प्रदान करने बाबत प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश जरिये प्रकरण संख्या-22/2014/वाडा दिनांक 22.12.2014 को पारित किया गया।

- प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 22.12.2014 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर में अपील दिनांक 05.02.2020 को प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया गया। यह अपील उक्त प्रार्थना पत्र पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए अपील दिनांक 17.02.2020 को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेन्ट्स को जरिये नोटिस सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। दिनांक 26.07.2021 को अधिवक्ता अपीलार्थी उपस्थित। अधिवक्ता प्रत्यर्थागण अनुपस्थित। अधिवक्ता अपीलार्थी के अनुरोध पर उनकी बहस सुनी गई। अधिवक्ता प्रत्यर्था-1 (नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर) को लिखित बहस प्रस्तुत करने का अवसर दिया गया। अधिवक्ता नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा लिखित बहस दिनांक 27.07.2021 को प्रस्तुत की गई।

विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए बहस में प्रस्तुत किया है कि अपीलार्थी के आवेदन पर नगर विकास प्रन्यास द्वारा आवेदित भूमि को कृषि से फार्म हाऊस प्रयोजन से संपरिवर्तन करने का आदेश दिनांक 22.12.2014 को पारित किया गया जिसकी अनुपालना में तहसीलदार, बडगावं द्वारा नामान्तरकरण संख्या-990 दिनांक 09.01.2015 से सम्पूर्ण खाते में अपीलार्थी के जगह नगर विकास प्रन्यास का नाम दर्ज कर दिया गया। उक्त कार्यवाही के बाद नगर विकास प्रन्यास उदयपुर द्वारा अपीलार्थी को पट्टे देने में आनाकानी की गई और मामला टालते रहे। फिर दिनांक 26.02.2016 को जरिये पत्र संख्या-2671 से अपीलार्थी को सूचित किया गया कि भूमि का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण उपरोक्त प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है। नगर विकास प्रन्यास द्वारा पत्रांक 1124 दिनांक 27.01.2015 को राजस्थान सरकार को लिखा जिसमें सरकार द्वारा यह निर्देशित किया गया कि फार्म हाऊस में निर्मित क्षेत्रफल का भूखण्ड 100 प्रतिशत या 500 वर्गमीटर जो भी कम हो रखा जाना होता है और अपीलार्थीगण के प्रकरण में निर्मित क्षेत्रफल 6783.75 वर्गफीट है जो निर्धारित सीमा से अधिक है इसलिए उपरोक्त कारण से राज्य सरकार के पत्र दिनांक 16.11.2015 से आपको फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ रूपांतरण/नियमन की स्वीकृति नहीं दी गई है। नगर विकास प्रन्यास द्वारा अपीलार्थी के भूमि भू-रूपांतरण के बहाने स्वयं के नाम दर्ज करवा ली है और बाद में राज्य सरकार द्वारा भी स्वीकृति नहीं दी गई। नगर विकास प्रन्यास द्वारा 26.03.2019 को पत्र द्वारा यह सूचित किया गया कि आप द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्रों के संदर्भ में हम आपको कोई भी मदद नहीं कर सकते, न ही हम कोई प्रभावकारी आदेश पारित कर सकते हैं क्योंकि नगर विकास प्रन्यास द्वारा जारी किया गया धारा-90क का आदेश न्यायिक प्रकृति का है जिससे स्वयं नगर विकास प्रन्यास अपने स्तर पर पुनः निरस्त नहीं कर

सकता है। इस सम्बन्ध में नगर विकास प्रन्यास को तहसीलदार, बड़गावं को पत्र लिख कर भूमि पुनः अपीलार्थी के नाम दर्ज कराने की प्रार्थना की गई जिस नगर विकास प्रन्यास द्वारा दिनांक 06.01.2020 को मौखिक रूप से अवगत कराया कि उनके आदेश को वह निरस्त नहीं कर सकते, इस हेतु आपको समक्ष न्यायालय में अपील करनी होगी। ऐसी स्थिति में यह अपील विलम्ब से पेश की गई, जिसमें हुए विलम्ब को क्षमा किये जाने बाबत प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम का पृथक से प्रस्तुत किया है। अन्त में विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त फरमाया जाकर अपीलार्थी की सयुक्त खातेदारी की भूमि पुनः उनके नाम दर्ज कराने का आदेश प्रदान करने का अनुरोध किया है।

विद्वान वकील प्रत्यर्थी-1 ने अपील में प्रस्तुत कथनों के खण्डन में लिखित बहस प्रस्तुत कर कथन किया कि अपीलान्त ने ग्राम वाडा पटवार सर्किल ढीकली की आराजी नम्बर 769 रकबा 0.4300 एवं 4447/769 रकबा 0.8700 कुल रकबा 1.3000 हैक्टेयर भूमि के नियमन बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर युआईटी ने विधिवत कार्यवाही करते हुए दिनांक 22.12.2014 को आदेश पारित किये एवं भूमि युआईटी के खाते करने का आदेश दिया जिसकी पालना में दिनांक 09.01.2015 को सम्पूर्ण खाता युआईटी के नाम पर नामान्तरित हुआ। भूमि सीमा से अधिक होने के कारण राज्य सरकार को प्रकरण स्वीकृति हेतु भेजा गया लेकिन राज्य सरकार न भूमि पर निर्माण कार्य सीमा (5000 वर्गफीट) से अधिक अर्थात् 6783.75 वर्गफीट होने के कारण स्वीकृति प्रदान नहीं की गई। अपीलान्त को इसकी सूचना भेजी गई एवं दिनांक 26.02.2016 व 05.10.2017 को सीमा से अधिक निर्माण को मौके से हटाकर सूचित करने हेतु लिखा गया लेकिन अपीलान्त ने सीमा से अधिक निर्माण को नहीं हटाया है। धारा 90क आदेश दिनांक 22.12.2014 को पारित हुआ लेकिन अपील दिनांक 04.02.2020 को प्रस्तुत की है जो मयाद बाधित है एवं देरी का बताया कारण उचित नहीं है। अपीलान्त को पट्टे जारी होने के पीछे युआईटी की कोई गलती नहीं है बल्कि अपीलार्थी द्वारा सीमा से अधिक निर्माण हो नहीं हटाया है, इसलिए पट्टे जारी करने की प्रक्रिया नहीं हुई। अपीलान्त ने अपील में किसी बिन्दु में यह नहीं बताया कि युआईटी ने क्या विधिक भूल की है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा विधि अनुसार कार्यवाही की है। बिना उचित विधिवत कारण के धारा-90 की कार्यवाही निरस्त नहीं की जा सकती है। अतः अपील अपीलान्त निरस्त फरमाई जावे।

हमने उपस्थित अधिवक्ता की बहस, प्राप्त लिखित प्रत्युत्तर एवं दस्तावेजों पर मनन किया एवं न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रकट विभिन्न तथ्यों का गहनता से अध्ययन एवं विधिक प्रावधानों के दृष्टिगत परिशीलन किया।

अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.12.2014 के विरुद्ध अपीलार्थी द्वारा इस न्यायालय में दिनांक 05.02.2020 को अपील प्रस्तुत की गई जो 5 वर्ष 2 माह से अधिक देरी से प्रस्तुत की गई। अधिवक्ता प्रत्यर्थी द्वारा अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा-5 मयाद अधिनियम पर लिखित बहस में आपत्ति जाहिर की और मयाद के बिन्दु पर भी अपील निरस्त किये जाने का निवेदन किया। ऐसी स्थिति में सवप्रथम हम मयाद के बिन्दु को तय किया जाना उचित समझते हैं।

अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा तर्क प्रस्तुत किया गया कि है। नगर विकास प्रन्यास द्वारा 26.03.2019 को पत्र द्वारा यह सूचित किया गया कि आप द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्रों के संदर्भ में हम आपको

कोई भी मदद नहीं कर सकते, न ही हम कोई प्रभावकारी आदेश पारित कर सकते हैं क्योंकि नगर विकास प्रन्यास द्वारा जारी किया गया धारा-90क का आदेश न्यायिक प्रकृति का है जिससे स्वयं नगर विकास प्रन्यास अपने स्तर पर पुनः निरस्त नहीं कर सकता है। इस सम्बन्ध में नगर विकास प्रन्यास को तहसीलदार, बड़गांव को पत्र लिख कर भूमि पुनः अपीलार्थी के नाम दर्ज कराने की प्रार्थना की गई जिस नगर विकास प्रन्यास द्वारा दिनांक 06.01.2020 को मौखिक रूप से अवगत कराया कि उनके आदेश को वह निरस्त नहीं कर सकते, इस हेतु आपको समक्ष न्यायालय में अपील करनी होगी। ऐसी स्थिति में यह अपील विलम्ब से पेश की गई। हमने अपीलार्थी के उक्त कथनों का अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं निर्णय के परिपेक्ष्य में विचार विश्लेषण किया और पाया कि नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा अपने पत्रांक 2680 दिनांक 26.03.2019 में अपीलार्थी को अवगत करा दिया गया था कि उक्त आदेश न्यायिक प्रकृति का होने से उनके द्वारा निरस्त नहीं किया जा सकता। इससे पूर्व भी अपीलान्त को दिनांक 26.02.2016 व 05.10.2017 को सीमा से अधिक निर्माण को मौके से हटाकर सूचित करने हेतु लिखा गया। ऐसे में यह स्पष्ट है कि आलौच्य आदेश के कोई आपत्ति होने पर 30 दिवस में अपीलीय कार्यवाही किया जाना अपीलार्थी स्तर पर अपेक्षित थी, जो नहीं की गई। अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र धारा-5 मयाद अधिनियम में ऐसा कोई टोस युक्तियुक्त कारण नहीं बताया है, जिसके आधार पर 5 वर्ष 2 माह से अधिक समय तक 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। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में यह स्पष्ट नहीं किया गया है। न ही अपीलार्थी द्वारा अपने कथनों के समर्थन में साक्ष्य प्रस्तुत 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 हैं। विलम्ब की देरी हेतु प्रत्येक दिन का कारण बताया जाना आवश्यक है। 5 वर्ष 2 माह से अधिक की देरी को उपशमन करने का कोई न्याय संगत आधार नहीं है तथा इस प्रकार से विलम्ब को उपशमन किये जाने के लिए कोई पर्याप्त उचित कारण नहीं है उपरोक्त विवेचनानुसार ऐसी अपील जो निर्धारित समयावधि में प्रस्तुत नहीं की गई, विधि सम्मत नहीं है।

हस्तगत प्रकरण में गुणावगुण पर विवेचन किया जाना उचित समझते हुए अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं न्यायालय हाजा की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों एवं प्रकट विभिन्न तथ्यों का गहनता से अध्ययन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से यह प्रकट होता है कि अपीलार्थी द्वारा उक्त भूमि/वादग्रस्त स्थल के अकृषि प्रयोजनार्थ (फार्म हाऊस) का दिनांक 13.01.2014 को नगर विकास न्यास, उदयपुर में आवेदन प्रस्तुत किया। आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के परिक्षण उपरान्त, तहसीलदार एवं स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट के परिक्षणोपरान्त, आवेदित भूमि के गैर कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर प्लान के अनुरूप होने से आवेदन को भू-राजस्व अधिनियम की धारा-90क और राजस्थान अभिवृत्ति अधिनियम की धारा-63 और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबन्धों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिवृत्ति अधिकार निर्वापित करके भूमि को **फार्म हाऊस प्रयोजन** के लिए अनुज्ञा प्रदान करने बाबत प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश जरिये प्रकरण संख्या-22/2014/वाडा दिनांक 22.12.2014 को पारित किया गया। उक्त आदेश उपरान्त अपीलार्थी द्वारा नियमन/पट्टे जारी किये जाने बाबत नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर समक्ष

आवेदन किया जिस पर नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा भूमि का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से अधिक होने से प्रकरण राज्य सरकार को स्वीकृति बाबत भिजवाया गया। जिस पर संयुक्त शासन सचिव-प्रथम, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा पत्र दिनांक 16.11.2015 से उक्त भूमि पर निर्मित क्षेत्रफल 6783.75 वर्गफीट, जो निर्धारित सीमा से अधिक होने पर, नियमन की स्वीकृति नियमानुसार नहीं दिये जाने हेतु अवगत कराया। नगरीय विकास विभाग के उक्त पत्र के अनुसरण में अपीलार्थी को नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पत्र दिनांक 26.02.2016 से उक्त भूमि से निर्धारित सीमा से अधिक निर्माण को हटाकर सूचित करने हेतु लिखा गया, परन्तु अपीलार्थी द्वारा उक्त निर्धारित सीमा से अधिक निर्माण को न हटाकर अपनी सुविधा के दृष्टिगत प्रश्नगत अवधि वाधित अपील प्रस्तुत की गई, जो अनुचित है। राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार किसी भी फार्महाउस में निर्मित क्षेत्रफल भुखण्ड के 10 प्रतिशत या 500 वर्गमीटर जो कम हो रखा जाना होता है, परन्तु हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा उक्त नियमों की पालना नहीं की गई। हस्तगत प्रकरण में संभागीय आयुक्त, उदयपुर को धारा-90क राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत की गई प्राधिकृत अधिकारी के आदेशों की अपील सुनने के निर्देश है, जिसके तहत यह देखा जाना अपेक्षित है कि प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा धारा-90क के आदेश पारित किये जाने से पूर्व समस्त विधिक प्रक्रियाओं एवं नियमों की पालना की गई है या नहीं। धारा-90क के आदेश के उपरान्त की गई कार्यवाहियां नगर विकास प्रन्यास द्वारा स्थानीय निकाय के प्रचलित नियमों/अधिनियमों के तहत की जाती है, यह कार्य भू-राजस्व अधिनियम एवं नियमों के स्कोप में नहीं है एवं उक्त कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी द्वारा न कर निकाय के कार्यकारी अधिकारी/सचिव द्वारा की जाती है। हस्तगत प्रकरण में यह कही भी प्रकट नहीं होता है कि प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा धारा-90क राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत आलौच्य आदेश दिनांक 22.12.2014 पारित करने में कोई त्रुटि की हो। इसके अतिरिक्त अपीलार्थी स्वयं द्वारा कभी भी यह नहीं जाहिर कराया गया कि आलौच्य आदेश दिनांक 22.12.2014 पारित करने में प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा क्या विधिक त्रुटि की है। आलौच्य आदेश के सम्बन्ध में अपीलार्थी पर विबन्धन के सिद्धान्त भी लागू होते हैं। अपीलार्थी द्वारा उक्त निर्धारित सीमा से अधिक निर्माण को न हटाकर प्रश्नगत अवधि वाधित अपील प्रस्तुत की गई, जो अनुचित है।

हमारी सुविचारित राय में अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा विधिक प्रक्रिया एवं नियमों की पालना करते हुए आलौच्य आदेश पारित किया है, जिसमें हम कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं।

फलस्वरूप उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलान्त अस्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.12.2014 यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ निर्णय की प्रति प्रेषित की जावें।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त, उदयपुर