न्यायालय अति. संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः सी. आर. देवासी, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 38 / 2022 अपील (GCMS 2022/42)
पंजीयन दिनांक– 17 / 05 / 2022
निर्णय दिनांक– 22 / 05 / 2026

1. श्री अनिल पिता बालचंद जैन, निवासी महावीर कॉलोनी चित्तौड़गढ़।
2. श्रीमती हेमलता पत्नि अनिल जैन, निवासी महावीर कॉलोनी चित्तौड़गढ़।
3. श्रीमती रीना पत्नि स्व. रिखभ जैन, निवासी महावीर कॉलोनी चित्तौड़गढ़।
4. श्री प्रवेश पिता स्व. रिखभ जैन, निवासी महावीर कॉलोनी चित्तौड़गढ़।
5. श्री जिनेश पिता स्व. रिखभ जैन, नाबालिग जरिये माता श्रीमती रीना जैन, निवासी महावीर कॉलोनी चित्तौड़गढ़।
6. सुश्री श्रेया पिता स्व. रिखभ जैन, नाबालिग जरिये माता श्रीमती रीना जैन, निवासी महावीर कॉलोनी चित्तौड़गढ़।
7. श्री विनय पिता स्व. कालूलाल जैन, निवासी गांधी चौक, चित्तौड़गढ़।

–अपीलांट

बनाम

1. श्रीमती सोसर पुत्री ख्याली भील, निवासी भीलों की झोपडिया, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।
2. श्री हजारी पुत्र ख्याली भील मृतक के बजायः–

1. श्रीमती माया बाई पत्नि स्व. हजारी भील, निवासी राजपुरिया एराल के पास, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

2. सुश्री शिवानी पुत्री स्व. हजारी भील, जरिये प्राकृतिक संरक्षिका माता श्रीमती माया बाई, निवासी राजपुरिया एराल के पास, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

3. श्री अंकित पुत्र स्व. हजारी भील, जरिये प्राकृतिक संरक्षिका माता श्रीमती माया बाई, निवासी राजपुरिया एराल के पास, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

3. श्रीमती डाली पत्नि लादूलाल भील, निवासी राजपुरिया, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

4. श्री बाबुलाल पिता नारायणलाल मीणा, निवासी गांधी चौक, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़

5. नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़, जरिये सचिव।

6. नगर परिषद, चित्तौड़गढ़, जरिये आयुक्त।

7. श्रीमती रामीबाई पत्नि मोहनलाल भील, निवासी भीलों की झोपडिया, गांधीनगर, चित्तौड़गढ़।

8. श्री उदयलाल पिता जीतमल मीणा, निवासी मीठाराम जी का खेडा, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

—रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः—

1.	श्री लोकेश मेनारिया	अधिवक्ता अपीलांट्स
2.	श्री नरेश जणवा	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 05
3.	श्री प्रमोद दाणी	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 06
4.	श्री नरेन्द्र चित्तौडा	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 08

अपील अन्तर्गत धारा 90—क राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास,
चित्तौड़गढ़ के प्रकरण संख्या/भूमि/योजना/94/2021/157—60
निर्णय दिनांक 06.01.2022

<u>निर्णय</u>

दिनांक 22/05/2026

अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 90–क राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ के प्रकरण संख्या/भूमि/योजना /94/2021/157–60 दिनांक 06.01.2022 अंतर्गत राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन कृषि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के विरूद्ध दिनांक 12.05.2022 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मयाद अधिनियम (अपील में अंकित) एवं प्रार्थना पत्र धारा 96 के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

इस प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ के आदेश प्रकरण संख्या/भूमि/योजना/94/2021 /158–60 दिनांक 06.01.2022 से रेस्पोडेंट संख्या 7 के पक्ष में राजस्व ग्राम चित्तौड़गढ़ की आराजी संख्या 3315 मीन रकबा 0.36 एंव 3316 मीन रकबा 0.22 हिस्सा 1/4 भूमि का राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क के अधीन कृषि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने एवं प्रपत्र "द" अनुसार रेस्पोडेंट संख्या 8 के पक्ष में पट्टे जारी करने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

यह अपील मयाद एवं धारा 96 जाप्ता दीवानी के बिन्दुओं पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री लोकेश मेनारिया उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 05 की ओर से अधिवक्ता श्री नरेश जणवा उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 06 की ओर से अधिवक्ता श्री प्रमोद दाणी

तथा रेस्पोडेंट संख्या 8 की ओर से अधिवक्ता श्री नरेन्द्र चित्तौडा उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 13.05.2026 को सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि प्रकरण में वर्णित आराजी के संबंध में अपीलांट्स द्वारा एक अपील उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ के निर्णय के विरूद्ध राजस्व अपील प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़ के न्यायालय में पेश कर रखी है, जिसमें दिनांक 01.03.2021 को राजस्व अपील प्राधिकारी द्वारा मौके एवं राजस्व रेकार्ड की यथास्थिति के आदेश प्रदान किये गये है। स्थगन शुदा आराजी नम्बर 3315 एंव आराजी नम्बर 3316 का बिना विधिवत बंटवाडा करवाये एवं राजस्व नक्शें में तरमीम करवाये बिना रेस्पोडेंट संख्या 5 द्वारा अवैधानिक तरीके से 90–क का आदेश दिनांक 06.01.2022 को पारित कराया गया है। रेस्पोडेंट संख्या 7 द्वारा प्रस्तुत किये गये आवेदन में सहमति पत्र, शपथपत्र एवं समर्पण पत्र आदि पर निष्पादनकर्ता के हस्ताक्षर नहीं है, उचित पता उल्लेखित नहीं है तथा गवाहों के भी नाम पते व हस्ताक्षर नहीं है। रेस्पोडेंट संख्या 4 के द्वारा प्रकरण में वर्णित आराजी एवं आराजी संख्या 3317 मीन के कुल रकबा 0.65 हैक्टेयर का आवेदन रेस्पोडेंट संख्या 6 को सन् 2009 को किया गया, जिसमें उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ के द्वारा धारा 90–बी के तहत सन् 2009 में उक्त आराजी का आवसीय रूपांतरण का पट्टा जारी किया, जिसको किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा खण्डित नहीं किया गया है। वर्ष 2009 में अपीलांट संख्या 1, 2, 3 एवं 7 तथा 4, 5 व 6 के पिता के द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 4 पट्टाधारी बाबूलाल मीणा से पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से भू–खण्ड संख्या 1, 2, 3, 10, 11, 12, 18, 19 एवं 20 क्रय कर कब्जा प्राप्त किया और क्रय दिनांक से आज तक अपीलांट्स का कब्जा है तथा भू–खण्डों पर निर्माण करके

उपयोग–उपयोग कर रहे है, जिसकी जानकारी रेस्पोडेंट्स को है। अपीलांट अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं होने से अपीलांट को उक्त अपील प्रस्तुत करने की अनुज्ञा प्रदान करने के साथ अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त करते हुए अपील अपीलांट्स स्वीकार की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 05 ने अपनी ने बहस बताया कि प्रकरण में वर्णित आराजी की भूमि के संबंध में राजस्व जमाबंदी में रेस्पोडेंट संख्या 07 के नाम दर्ज होने से उनके द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 05 के कार्यालय में आवासीय रूपांतरण कराने हेतु विधिवत् आवेदन किया गया, जिस पर रेस्पोडेंट संख्या 05 के कार्यालय द्वारा उक्त आराजी भूमि के संबंध में राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के तहत धारा 90–क के अंतर्गत विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए पुर्नग्रहण आदेश दिनांक 06.01.2022 को पारित किया गया। उक्त पुर्नग्रहण आदेश की कार्यवाही राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम में वर्णित प्रावधान अनुसार अखबार में प्रकाशन कराते हुए की गई है। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 6 ने अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ द्वारा अपने आदेश दिनांक 06.01.2022 से उचित एवं नियमानुसार निर्णय पारित किया गया है। अतः उक्तानुसार अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज किये जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 8 ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 06.01.2022 के विरूद्ध हस्तगत अपील मयाद बाहर पेश की गई है, जिसे न्यायालय हाजा द्वारा मयाद के बिन्दु एवं दफा 96 जाप्ता दीवानी के प्रार्थना पत्र पर निर्णय आरक्षित रखते हुए दर्ज की गई है। उक्त अपील को

देरी से प्रस्तुत करने का न्यायालय में कोई कारण नहीं बताया गया तथा नही धारा 05 मयाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र पेश किया गया है, इसलिए उक्त अपील मयाद बाहर होने से पोषणीय नहीं है तथा अपील इसी स्तर पर खारिज किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 63 के अधीन उक्त भूमि के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने एवं अभिधृति अधिकारों के निर्वापन करने पर कोई आपत्ति हो तो, एक आम सूचना जारी की गई, जिसका प्रकाशन दैनिक समाचार पत्र में दिनांक 16.12.2021 को प्रकाशित कराया तथा 7 दिवस में आपत्ति मांगी गई, उक्त तथ्य की जानकारी होते हुए भी अपीलांट्स द्वारा कोई आपत्ति पेश नहीं की गई। अपीलांट्स द्वारा दफा 96 जाप्ता दीवानी के प्रार्थना पत्र के साथ कोई शपथ पत्र संलग्न नहीं किया गया है तथा अपीलांट्स किस प्रकार से व्यथित पक्षकार है इस बाबत कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। उपखण्ड अधिकारी के प्रकरण संख्या 309/2021 में पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 08.01.2019 की अपील राजस्व अपील प्राधिकार, चित्तौड़गढ़ में दिनांक 25.03.2021 को पेश की जो भी मयाद बाहर थी, उक्त अपील में रेस्पोडेंट को तामील कराये बिना मयाद के बिन्दु पर सुने बिना एकतरफा स्थगन दिनांक 25.03.2021 जो जारी किया गया है, जिसमें नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ पक्षकार नहीं था तथा न ही उन्हें किसी प्रकार की कोई सूचना उपलब्ध करवाई गई थी। इस प्रकार उक्त स्थगन आदेश नगर विकास प्रन्यास, चित्तौड़गढ़ पर लागू नहीं होता है। अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 8 द्वारा अपनी बहस के समर्थन में विविध दृष्टान्त एवं न्यायिक विनिश्चय क्रमशः RRT 2025 (2) Page 1229, 1139, RRT 2010 (2) Page 801, RRT 2011 (2) Page 851, RRT 2007 (1) Page 117, RBJ 2011 (14), 2010 (2) CT SC, RRT 2009 (2) Page 994 का हवाला प्रस्तुत करते हुए अपील अपीलांट खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

हस्तगत प्रकरण में दौराने बहस रेस्पोडेंट संख्या 8 का प्रमुख उज्र यह रहा है कि अपील मयाद बाहर पेश की गई है तथा अपील के साथ धारा 05 मयाद अधिनियम बाबत कोई प्रार्थना पत्र भी पेश नहीं किया गयाः—

उक्त आक्षेप का न्यायालय हाजा द्वारा परीक्षण किया गया, मयाद के संबंध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने आर.आर.डी. 1998 पेज 319 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि अगर प्रकरण गुणावगुण पर मजबुत होता है तो उसे केवल मयाद के आधार पर निर्णित नहीं कर गुणावगुण पर निर्णित करना चाहिये, जिससें यह प्रावधित किया गया है कि—

Limitation Act, 1963, S.5 – Dismissal of Appeal by lower appellate court on ground of limitation without looking into merits of the case – Legality of – Held, now must be taken as well as settled principle of law that before rejecting application u/s.5, and dismissing appeal as time barred, Courts of law are required to put a glance as a condition precedent on merits of appeals and unless appeals are found be hopelessly devoid of merits, ordinarily efforts should be made to decide appeals on merits.

न्यायिक दृष्टांत आर.आर.डी. 1991 पेज 440 में पारित निर्णय में प्रतिपादित सिद्वान्त का हवाला दिया जाना आवश्यक है, जो निम्नानुसार है—

(c) Limitation Act, Section 3 – Order passed behind the back of the petitioner and without notice to him – Revision is not barred by limitation.

चुंकि प्रकरण में प्रथम दृष्टया आलौच्य आदेश से अपीलांट्स के हित प्रभावित होते है, ऐसी स्थिति में उसके हितों पर कुठारघात होने की संभावना से इन्कार नहीं किया जा सकता है। इसलिए प्रकरण में प्राकृतिक न्याय के सिद्वान्तानुसार मयाद का उपशमन किया जाकर गुणावगुण पर निर्णित किया जाना उचित है। परिसीमा नियमों का अभिप्राय यह है कि पक्षकारों के अधिकारों को नष्ट नहीं

करे। वे यह देखने के लिये अभिप्रेरित है कि पक्षकार विलम्बकारी चालों का सहारा न ले अपितु शीघ्रता से अपना उपचार मागें। विचार विमर्श के परिणाम स्वरूप परिसीमा अधिनियम, 1963 की धारा–5 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र गुणवत्ता के आधार पर स्वीकार किया जाना चाहिए। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 06.01.2022 की अपील अपीलांट्स द्वारा दिनांक 12.05.2022 को पेश की गयी है। अपीलांट्स अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं थे, अतएवं उन्हें अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय की पूर्व जानकारी होना प्रमाणित नहीं है तथा प्रार्थना पत्र धारा 05 मयाद अधिनियम का हवाला अपील में अंकित किया गया है। अतएवं अपीलांट्स की अपील में हुए अत्यल्प विलम्ब को न्यायहित में कण्डोन किया जाता है।

प्रकरण में अब हम अपीलांट के दफा 96 जा.दी. के आवेदन पर विचार करना उचित समझते हैं। अपीलांट द्वारा अपने आवेदन में यह वर्णित किया है कि वह अधीनस्थ न्यायालय में पक्षकार नहीं था। वादग्रस्त भूमि के संबंध में आदेश पारित करते समय प्रार्थी को नोटिस जारी नहीं किया गया, न ही प्रार्थी को सुना गया था। हम यह पाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय करते समय जो आदेश दिया है, उसमें अपीलांट्स की भूमि प्रभावित होती है, अतएवं अपीलांट्स को आवश्यक, हितबद्ध पक्षकार प्रथम दृष्टया उचित समझते हैं, तद्नुसार दफा 96 जाप्ता दीवानी का आवेदन स्वीकार किया जाता है।

अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि रेस्पोडेंट संख्या 7 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में राजस्व ग्राम चित्तौड़गढ़ के आराजी संख्या 3315 मीन एवं 3316 मीन कुल रकबा 0.5800 हैक्टेयर का 1/4 हिस्से का गैर–कृषिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन के लिए आवेदन पेश किया, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956

की धारा 90—क के अधीन भूमि का अवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण करने बाबत आदेश दिनांक 06.01.2022 को जारी किया तथा प्रपत्र "द" अनुसार रेस्पोडेंट संख्या 8 के पक्ष में दिनांक 02.02.2022 को पट्टे जारी किये गये है, जबकि रेस्पोडेंट संख्या 4 श्री बाबुलाल मीणा द्वारा पूर्व में ही वर्ष 2009 में उक्त आराजी 3315 मीन एवं 3316 मीन एवं आराजी संख्या 3317 मीन का आवेदन रेस्पोडेंट संख्या 6 को किया गया, जिसमें रेस्पोडेंट संख्या 6 द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 4 के पक्ष में आवासीय पट्टे जारी किये गये थे, तत्पश्चात् अपीलांट संख्या 1, 2, 3 एवं 7 तथा 4, 5 एवं 6 के पिता द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 4 पट्टाधारी बाबूलाल मीणा से पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से भू—खण्ड संख्या 1 से 3, 10 से 12 एवं 18 से 20 क्रय कर काबिज होकर अपीलांट्स उक्त भूमि से प्रभावित एवं हितबद्ध तथा व्यथित पक्षकार है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 7 के पक्ष में राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90—क के अधीन भूमि का अवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण करने बाबत आदेश दिनांक 06.01.2022 को जारी किया तथा प्रपत्र "द" अनुसार रेस्पोडेंट संख्या 8 के पक्ष में दिनांक 02.02.2022 को पट्टे जारी किये गये है, इस हेतु कोई पुष्टिकारक साक्ष्य रेकर्ड पर नहीं है तथा प्राकृतिक न्याय का विधिक एवं अकाट्य सिद्धान्त है कि किसी भी पक्षकार को सुने बिना उसके विरूद्ध निर्णय नहीं किया जा सकता।

प्रकरण में यह भी स्पष्ट है कि वर्णित आराजीयात के संबंध में रेस्पोडेंट संख्या 1 व 2 द्वारा सहायक कलक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी, चित्तौड़गढ़ के न्यायालय में वाद—पत्र अंतर्गत धारा 88—188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के बाबत घोषणा का पेश किया जिसके प्रकरण संख्या 309/2013 अनवान सोसर व अन्य बनाम डालीबाई व अन्य में हुए निर्णय दिनांक 08.01.2019 के विरूद्ध अपीलांट श्री अनिल जैन व अन्य द्वारा न्यायालय राजस्व अपील

प्राधिकारी, चित्तौड़गढ़ के यहां अपील अंतर्गत धारा 223, राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के तहत पेश की, जिसके प्रकरण संख्या 12/2021 होकर दिनांक 01.03.2021 से स्थगन आदेश जारी किया गया था, जो उपलब्ध दस्तावेज अनुसार दिनांक 09.05.2022 तक प्रभावी था, हांलाकि अधीनस्थ न्यायालय प्रकरण में पक्षकार नहीं था, किन्तु उक्त स्थगन आदेश का हवाला अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर कार्यालय टिप्पणी में अंकन किया हुआ है, इससे यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय को उक्त स्थगन आदेश की जानकारी होते हुए भी उक्त आलौच्य आदेश पारित किया गया है। इसके अतिरिक्त प्रकरण में वर्णित आराजीयात के संबंध में पक्षकारों के मध्य विधिवत बंटवाडा भी पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है।

हम यह पाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट्स को सुने बिना व बिना पुष्टिकारक साक्ष्य के जो निर्णय किया है, वह तथ्यात्मक एवं विधिक रूप से त्रुटिपूर्ण है, जो समर्थन योग्य नही है। अतएवं अपील अपीलांट्स स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 06.01.2022 अपास्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि उभयपक्षों को विधिवत् सुनवाई का अवसर देकर प्रकरण में दस्तावेजी साक्ष्य व प्रकरण की जांच के बाद नियमानुसार नवीन निर्णय पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

(सी. आर. देवासी)
अति. संभागीय आयुक्त,
उदयपुर