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

प्रकरण संख्या – 108 / 2024 अपील (GCMS 2024/157)
पंजीयन दिनांक– 23 / 04 / 2024
निर्णय दिनांक– 20 / 08 / 2025

1. श्रीमती हेमलता पत्नि स्व. कन्हैयालाल पालीवाल, निवासी 14, पिछोली, भटियानी चौहटा, उदयपुर।
2. श्रीमती अनुराधा पुत्री स्व. कन्हैयालाल पालीवाल पत्नि कृष्ण कुमार भट्ट, निवासी 14, पिछोली, भटियानी चौहटा, उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर।
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, बडगांव, जिला उदयपुर।
3. श्री भागेश पिता शंकरलाल सिकलीगर, निवासी 150, मोती चौहटा, उदयपुर।
4. श्रीमती कल्पना दोषी पत्नि सुधिर नैनावटी, निवासी 51, तुलसी नगर, हिरण मगरी, सेक्टर–5, उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1.	श्री हर्ष पानेरी	अधिवक्ता अपीलांट
2.	श्री पुष्कर लौहार	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1
3.	श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2
4.	श्री मनीष मोगरा	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 3
5.	श्रीमती कल्पना दोषी पत्नि सुधीर नैनावटी	रेस्पोडेंट संख्या 4 स्वयं

अपील अन्तर्गत धारा 90–बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकारण उदयपुर के पुनर्ग्रहण आदेश क्रमांकः– नियमन/नविप्र/2002–03/246 से 250 दिनांक 18.06.2002

निर्णय

दिनांक 20/08/2025

अपीलांट्स द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 90–बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकारण उदयपुर के पुनर्ग्रहण आदेश क्रमांक नियमन/नविप्र/2002–03/246 से 250 दिनांक 18.06.2002 के विरूद्ध दिनांक 08.04.2024 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र एवं प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश मय शपथ के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

इस प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम शोभागपुरा के खसरा संख्या 1103 से 1122 कुल किता 20 कुल रकबा 2.1600 हैक्टेयर भूमि के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा–90बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 18.06.2002 को पारित किया गया, जिससे व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई है।

यह अपील मयाद के बिन्दु 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 हर्ष पानेरी उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री पुष्कर लौहार उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 2 की ओर से राजकीय अभिभाषक श्री मुरलीधर पालीवाल उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या

3 की ओर से अधिवक्ता श्री मनीष मोगरा उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 4 स्वयं उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 06.08.2025 को गई।

अधिवक्ता अपीलांट्स ने अपनी बहस में बताया कि वर्ष 1992 में एक कृषि भू–खण्ड संख्या 9 आराजी संख्या 1103 राजस्व ग्राम शोभागपुरा में खरीदा गया, जिसके नियमन हेतु वर्ष 2001 में राशि जरिये चालान से जमा कराई गई। नगर विकास प्रन्यास द्वारा पट्टे जारी करने की कार्यवाही को कुछ खातेदारों द्वारा आक्षेपित करने के बाद पट्टे जारी नहीं किए गए। अभी हाल ही में अपीलांट्स अपने भू–खण्ड पर गई तो पता चला कि वहां निकाय द्वारा पट्टे जारी किये जाने की कार्यवाही की जा रही है। इस संदर्भ में अपीलांट्स द्वारा निकाय से संपर्क किया गया तो यह जानकारी में आया कि निकाय में कतिपय खातेदरों द्वारा अलग–अलग बंटवारेनामें प्रस्तुत कर उनके आधार पर पट्टे जारी किए जाने की कार्यवाही की जा रही है, जबकि अपीलांट्स द्वारा जो भू–खण्ड खरीदे गये व भू–खण्ड संख्या 8 व 9 है। निकाय में प्रस्तुत बंटवारा नाम को देखने से प्रतीत होता है कि बंटवारा नामा में अपीलांट्स के भू–खण्ड का क्षेत्रफल कम कर दिया गया है, दूसरा उक्त बंटवारा नामा में एक जगह अपीलांट्स का नाम ही नही है, जबकि उसके निचे अपीलांट्स हस्ताक्षर फर्जी कर दिये गये, तीसरा बंटवारा नामा से अब जो कार्यवाही की जा रही है उसमें भी अपीलांट्स के कही पर हस्ताक्षर नही है, न कभी कोई जारकारी निकाय द्वारा अपीलांट्स को दी गई है। इस संदर्भ में निकाय को सूचित किया गया था, इसके बाद निकाय के राजस्व निरीक्षक राजेश मेहता द्वारा यह अवगत कराया गया कि इस आक्षेपित खसरा संख्या 1103 राजस्व ग्राम शोभागपुरा का एक पट्टा जारी किया जा चुका है। जिसके बारे में अपीलांट्स को कोई जानकारी नही दी गई साथ ही अपीलांट्स द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये उसके संबंध में भी कोई कार्यवाही नहीं की गई है, ओर न ही किसी प्रकार की कोई सूचना अपीलांट्स को दी गई है।

अतः प्रार्थना है कि अपीलांट्स द्वारा निकाय में प्रस्तुत प्रार्थना पत्रों का समाधान नही हो जाता है जब तक किसी भी अजनबी खातेदार को पट्टा नही जारी किया जावें। इसके साथ ही प्रार्थना है कि अपील अपीलांट्स स्वीकार की जाकर प्रश्नगत आराजी संख्या 1103 स्थित के प्लॉन में मूल खातेदारों द्वारा निष्पादित इकरार नामा विभाजन दिनांक 10.08.1992 के आधार पर भू–खण्डों के आवंटन और पट्टे की कार्यवाही विधि एवं नियमानुसार करने के लिए रेस्पोडेंट संख्या 1 को निर्देशित किया जाये एवं विकल्प में प्रार्थना है कि प्रश्नगत आराजी संख्या 1103 के वर्तमान के सभी खातेदारों के द्वारा हस्ताक्षरित विभाजन नामा प्रस्तुत होने पर ही आवंटन और पट्टो की कार्यवाही की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 ने अपनी बहस में बताया कि राजस्व ग्राम शोभागपुरा के 1103 से 1122 कुल किता 20 कुल रकबा 2.1600 हैक्टेयर कुल किता 20 कुल रकबा 2.1600 हैक्टेयर भूमि के संबंध में उक्त भूमि के राजस्व जमाबंदी के खातेदारों द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 1 के कार्यालय में आवासीय रूपांतरण कराने हेतु विधिवत् आवेदन किया गया, जिस पर रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा उक्त आराजीयात भूमि के संबंध में राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम के तहत धारा 90–बी के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाते कर विधिनुसार कार्यवाही करते हुए पुर्नग्रहण आदेश दिनांक 18.06.2002 को पारित किया गया। उक्त पुर्नग्रहण आदेश की कार्यवाही राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम में वर्णित प्रावधान अनुसार अखबार में प्रकाशन कराते हुए विधिनुसार की गई है। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2 राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया की प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत विभाजन इकरारनामा दिनांक 10.08.1992 के अनुसार पक्षकारन् को अपने हिस्से के तहत नियमानुसार पट्टे जारी करने हेतु निर्देशित किया जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 3 ने अपनी बहस में रेस्पोडेंट संख्या 2 की बहस का समर्थन करते हुए बताया कि विभाजन इकरारनामा दिनांक 10.08.1992 के अनुसार पट्टे जारी किये जाने बाबत अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित करने बाबत निवेदन किया।

रेस्पोडेंट संख्या 4 द्वारा स्वयं उपस्थित होकर अपना जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि जवाब में वर्णित सभी बिन्दुओं पर विचार कर शीघ्रातिशीघ्र इस विवाद का समाधान करावें। रेस्पोडेंट ने उपरोक्त भू–खण्ड संख्या 6, माधव विहार, ग्राम शोभागपुरा, आराजी संख्या 1103 श्री रूपलाल डांगी एवं भेरूलाल डांगी से खरीदा था, जिन्होंने उपरोक्त भू–खण्ड मूल हिस्सेदार संख्या 6 श्रीमती सुमित्रा सेठ पत्नि उदयलाल सेठ से खरीदा था एवं उनके हिस्से को लेकर किसी भी हिस्सेदार को कोई आपत्ति नहीं है। अतः विनती है कि रेस्पोडेंट को उपरोक्त विवाद से पाक–साफ होने का आदेश फरमावें तथा रेस्पोडेंट संख्या 1 उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर को आदेश प्रदान करावें कि रेस्पोडेंट संख्या 4 को उपरोक्त भू–खण्ड संख्या का पट्टा शीघ्रातिशीघ्र जारी किया जावें।

जैसा की उपरोक्त पेरा में अंकित किया गया है कि अपीलांट द्वारा अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा–5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र प्रस्तुत की, जिस पर निर्णय आरक्षित रखते हुए हस्तगत अपील दर्ज रजिस्टर की गई। अपीलांट द्वारा धारा 5 मयाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में वर्णित किया गया कि रेस्पोडेंट संख्या 1 के द्वारा पट्टा आवंटन की कार्यवाही की जानकारी अपीलांट को सर्वप्रथम दिनांक 03.03.2024 को हुई तथा 18.03.2024 को रेस्पोडेंट संख्या ने पट्टे आवंटन करने करने की कार्यवाही से रोकने से माना कर दिया, इसलिए अपील जानकारी की दिनांक 03.03.2024 से अंदर अवधि प्रस्तुत है, फिर भी यदि अपील प्रस्तुत करने में देरी जाहीर आये तो उसे क्षम्य कर अपील को गुणावगुण पर बाद सुनवाई निस्तारण के लिए स्वीकार की जावें। 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 आरआरडी 1991 पेज 440 में पारित निर्णय में प्रतिपादित सिद्वान्त का हवाला दिया जाना आवष्यक 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। अपीलांट्स को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है और न ही उसे कोई नोटिस जारी किया जाना पाया गया, 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 यह 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 जाता है और

अपील को समयावधि में मानकर अपील का गुणावगुण पर निस्तारण किया जा रहा है।

प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। राजस्व ग्राम शोभागपुरा के खसरा संख्या 1103 से 1122 कुल किता 20 कुल रकबा 2.1600 हैक्टेयर भूमि के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा–90बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 18.06.2002 को पारित किया गया, जिससे व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट्स द्वारा यह अपील पेश की गई है।

प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अपीलांट्स द्वारा वर्ष 1992 में कृषि भू–खण्ड संख्या 8 व 9 आराजी संख्या 1103 राजस्व ग्राम शोभागपुरा, उदयपुर में खरीदा गया, जिसके नियमन हेतु अपीलांट्स द्वारा वर्ष 2001 में ही अधीनस्थ न्यायालय में राशि जरिये चालान संख्या 4502 एवं 4503 दिनांक 28.03.2001 को जमा कराई गई, परंतु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पट्टे जारी करने की कार्यवाही को कुछ खातेदारों द्वारा आक्षेपित करने के बाद पट्टे जारी नहीं किये गये।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रकरण कतिपय खातेदारों द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अलग–अलग बंटवारा नामा प्रस्तुत कर उनके आधार पर पट्टे जारी किये जाने की कार्यवाही की जा रही है, जबकि अपीलांट श्रीमती हेमलता द्वारा खरीदा गया भू–खण्ड संख्या 9 होकर उसका रकबा 1980 वर्गफीट था। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध बंटवारा नामा के अवलोकन से स्पष्ट है कि इकरारनामा विभाजन–2010 अुनसार उसमें अपीलांट का नाम ही नही है, जबकि उसके हस्ताक्षर मौजूद है तथा संशोधित इकरारनामा विभाजन–2013 में अपीलांट के भू–खण्ड का क्षेत्रफल 1980 वर्गफीट से 1760

वर्गफीट कम कर दिया तथा इसी प्रकार अपीलांट अनुराधा के भू–खण्ड का क्षेत्रफल 1780 वर्गफीट से 1557.60 वर्गफीट कम कर दिया तथा वर्तमान में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो कार्यवाही की जा रही है, उसमें भी अपीलांट के कहीं भी हस्ताक्षर नहीं है, न ही कभी इस बाबत कोई जानकारी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट को प्रदत्त की गई हो, स्पष्ट नहीं है तथा पश्चातवर्ती इकरारनामा विभाजन सन् 2010 एवं संशोधित इकरारनामा विभाजन सन् 2013 दोनो ही अपूर्ण एवं अस्पष्ट प्रतीत होते है, जिसमें बिना अपीलांट की सहमति एंव हस्ताक्षर के अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया जाना प्रकट करता है।

अतः उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलांट्स स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में आराजी संख्या 1103 के समस्त खातेदारों द्वारा आपसी सहमति से जो सर्वप्रथम बंटवारा नामा इकरारनामा विभाजन दिनांक 10.08.1992 को प्रस्तुत किया, उसी के अनुकरण में पक्षकारान् के विभाजन में वर्णित हिस्से अनुरूप नियमानुसार पट्टे जारी किये जाने की कार्यवाही की जाना सुनिश्चित करें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जावे तथा तहत का अभिलेख लौटाया जावें।

निर्णय सुनाया गया।

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