न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः एल0एन0मंत्री, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 155/2021 अपील/चित्तौड़गढ़ (GCMS 2021/166)
पंजीयन दिनांक– 10.03.2021
निर्णय दिनांक– 24.09.2021

1. श्री रूपलाल पिता डालचंद मेनारिया, निवासी हनुमानजी के मंदिर के पिछे, चंदेरिया, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

–अपीलांट

बनाम

1. नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़, जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़।

–रेस्पोडेंट

उपस्थितिः–
1. श्री संजय सेन –अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री नरेश जणवा –अधिवक्ता रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा– 90 ए भू–राजस्व अधिनियम 1956, विरूद्ध प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ के प्रकरण संख्या क्रमांक/भूमि/90–ए/1215 दिनांक 24.04.2018

निर्णय

दिनांक 24.09.2021

अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 90 ए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ के प्रकरण संख्या क्रमांक/भूमि/90–ए/1215 निर्णय दिनांक 24.04.2018 के विरूद्ध दिनांक 27.05.2019 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मयाद अधिनियम, प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश के साथ न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर को पेश की गई। न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के आदेश क्रमांक 449–50 दिनांक 28.01.2021 के क्रम में जिला चित्तौड़गढ़ का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय में स्थानांतरित किया जाने

से न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर से स्थानांतरित होकर दिनांक 10.03.201 को दर्ज की गई।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट द्वारा दिनांक 17.05.2018 एवं 20.05.2017 को राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में मौजा चंदेरिया के आराजी संख्या 149, 151, 152 व 152/189 कुल रकबा 2.83 हैक्टेयर बाबत आपत्ति आंमत्रित की गई। जिस पर अपीलांट द्वारा आपत्ति पेश कर उक्त भूमि का नक्शा टाउन प्लानर द्वारा दिनांक 09.10.1992 को अनुमोदित हो गया है, उसी अनुसार खातेदारान को 90 ए की कार्यवाही कर रोड़ क्षेत्राधिकार को प्लान अनुसार रखते हुए 90 ए की कार्यवाही कर पट्टे आवंटित करे, परंतु अपीलांट की आपत्ति खारिज कर दी, जिससे व्यथित होकर अपीलांट द्वारा न्यायालय संभागीय आयुक्त में एक अपील दिनांक 14.05.2018 को पेश की गई जिस पर निर्णय दिनाक 08.04.2019 से नगर विकास प्रन्यास द्वारा विवादित आराजीयात के संबंध में 90 ए के तहत कोई आदेश पारित नही किया गया है, अपील को प्रीमेच्योर मानते हुए अंतरिम स्तर पर ग्राह्य योग्य नही होने के निर्देशों के साथ खारिज की गई थी कि अपीलांट नगर विकास प्रन्यास द्वारा 90 ए के आदेश जारी किये जाने पर अपील प्रस्तुत करें। तत्पश्चात प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ द्वारा क्रमांक/भूमि/90–ए/1215 निर्णय दिनांक 24.04.2018 से विवादित आराजीयात के संबंध में 90 ए की कार्यवाही कर आदेश जारी किये जाने से असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई।

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

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट्स की ओर से अधिवक्ता श्री संजय सेन उपस्थित व

रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री नरेश जणवा उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 14.09.2021 को सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलांट्स ने अपनी बहस में बताया कि रेस्पोडेंट द्वारा अपीलांट की उजरदारी पर संपूर्ण रूप से सुनवाई करते हुए यह अंकन करते हुए की उपनगर नियोजक से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार योजना 70:30 के अनुपात में होकर न्यूनतम 30 फीट मार्ग उपलब्ध होता है, ऐसी स्थिति में इस योजना में स्वप्रेणा से कार्यवाही करते हुए 90 ए की कार्यवाही की जा रही है, वह विधि सम्मत मान्य है और विधि सम्मत मानकर उजरदारी खारिज कर दी जबकि विधिक रूप से उक्त भूमि मास्टर प्लान में भी अंकित है और सन 1992 से उस पर लेआउट प्लान अनुमोदित कर रखा है, उसी अनुसार खातेदरों को भूमि का विकास करना था लेकिन उनके द्वारा ऐसा नही किया गया है और रास्ते की भूमि पर अतिक्रमण कर तीन लोगो ने निमार्ण कर लिया है और उन तीन लोगो को फायदा पहुंचान के उद्देश्य से उक्त रोड को जो 60 फीट स्वीकृत है तथा उसके दोनों और आस पास की प्लानिंग भी उक्त रोड को 60 फीट रोड से जोड़ रखी है और बीच में कुछ लोगों को फायदा पहुंचाने के लिए रेस्पोडेंट उक्त आराजी में स्थित रोड़ 60 फिट की जगह 30 फीट करने पर आमादा होकर अपीलांट की उजरदारी को खारिज कर 90 ए की कार्यवाही आनन फानन में कर दी। उक्त योजना मौजा चंदेरिया के आराजी नम्बर 149, 151, 152, 152/189 कुल किता 4 रकबा 2.8300 हैक्टेयर भूमि पूर्व में कई खातेदारों के नाम राजस्व रेकार्ड में थी और उन्होनें अर्थात मूल खातेदरों ने उक्त भूमि पर कृषि प्लानिंग कर उसके छोट छोटे भूखण्ड/टूकडे कर 156 व्यक्तियों को विक्रय कर दी थी और जिनका नाम राजस्व रेकार्ड में खातेदार, काश्तकार के रूप में दर्ज हो गया था उसके बाद उक्त काश्तकारों के हिस्से अनुसार उक्त भूमि को प्लानिंग की गई और प्लानिंग कर सक्षम अधिकारी के समक्ष सम्पर्ण की जिससे उक्त भूमि का प्लान दिनांक 09.02.1992 को अनुमोदित हुआ एवं उक्त भूमि को कृषि से आवासीय

में परिवर्तित करने की संपूर्ण कार्यवाही हो गई इसी दरमियान भूमि रूपांतरण विभाग के अधिकार समाप्त हो जाने से उक्त भूमि राजस्व रेकार्ड में खातेदार ही दर्ज रही इसी दरमियान प्रतिवादी कार्यालय द्वारा उक्त भूमि को आवासीय मानकर सोमोटो 90 ए की कार्यवाही करने मनमकसूद तरीके से अतिक्रमियों को फायदा पहुंचाये के आशय से मूल अनुमोदित प्लान में हैर–फैर करनाा चाहता है, जिस बाबत अपीलांट द्वारा रेस्पोडेंट के यहां उजरदारी का प्रार्थना पत्र भी पेश किया था जिसे रेस्पोडेंट द्वारा बिना तवजों दिये खारिज कर उक्त भूमि की 90 ए की कार्यवाही करने में कानूनी भूल कर जो आदेश पारित किया गया है, वो निरस्त करने योग्य होने योग्य है। साथ ही अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय को अपास्त किये जाने बाबत निवेदन किया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 ने अपनी बहस में बताया कि रेस्पोडेंट द्वारा विधि अनुसार व विधिक प्रावधानों की पालना करने विधि की सीमाओं के अंदर रहते हुए उक्त विवादित आदेश पारित किया है और जो आदेश विधि के अनुसार व विधिक प्रावधानों के अनुसार पारित किया गया है तो ऐसे आदेश के विरूद्ध अपील पोषणीय नहीं होने के कारण अपील खारिज किये जाने योग्य होना बताते हुए अपील अपीलांट खारिज किये जाने बाबत निवेदन किया।

प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 24.04.2018 की अपील इस न्यायालय में दिनांक 27.05.2019 को प्रस्तुत की है एवं दफा 5 जाप्ता मयाद के आवेदन में यह वर्णित किया है कि उसे उक्त आदेश की जानकारी नहीं थी। प्रकरण में ऐसी कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है जिससे अपीलाण्ट को उक्त निर्णय की पूर्व जानकारी होना स्पष्ट हो, तद्नुसार अपीलाण्ट के दफा 5 जाप्ता मयाद के आवेदन, उसके अखण्डित शपथ–पत्र के आधार पर न्यायहित में मयाद कण्डोन कर अपील श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

अब हम अपील के गुणावगुण पर विवेचन करना उचित समझते हैं। प्रकरण में अपीलाण्ट का प्रमुख उज्र यह है कि विवादित भूमि की धारा 90–ए की कार्यवाही करने से पूर्व 09.10.1992 को उक्त भूमि का प्लॉन अप्रूव किया जा चुका था जिसमें रोड़ कनेक्टीविटी भी वर्णित थी और जो प्लॉन अप्रूव किया हुआ है, उसमें नगर विकास प्रन्यास द्वारा उसके पट्टे जारी किये हुए हैं व डामरीकरण रोड़ पर बना रखी है परन्तु कतिपय लोगों को फायदा पहुंचाने के लिए रोड़ में बने मकानों का भी नगर विकास प्रन्यास नियमन कर रहा है।

प्रकरण में धारा 90–ए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के सुस्पष्ट प्रावधान के तहत जिस भूमि का आवासीय उपयोग किया जा चुका हो, उक्त भूमि को स्वप्रेरणा से 90–ए की कार्यवाही की जाकर उक्त भूमि को स्थानीय निकाय में निहित करना विधिसम्मत् है तथा उक्त भूमि स्थानीय निकाय में निहित होने के बाद अनुमोदित प्लॉन के अनुसार पट्टे जारी किये जाना स्थानीय निकास की क्षेत्राधिकारिता के अन्तर्गत आता है। इस प्रकरण में आलोच्य अपीलाधीन आदेश स्वप्रेरणा से किया गया 90–ए का आदेश है जिसमें ग्राम चंदेरिया के आराजी सं. 149, 151, 152 व 152/189 कुल किता 4 रकबा 2.83 हैक्टेयर भूमि का सार्वजनिक प्रकाशन करने के बाद अपीलाण्ट को सुनने के बाद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित किया गया है। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि भूमि का बिना रूपान्तरण आवासीय उपयोग किये जाने के कारण स्वप्रेरणा से 90–ए की कार्यवाही की गयी। अपीलाण्ट का यह उज्र कि उक्त भूमि में अनुमोदित प्लॉन के अनुसार पट्टे नहीं काटे जा रहे हैं तथा रोड़ में पक्षपातपूर्ण तरीके से आवासी पट्टे जारी किये जा रहे हैं। यह 90–ए में भूमि को स्थानीय निकाय में स्वप्रेरणा से अविधिपूर्वक अर्जन किये जाने के आदेश के निरस्ती का आधार नहीं हो सकता, न ही 90–ए की अपील में स्वप्रेरणा से अर्जित स्थानीय निकाय को भूमि के आदेश को अपास्त किया जाना उचित एवं विधिक है, तद्नुसार अप्रूव्ड प्लॉन

अथवा विधिसम्मत् प्लॉन से पृथक पट्टे काटे जाने की कार्यवाही हेतु 90–ए की कार्यवाही को निरस्त किया जाना उचित व विधिक नहीं है, तद्नुसार अपीलाण्ट की अपील सारहीन होने से खारिज की जाती है परन्तु न्यायहित में न्यायालय स्थानीय निकाय नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ को निर्देशित करना उचित समझती है कि प्रकरण में अनुमोदित प्लॉन के अनुसार ही पट्टे जारी करें तथा अनुमोदित प्लॉन के अनुसार सार्वजनिक क्षेत्र के लिए छोड़े गये रास्ते एवं सुविधाओं में किसी प्रकार के पट्टे जारी नहीं करें। उपरोक्त निर्देशों के साथ अपील अपीलाण्ट खारिज/निष्पादित की जाती है।

एल.एन.मंत्री
अति.संभागीय आयुक्त
उदयपुर

मिसल शुमार फैसल हो, निर्णय सुनाया गया।

एल.एन.मंत्री
अति.संभागीय आयुक्त
उदयपुर