

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जी.सी.एन.नम्बर 2023/302

- 1 प्रभाती देवी पत्नी बाबूलाल
- 2 मोहनलाल पुन बाबूलाल
- 3 सन्तोष देवी पुत्री बाबूलाल
- 4 शंकर देवी पुत्री बाबूलाल
- 5 कमला देवी पुत्री बाबूलाल
- 6 राजपाल पुत्र बाबूलाल समस्त जाति मीणा, निवासी सवाई गेटोर, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर ।

अपीलादारा

वनाम

- 1 प्रभु पुत्र लक्ष्मण दत्तक पुत्र लादू
- 2 रागचन्द्र पुत्र प्रभूलाल
- 3 रागेश्वर पुत्र प्रभूलाल
- 4 रामशरण पुत्र प्रभूलाल
- 5 सुरजनारायण पुत्र प्रभूलाल
- 6 चन्द्रप्रकाश पुत्र प्रभूलाल, समस्त जाति मीणा, निवासी गोणावलों की ढाणी, सवाई गेटोर, तहसील सांगानेर, जिला- जयपुर ।
- 7 मैसरा कल्याण शीयल्टी लिमिटेड रजिस्टर्ड ऑफिस 10, जमनादास बिल्डिंग अपोजिट शापुरकी पालन जी वंगले बालकेश्वर रोड गुम्बई जयें डायरेक्टर
 - 1 भूपेन्द्र कुमार जैन
 - 2 जीतेन्द्र कुमार जैन निवासी डी - 25, लाल बहादुर नगर, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
- 8 जयपुर विकास प्राधिकरण जयें सचिव, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।
- 9 जयपुर विकास प्राधिकरण जयें तहसीलदार जी जयपुर ।
- 10 सरकार जयें तहसीलदार जी सांगानेर, जिला जयपुर ।

- रेसपोडेन्टस्

अपील अन्तर्गत धारा 90 वी (7) राज० ले० रे० एक्ट
विरुद्ध आज्ञा प्राधिकृत अधिकारी ज०न वी 4 जयपुर
विकास प्राधिकरण जयपुर दिनांक 1/5/2002

उपरिस्थित-

- 1 श्री श्याम दावू पारीक वकील अपीलांट
- 2 श्री भगवान सहाय शर्मा वकील रेसपो० 7 की ओर से।

निर्णय

दिनांक 05.08.2024

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90 वी (7) के अन्तर्गत न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी ज०न वी-4 जयपुर विकास प्राधिकरण के आदेश दिनांक 01.05.2002 के खिलाफ गियाद अधिनियम की धारा-5 के साथ प्रस्तुत हुई है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

2. न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जेन बी-4 जयपुर विकास प्राधिकरण के उक्त निर्णय दिनांक 01/05/2002 से स्थित होकर अपीलान्त द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपीलान्त को ज्ञात करके एवं अपीलान्त के अर्द्ध प्राधिकृत अधिकारी जेन बी-4 जयपुर विकास प्राधिकरण दिनांक 01/05/2002 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

3. अपील प्रस्तुत होने पर रैस्पोंडेन्ट की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय को रैकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के वॉग्य अधिवक्ताओं की बहल सुनी गई।

4. अपीलान्त के वॉग्य अधिवक्ता ने बहल के दौरान अपील नमों ने अंकित तथ्यों को बहराने वाले मुख्य रूप से कथन किया कि उनके ग्राम सवाई मेंटर तहसील तारानेर में आरजी खसरा नम्बर 472, 473 रकबा 3 बीघा 5 बिस्वा, खसरा नम्बर 474 रकबा 3 बीघा 8 बिस्वा, खसरा नम्बर 475 रकबा 3 बीघा 5 बिस्वा जिनके हाल खसरा नम्बर 953 रकबा 0.98 है 0 956 रकबा 0.01 है 0, 952 रकबा 0.83 है 0 787 रकबा 0.93 है 0 स्थित है। उक्त भूमि के रिकार्डेंड खातेदार कास्तकार टोडिया पुत्र मोती जाते भोग थे। यह कि खसरा नम्बर 472 व 473 रकबा 3 बीघा 5 बिस्वा को अपीलान्त के पूर्वज टोडिया पुत्र मोती ने भोरिया पुत्र सालम्या को विक्रय कर दिया व शेष भूमि खसरा नम्बर 474, 475 रकबा 6 बीघा 13 बिस्वा जिनके हाल खसरा नम्बर 0.93 है पर अपीलान्तान काबिज कास्त है व उपवॉग्य उपभोग कर रहे हैं। खसरा नम्बर 474 व 475 के राजस्व रिकार्ड में रैस्पोंडेन्ट संख्या 1 के पिता लालू व लक्ष्मण का नाम भू-प्रबन्ध विभाग अंकित कर दिया। खसरा नम्बर 472 व 473 में अपीलान्तान के पूर्वजों का नाम यथावत रखा। उक्त लालू व लक्ष्मण के स्वर्गवास के पश्चात् भूमि खसरा नं 474 व 475 जिसके हाल खसरा नम्बर 952 व 787 रैस्पोंडेन्ट 1 लगायत 6 ने अपना नाम अंकित करवा लिया उक्तके पश्चात् उक्त भूमि में 0.19 है 0 को भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण द्वारा अवाप्त कर ली गई। जिसका खसरा नम्बर 952/1 व शेष भूमि खसरा नम्बर 952 का 952/2 रकबा 0.64 है 0 से से 0.03 है 0 इवाई अछा विस्तार हेतु अवाप्त कर ली व शेष भूमि 952/2 रकबा 0.61 है 0 व खसरा नम्बर 787 रकबा 0.93 है 0 में रैस्पोंडेन्ट संख्या 1 व रैस्पोंडेन्ट संख्या 2 से 8 ने रैस्पोंडेन्ट जयपुर विकास प्राधिकरण का नाम अंकित करवा दिया।

अपीलान्त ने कथन किया कि विवादित भूमि के कब्जे कास्त से रैस्पोंडेन्ट को कभी कोई सम्बन्ध न था न है। भूमि के चारों ओर अपीलान्तान की बाऊन्ड्रीवाल बनी है व गेट लगा हुआ है। यही नहीं सम्वत् 2008 से सम्वत् 2034 तक का राजस्व रिकार्ड में अपीलान्त के पूर्वाधिकार टोडिया पुत्र मोती का नाम अंकित है एवं 2015 से 2034 को खतौनी बन्दोबस्त में भी उक्त टोडिया पुत्र मोती की खुद कास्त दर्ज है। लेकिन उसके बाद के बन्दोबस्त में भू-प्रबन्ध विभाग द्वारा बिना कोई आज्ञा बिना कोई विक्रय पत्र या पंजीकृत दस्तावेज के प्रतिवादीगण के नाम अंकित कर दी जा प्रार्थोगण के अधिकार के विरुद्ध प्रारम्भ से ही अवैध क्षेत्राधिकार बाहर हुय एवं बेअस्तर है। उक्त इन्दाज का फायदा उठाते हुए अप्रार्थीयान ने विवादित भूमि का जेन पुत्र भवरलाल जैन को दिनांक 13/11/2000 ई० को श्री राजेंद्र कुमार मुख्यालयाना आम पंजीकृत करवाया गया। राजेंद्र कुमार जी जैन ने 14.11.2000 ई० को ही जर्ब इकरारनामा 1/3 भाग का बाबत विक्रय कर सम्पूर्ण भू का अर्द्ध सौमने की बात कहते हुए कर दिया व सम्पूर्ण राशि प्राप्त करके आ उत्तरधर किया गया ऐसी स्थिति में तथाकथित इकरारनामा सरासर धारा 42 राज 1960 रकबा के विरोध होने से प्रारम्भ से ही कानून विरुद्ध है व रैस्पोंडेन्ट संख्या 7 में उक्त अधिवक्ता उक्तम नही करता है। उक्त भूमि 1.57 है 0 है व उसमें 1/3 भाग अर्द्ध 52 है 0 भूमि का इकरारनामा है उक्त इकरारनामा में मुख्यालयाने में कहीं भी विवादित भूमि की वर्तुसिमा नही है। व 4.12.1999 की अधिसूचना में स्पष्ट व्यवस्था दी है कि

राज्य सरकार में भूमि निहित होते ही यह भूमि अनुसूचित जाति जनजाति की नहीं रहती हैं। दिनांक 13/11/2000 को मुख्यानामा दिया जाता है 14/11/2000 को इकारनामा हो जाता है ऐसी स्थिति में रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 6 द्वारा समर्पण हो ही नहीं सकती है न उन्हें 8/3/2002 को अधिकार थे न अधिनस्थ न्यायालय को 1/5/2002 को अधिकार थे न किराी भी अधिकारी जी द्वारा कोई मौका देखा गया तथाकथित मुख्यानामों व इकारनामों बाबत विक्रय में कौनसा 1/3 भाग है का कहीं भी कोई जिक्र नहीं है तो कौन 1/3 भाग अधिग्रहण किया गया कहीं उल्लेख न होने से भी निर्णय निरस्तनीय हैं। इन्द्राज राजस्व रिकार्ड जो रेस्पोंडेन्ट 16 के हक में किये गये वे क्षेत्राधिकार बाहर के थे कि जिसकी कोई जांच न कर आदेश देने में भूल की हैं। विवादित भूमि पर अपीलान्त काबिज है उन्होंने भूमि के वारों और डंडा बना रखा है व गेट लगा हुआ है ऐसी स्थिति में भूमि पर कोई क न तो रेस्पोंडेन्ट 1 से 6 का था न कोई कब्जा रेस्पोंडेन्ट संख्या 7 का हुआ न रेस्पोंडेन्ट संख्या 8 व 9 का कोई कब्जा हुआ केवल मात्र रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 से 6 के समर्थन के आधार पर कब्जा माना जा सकता कि जि पहलू पर भी कोई विचार न कर निर्णय देने में अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जी ने गम्भीर कानूनी भूल की हैं। अपीलान्त 1 व 2 ने अपने खातेदारी अधिकारों का दावा भी सक्षम अदालत उपखण्ड अधिकारी द्वितीय के प्रस्तुत कर रखा है ऐसी स्थिति में भी निर्णय प्राधिकृत अधिकारी निरस्तनीय हैं। अनुसूचित जाति जनजाति की भूमि पर कोई अधिकार स्वर्ण जाति के व्यक्तियों की नहीं दिये जा सकते हैं व धारा 42 बी के प्रावधान स्पष्ट है ऐसी स्थिति में भी निर्णय अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी निरस्तनीय हैं। अतः अधिनस्थ न्यायालय द्वारा वास्तविक तथ्यों पर गौर किये बिना धारा 42 बी के प्रावधानों पर गौर न कर अपीलान्त आदेश पारित किये गये जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरुद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जोन बी-4, जयपुर विकास प्राधिकरण के उक्त निर्णय दिनांक 01.05.2002 को निरस्त फरमाया जाये।

5. रेस्पोंडेण्ट्स के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलान्त प्रकरण में अजनबी व्यक्ति है, जो अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष पक्षकार नहीं था, अपीलान्त ने माननीय न्यायालय के समक्ष अपील पेश करने की इजाजत (leave to file appeal) योग्य है। अपीलान्त प्रश्नाधीन भूमि गत खसरा नम्बर 474 रकबा 3 बीघा 8 बिस्वा, खसरा नम्बर 475 रकबा 3 बीघा 5 बिस्वा जिसके हाल खसरा नम्बर 952 रकबा 0.83 हेक्टेयर, खसरा नम्बर 787 रकबा 0.93 हेक्टेयर स्थित ग्राम सवाई गैटोर तहसील सांगानेर जिला जयपुर का रिकार्डेड खातेदार काश्तकार नहीं है, उक्त भूमि के काबिज खातेदार काश्तकारों ने अपने हिस्से की भूमि को, धारा 90 (बी) 3 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के तहत कृषि से अकृषि प्रयोजन हेतु अनुज्ञा सक्षम प्राधिकृत अधिकारी कार्यालय जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जोन बी-4 से करवाया है उक्त भूमि से अपीलान्त का किसी भी प्रकार का कोई लेना-देना, हक, स्वत्व व अधिकार नहीं हैं। अपीलान्त उक्त भूमि का सह-कृषक का वारिस या कब्जा धारी या कंता, दानग्रहिता वसीयतधारी नहीं है। प्राधिकृत अधिकारी जोन बी-4 जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 01.05.2023 अन्तर्गत धारा 90 (बी) 3 बाबत संपरिवर्तन अपीलान्त के विरुद्ध पारित नहीं किया गया है। प्रश्नाधीन आदेश आदेश अपीलान्त पर "रेसज्युडीकेटा" का प्रभाव भी नहीं रखता है, उक्त परिस्थितियों में अपीलान्त कानून की निगाह में एग्रीब्ल पक्षकार नहीं है, अपीलान्त प्रकरण में

प्रभावित व्यक्ति या पक्षकार भी नहीं है। कानून मात्र एपील पदाकार का ही अपील प्रस्तुत करने का वैधानिक अधिकार है। प्रश्नाधीन भूमि राजस्व रिकार्ड जमावन्दी सम्वत् 2015 से 34 में अंकित आराजी का काविज रिकार्डेड खातेदार कारतकार कर्तई प्रार्थीगण या उनका पूर्वज नहीं है तथा उक्त भूमि के वायव धारा 90 वी (3) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजन उपयोग हेतु नियमानुसार अपीलाधीन आदेश पारित किया है, अपीलान्त न तो एपील पदाकार है और न ही उसके हस्तगत अपील प्रस्तुत करने का 'लोकस रटेन्डी' है। अपीलान्त को प्रश्नाधीन भूमि पर स्वागित्व व खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं है। इसलिए उसे अपील प्रस्तुत करने का निहित अधिकार नहीं है। अपील अपीलान्त गैन्टेनेवल नहीं होने से इसी स्तर पर खारिज किये जाने योग्य है। अपीलान्त ने हस्तगत अपील बिना वैध अधिकारों के महज रेसपोडेन्ट को हैरान व परेशान करने व उनसे अनुचित लाभ प्राप्त करने के उद्देश्य से काल्पनिक तथ्यों के आधार पर अपील माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है जो संघारण योग्य नहीं होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है। अपीलान्त के हक में सक्षम न्यायालय से भी कोई खातेदारी की घोषणा आज तक नहीं की गई है। अपीलान्त या उसके पूर्वजों का नाम प्रश्नाधीन भूमि में बतौर खातेदार दर्ज नहीं है, प्रश्नाधीन भूमि से अपीलान्त का सम्बन्ध है या नहीं, यह भी आज तक किसी भी न्यायालय द्वारा तय नहीं हुआ है तथा बिना अपना हक व अधिकार तय करवाये अपीलान्त को उक्त अपील प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिवत् सभी तथ्यों की जाँच एवं रिकॉर्ड के अवलोकन के उपरान्त ही प्रार्थना पत्र खारिज करने के अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो कि उचित एवं विधिसम्मत है जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलांत खारिज की जावे।

6. हमने विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा प्रकरण के अभिलेख को देखा एवं प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया। अत न्यायहित में नकल दिनांक 23.06.2023 को प्राप्त होने से अपीलान्त द्वारा पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून गियाद अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र 96 सी पी सी. स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि वार्के ग्राम सवाई गेटोर तहसील सांगानेर में आराजी खसरा नम्बर 472, 473 रकबा 3 बीघा 5 बिरवा, खसरा नम्बर 474 रकबा 3 बीघा 8 बिरवा, खसरा नम्बर 475 रकबा 3 बीघा 5 बिरवा जिनके हाल खसरा नम्बर 953 रकबा 0.86 है 956 रकबा 0.01 है 952 रकबा 0.83 है 787 रकबा 0.93 है स्थित हैं। उक्त भूमि के रिकार्डेड खातेदार कारतकार टोडिया पुत्र गोती जाति गीणा थे। भू-प्रवध विभाग की कार्यवाही के दौरान खसरा नम्बर 474 व 475 के राजस्व रिकार्ड में रेसपोडेन्ट संख्या 1 के पिता लादू व लक्ष्मण का नाम अंकित किया गया एवं उक्त लादू व लक्ष्मण के स्वर्गवास के पश्चात् भूमि खसरा नं. 474 व 475 जिसके हाल खसरा नम्बर 952 व 787 रेसपोडेन्ट 1 लगायत 6 ने अपना नाम अंकित करवा लिया। खसरा नं. 952 व 787 कुल रकबा 1.57 है 0 के हिससा 2/3 जरिये इकरारनामा दिनांक 14.11.2000 श्री कल्याण टाउनशिप डवलपर्स श्री अमर ज्योति जोधा व श्री अभय जोधा को विक्रय किया गया एवं 1/3 हिस्सा मैरार् कल्याण शीयल्टी लिमिटेड के डारेक्टर श्री भूपेन्द्र कुमार जैन व श्री जितेन्द्र कुमार जैन के पक्ष में किया गया। श्री राजेन्द्र कुमार जैन द्वारा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जौन वी-4 जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष खसरा नं. 952 व 787

कुल रकबा 1.57 हे० के हिसा 1/3 के पुन आवंटन किये जाने का निश्चय किये जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ग्राम सवाई गेटार तहसील सामानर खसरा नं 787 रकबा 0.93 हे० एवं खसरा नं 952 रकबा 0.64 हे० के हिसा 1/3 भूमि के संबंध में खातेदारी अधिकारों का पर्यावरण कर इसे राज्य विन में पुनर्गठित कर जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम नामा० तस्दीक किये जाने पर उपर्युक्त भूमि का पुन आवंटन मैसर्स कल्याण शैयली लिमिटेड के डीरेक्टर श्री भूपेन्द्र कुमार जैन व श्री जितेन्द्र कुमार जैन के पक्ष में किये जाने के आदेश दिये गये। इस संदर्भ में हमारा विनम्र मत है कि उक्त विवादग्रस्त भूमि के खातेदार काश्तकार अनुसूचित जनजाति से हैं एवं उक्त विवादग्रस्त भूमि जरिये समर्पणनामा/इकरारनामा दिनांक 14.11.2000 को स्वर्ण जाति के व्यक्ति श्री मैसर्स कल्याण शैयली लिमिटेड के डीरेक्टर श्री भूपेन्द्र कुमार जैन व श्री जितेन्द्र कुमार जैन के पक्ष में जरिये इकरारनामा विक्रय किया गया है। जो कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 42(बी) का स्पष्ट रूप से उल्लंखन है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 42(बी) के प्रावधानों के अनुसार किसी अनुसूचित जाति व जनजाति की भूमि का क्रय या विक्रय किसी सवर्ण जाति के व्यक्ति को नहीं किया जा सकता है। अनुसूचित जनजाति की भूमि में तथाकथित पट्टे प्रारम्भ से ही अवैध हैं। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह स्पष्ट था कि उक्त भूमि के खातेदार काश्तकार अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 42(बी) के प्रावधान लागू नहीं होने की टिप्पणी अंकित करते हुये अपीलार्थीन आदेश पारित किया है जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है तथा उक्त भूमि का बेधान अरजिस्टर्ड इकरारनामों के आधार पर सवर्ण जाति के व्यक्ति को किया गया है। अप्रार्थीगण का मूल आधार जरिये अनरजिस्टर्ड इकरारनामों के आधार पर उक्त अपीलार्थीन विवादग्रस्त भूमि को क्रय किये जाने को लेकर है। अरजिस्टर्ड इकरारनामों के संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह न्यायिक सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है—

1- AIR 2009 SUPREME COURT 1489

Stamp Act (2 of 1899), Sec. 35— Document not duly stamped - Effect - Unregistered Deed of sale - Adequate stamp duty not paid thereon - Not admissible in evidence in terms of S. 35 - Said document would not also be admissible for collateral purpose - Impounding of said document - Was proper.

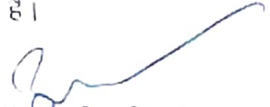
2- 2019(1) RRT 332 SC— Shankar v/s surendra singh- Unregistered Document do not confer any right or Title.

ऐसी स्थिति में अनरजिस्टर्ड इकरारनामों के आधार पर अधिकारों का निर्धारण नहीं किया जा सकता है ना ही किसी के अधिकार हस्तान्तरित किये जा सकते हैं।

पक्षकारान् के मध्य न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वितीय सामानर जयपुर के समक्ष नियमित वाद संख्या 259/2022 बाबत घोषणा इन्ट्राज दुरुस्ती का अंतर्गत धारा 88, 188 वाद विवादाधीन है। जिसके अंतर्गत पक्षकारान् के अधिकार तय होने हैं एवं इसी आधार पर राजस्व रिकॉर्ड में दुरुस्ती की जागी है एवं इसी वाद में तहसीलदार सामानर जिला जयपुर की मौका रिपोर्ट दिनांक 10.04.2023 के अनुसार खसरा नं. 787, 952/2 पर अपीलार्थी की मौके पर गई की फरमान खड़ी है। अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत

अधिकारी जोन वी-4 ,जयपुर विकास प्राधिकरण का अपीलाधीन आदेश प्रकरण
सख्या 28/2002 दिनांक 01.05.2002 निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि -अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय
प्राधिकृत अधिकारी जोन वी-4 ,जयपुर विकास प्राधिकरण का अपीलाधीन आदेश
प्रकरण सख्या 28/2002 दिनांक 01.05.2002 निरस्त किया जाता है।


(डॉ. आरुषी मलिक)
समाजीय आयुक्त,
जयपुर
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 05.08.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


समाजीय आयुक्त
जयपुर