न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्री विश्राम मीना, आई.ए.एस

अपील संख्याः 02/2025 अंतर्गत धारा 30 राजस्थान नगर सुधार अधिनियम
GCMS No. 2025/285

रूकमणी देवी पत्नी दाऊलाल
गोपाल चौधरी
अनुप चौधरी
कान्ता
सुमन
राधा

} जाति जाट निवासी जवाहर नगर (नत्थूसर) बीकानेर।

—— अपीलान्ट्स

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिए तहसीलदार (भू–अभिलेख) बीकानेर।
2. प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर।

—— रेस्पोन्डेंट्स

उपस्थितः श्री सुभाष सहू — अभिभाषक अपीलांट
श्री दाऊलाल हर्ष — अभिभाषक रेस्पोडेंट सं. 2

निर्णय

दिनांक 11.03.2026

यह अपील नगर सुधार अधिनियम की धारा 30 के अन्तर्गत न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव नगर विकास न्यास बीकानेर के आदेश दिनांक 09.04.2001 के विरुद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि –

1– वादग्रस्त भूमि रोही नत्थूसर तहसील बीकानेर की गत खसरा नंबर 42 तादादी 7 बीघा 06 बिस्वा में से 0.68 बीघा भूमि अपीलांट के पति एवं पिता द्वारा जरिए बेयनामा दिनांक 13.04.1994 के द्वारा क्रयशुदा भूमि थी। उक्त क्रयशुदा भूमि का अपीलांट्स के पति एवं पिता द्वारा नगर विकास न्यास बीकानेर में समर्पणनामा प्रस्तु कर पुनग्रहित कर 0.68 की नियमन राशि जमा की जाकर मुताबिक नक्शा लीजडीड दिनांक 22.02.2001 क्षेत्रफल 180 गुणा 180 = 18000 वर्गफुट जारी की गई। प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव नगर विकास न्यास, बीकानेर ने अपने आदेश दिनांक 09.04.2001 द्वारा उक्त लीजडीड दिनांक 11.02.2001 को निष्प्रभावी घोषित कर दिया

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

गया। प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव नगर विकास न्यास बीकानेर के उक्त आदेश दिनांक 09.04.2001 से व्यथित होकर अपीलांट ने इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत की।

2– विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया है कि उक्त वादगत खसरा नंबर 42 तादादी 7 बीघा 06 बिस्वा भूमि मोडाराम पुत्र राधाकिशन जाति माली के नमा से संम्वत् 2010 से पूर्व से चली आ रही भूमि होने के कारण राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रभाव में आने की दिनांक से ही धारा 15 के तहत कानूनन खातेदारी अधिकार प्राप्त कृषक हो चुके थे। जिस पर बिना कानूनी माइण्ड एप्लाई किये अपीलाधीन आदेश पारित कर कानूनी भूल की है। ग्राम नत्थूसर तहसील बीकानेर के इंगानप क्षेत्र में शामिल कर लिये जाने से राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के धारा 16 के तहत उपनिवेशन क्षेत्र में खातेदारी अधिकारों पर रोक लगा दी गई। परन्तु राजस्थान सरकार द्वारा 2012 से पूर्व के काश्तकारों को बेदखल नहीं किये जाने के आदेश दिये गये एवं राजस्थान काश्तकारी (संशोधित अधिनियम) 1979 के तहत संशोधन कर धारा 15एएए जोड़ी गई जिसके तहत भी बख्तारा‍म पुत्र मोडाराम कानून खातेदारी अधिकारी प्राप्त कृषक हो चुका थां जिस पर बिना बैधानिक माइण्ड एप्लाई किये अपीलाधीन आदेश पारित कर कानूनी भूल की है। उक्त इंगानप क्षेत्र से 1991 में बाहर कर दिये जाने के कारण उपनिवेशन नियम लागू नहीं एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत बख्ताराम पुत्र मोडाराम कानूनन खातेदारी प्राप्त कृषक हो चुका था। जिसके विरूद्ध माननीय सिविल न्यायालय द्वारा इकरारनामा की विशिष्ट अनुपालना की डिक्री के आधार पर विक्रय पंजीबद्ध किया गया था जिस पर गौर किये मनमाने तरीके से मात्र तहसीलदार बीकानेर की सरसरी रिपोर्ट को आधार बनाकर स्वयं द्वारा जारी आवासीय लीजडीड के क्षेत्राधिकार से बारह जाकर निष्प्रभावी घोषित करने का आदेश जारी कर कानूनी भूल की हैं। अधीनस्थ न्यायायल स्वयं द्वारा जारी आवासीय लीजडीड को उप पंजीयक बीकानेर के समक्ष पंजीयन करवाने के बावजूद बिना सक्षम सिविल न्यायालय से उक्त पंजीकृत आवसीय लीज डीड को निष्प्रभावी घोषित करवाए बिना माइण्ड एप्लाई किये अपीलाधीन आदेश पारित कर कानूनी भूल की है। उक्त कृषि भूमि वाके नत्थुसर तहसील बीकानेर की खसरा नंबर 42 तादादी 7 बीघा 06 बिस्वा भूमि विक्रय हेतु बख्ताराम पुत्र मोडाराम द्वारा मनीराम पुत्र उमाराम के साथ इकरारनामा किया गया था जिसकी पालना नहीं होने के कारण न्यायालय सिविल न्यायालय सिविल न्यायाधीश के सपक्ष स्पेशिफिकल पर्फोमेन्स का वाद प्रस्तुत होने पर दीवानी वाद संख्या 141/84 मे जसार डिक्री

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर

दिनांक 11.10.1990 की पालना में उपपंजीयक बीकानेर के यहां विक्रय विलेख दिनांक 18.06.1993 को पंजीबद्ध हुआ जिसके आधार पर हल्का पटवारी द्वारा गिरदावरी सम्वत् 2050 में मुताबिक बैयनाम नोट अंकित किया गया। उक्त क्रय शुदा भूमि में से 0.68 बीघा पक्का का बैयनामा खातेदार मनीराम द्वारा अपीलांट के पिता एवं पति के हक में दिनांक 13.04.1994 को उपपंजीयक बीकानेर में प्रस्तुत कर पंजीबद्ध करवाया गया। इसी पंजीबद्ध बैयनामा के आधार पर अपीलांट द्वारा नगर विकास न्यास बीकानेर में कार्यवाही कर आवासीय लीजडीड जारी करवाई जिसका पंजीयन दिनांक 23.02.2001 को उप पंजीयक बीकानेर में हो जाने का पश्चात बिना पंजीकृत दस्तावेज को सक्षम सिविल न्यायालय से निरस्त करवाए, एक तरफा बिना क्षेत्राधिकार अपीलाधीन आदेश पारित कर कानूनी भूी की है जो कानून होने से काबिल खारिजी के हैं। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 09.04.2001 निरस्त फरमाया जावें। अपीलांट के पक्ष में जारी आवासीय लीज डीड दिनांक 22.02.2001 पंजीकृत दिनांक 23.02.2001 को यथावत कायम रखे जाने के आदेश प्रदान किये जावें।

3— विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 02 ने बहस के दौरान कथन किया कि अपील अपीलांट नगर विकास न्याय बीकानेर के आदेश दिंनाक 09.04.2001 के विरूद्ध 25 साल बाद पेश की गई है। नगर विकास न्यास बीकानेर द्वारा पारित आदेश से पूर्व विधिवत नोटिस दिया गया और दिनांक 09.04.2001 को अपीलांट संख्या 01 के प्रति व अपीलांट संख्या 02 से 06 के पिता द्वारा नोटिस दिया गया और सुनवाई करके अपीलाधीन आदेश पारित किया गया। इस प्रकार स्व. दाऊलाल जाट को जानकारी थी और अपीलांट की तरफ से भी नगर विकास न्यास बीकानेर के समक्ष प्रार्थना–पत्र व शपथ पत्र आदि पेश करके पट्टा बहाल करने का निवेदन किया था इससे स्पष्ट है कि अपीलांट को आदेश दिनांक 09.04.2001 का काफी वर्षो से जानकारी थीं अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम के तहत प्रस्तुत शपथ पत्र गलत प्रस्तुत किया गया है। उक्त भूमि नगर विकास न्यास बीकानेर के क्षेत्राधिकार में थी तो भू–अभिलेख निरीक्षक बीकानेर व्यवधान उत्पन्न करने का कथन बिल्कुल असत्य है। नगर विकास न्यास बीकानेर के समक्ष उपस्थित होने का साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध है जिसकी जानकारी काफी वर्षो पूर्व से थी लेकिन सर्व प्रथम जानकारी का कथन असत्य लिखा गया है। अपीलांट द्वारा अपीलधीन आदेश की नकल सूचना के अधिकार के तहत नही मिली है। प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त हुई इसलिए दफा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना–पत्र में गलत लिखे है। अपील स्पष्टतः मियाद बाहर होने

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

से खारिज फरमाई जावें। धारा 03 मियाद अधिनियम के तहत अपील में सर्वप्रथम मियाद का बिन्दु तैय करने के पश्चात ही आगे सुनवाई की जा सकती है। धारा 3 Plea of Limitation Suit to be Dismissed or Planit be Rejected when Suit if Filed Beyond Period of Limitation Even when Plea of Limitation is not taken by Defenant. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांतों के आधार पर सर्व प्रथम मियाद के बिन्दु पर उतरवादी संख्या 1 व 2 बीकानेर विकास प्राधिकरण बीकानेर की तरफ से कानूनी नजीराम के आधार पर अपील खारिज फरमाई जावें । उक्त बिन्दुओ पर अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने 2015(Suppl.) Civil Court Cases 130, 2016(3) Civil Court arese 722 (sc), 2013 RRD 788 (b)(HC), Sec 5 Delay of 3001 days, Delay not Condon-application u/s 5 limitation act-Dissnissed Gotu u/s board of Revenue, 2013 RRD 189(HC), 2012 RRD 272 (HC) प्रस्तुत किए।

4— हमने अधिनस्थ न्यायालय का उपलब्ध अभिलेख तथा उभय पक्ष की बहस का ध्यान पूर्वक अवलोकन एवं मनन किया। खसरा नंबर 42 तादादी 7 बीघा 06 बिस्वा में से 0.68 बीघा भूमि अपीलांट के पति एवं पिता द्वारा जरिए बेयनामा दिनांक 13.04.1994 के द्वारा क्रयशुदा भूमि थीं। ग्राम नत्थूसर तहसील बीकानेर के इंगानप क्षेत्र में शामिल कर लिये जाने से राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के धारा 16 के तहत उपनिवेशन क्षेत्र में खातेदारी अधिकारों पर रोक लगा दी गई। परन्तु राजस्थान सरकार द्वारा 2012 से पूर्व के काश्तकारों को बेदखल नहीं किये जाने के आदेश दिये गये एवं राजस्थान काश्तकारी (संशोधित अधिनियम) 1979 के तहत संशोधन कर धारा 15एएए जोड़ी गई जिसके तहत भी बख्ताराम पुत्र मोडाराम कानून खातेदारी अधिकारी प्राप्त करने योग्य था। इंगानप क्षेत्र से 1991 में बाहर कर दिये जाने के कारण उपनिवेशन नियम लागू नहीं होने एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत बख्ताराम पुत्र मोडाराम कानूनन खातेदारी प्राप्त करने का अधिकारी हो चुका था। जिसके विरूद्ध माननीय सिविल न्यायालय द्वारा इकरारनामा की विशिष्ट अनुपालना की डिक्री के आधार पर विक्रय पंजीबद्ध किया गया था। उक्त क्रय शुदा भूमि 0.68 बीघा का बैयनामा खातेदार मनीराम द्वारा अपीलांट के पिता एवं पति के हक में दिनांक 13.04.1994 को उपपंजीयक बीकानेर में प्रस्तुत कर पंजीबद्ध करवाया गया। इसी पंजीबद्ध बैयनामा के आधार पर अपीलांट द्वारा नगर विकास न्यास बीकानेर में कार्यवाही कर आवासीय लीजडीड जारी करवाई, जिसका पंजीयन दिनांक 23.02.2001 को उप पंजीयक बीकानेर में हुआ। अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

नगर विकास न्यास बीकानेर को रजिस्टर्ड लीजडीड को निरस्त करने का अधिकार नही है। किसी रजिस्टर्ड दस्तावेज को निरस्त करने का क्षेत्राधिकार सक्षम सिविल न्यायालय को ही हैं। दौराने भू–प्रबंध जरिए नामांतरकरण संख्या 5 द्वारा विक्रेता बख्ताराम के नाम उक्त वादगत भूमि दर्ज हुई। जिसे भू–प्रबंध अधिकारी बीकानेर के आदेश की पालना में इंतकाल संख्या 893 दिनांक 25.05.1995 अराजीराज दर्ज हुई। भू–प्रबंध अधिकारी उक्त आदेश की अपील भू–प्रबंध आयुक्त के समक्ष प्रस्तुत की गई उक्त अपील में भू–प्रबंध आयुक्त ने अपील स्वीकार करते हुए नामांतरण संख्या 5 दिनांक 11.01.1990 को यथावत रखा। अपील में उपलब्ध रिकॉर्ड के अनुसार भू–प्रबंध आयुक्त के उक्त आदेश विरूद्ध किसी प्रकार की अपील एवं निगरानी प्रस्तुत नहीं हुई हैं। उक्त प्रकरण में अपीलांट की क्रयशुदा भूमि पर नगर विकास न्यास बीकानेर द्वारा लीजडीड जारी की गई। अपीलांट के पक्ष में जारी लीजडीड को निरस्त करने से पूर्व सुनवाई का अवसर देते हुए पूर्ण जांच कर निर्णय किया जाना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय अपीलाधीन आदेश जारी करने से पूर्व नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत **Audi Alteram Partem** की पूर्ण पालना नही की है। उक्त सिद्धांत के अनुसार किसी आदेश को पारित करने से पहले दोनों पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर दिया जाना चाहिए। अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव नगर विकास न्यास बीकानेर के आदेश दिनांक 09.04.2001 निरस्त किया जाता है तथा उक्त प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित(**Remand**) किया जाता है कि अधिनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव नगर विकास न्यास बीकानेर उक्त प्रकरण में संबंधित सभी पक्षों को सुनकर एवं दस्तावेजों की पूर्ण जांच कर विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

5– तदनुसार अपील अपीलांट निर्णित शुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली बाद तरतीब तकमील दाखिल दफ्तर हो। निर्णय आज दिनांक 11.03.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विश्राम मीना)
संभागीय आयुक्त
बीकानेर

न्यायालय संभागीय आयुक्त संभाग–बीकानेर