फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 29/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/40) **श्रीमती भंवर कंवर व अन्य बनाम नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
21.05.2024	उपस्थिति दौराने बहसः- 1. श्री रोशनलाल जैन, जितेन्द्र जैन - वकील अपीलार्थी 2. श्री दिलीप कुमार सुथार - वकील प्रत्यर्थी **अनवान** 1. श्रीमती भंवरकुंवर पत्नि स्व. श्री कालूसिंह जी 2. सुश्री मीना देवड़ा पुत्री स्व. श्री कालूसिंह जी सर्वनिवासीयान देबारी तहसील गिर्वा जिला उदयपुर। **अपीलार्थी** 1. नगर विकास प्रन्यास जरिये सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर। **प्रत्यर्थी** **प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क(8) दिनांक 23.01.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90क(8) भू-राजस्व अधिनियम 1956** **<u>निर्णय</u>** दिनांक 21.05.2024 उक्त अपील अपीलान्ट द्वारा प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क(8) दिनांक 23.01.2018 के विरूद्ध अपील अन्तर्गत धारा-90क(8) भू-राजस्व अधिनियम 1956 के पेश की गई है। प्रकरण के तथ्य निम्न प्रकार है- • राजस्व ग्राम देबारी, तहसील गिर्वा में 4054 किता 1 रकबा 0.2850 हैक्टेयर भूमि स्थित है, जिसका राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90क की उप धारा (8) के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने बाबत प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 23.01.2018 को पारित किया। उक्त आदेश से व्यथीत होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर समक्ष मयाद बाहर प्रस्तुत की गई। अपील के साथ अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना धारा-5 मयाद अधिनियम का प्रस्तुत किया जिस पर आपत्ति आरक्षित रखते हुए अपील दर्ज रजिस्टर किया गया। कार्यालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के आदेश क्रमांक 96 दिनांक 05.01.2024 के क्रम में हस्तगत प्रकरण इस न्यायालय को प्राप्त हुआ, जिस दर्ज रजिस्टर पर पक्षकारान/अधिवक्तागण को तद्नुसार सूचित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। फर्द अहकाम पर अंकित पेशियों अनुसार अधिवक्ता पक्षकारान की बहस सुनी गई और दिनांक 16.05.2024 को उभय पक्ष के अधिवक्तागण की विस्तृत बहस सुनी गई। **विद्वान वकील अपीलार्थी ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए मौखिक बहस में प्रस्तुत किया है कि** उक्त आराजी संख्या-4054 रकबा 0.2850 है. भूमि में अपीलार्थी का कुल 1/5 वां (1/10 श्रीमती भंवरकुंवर एवं 1/10 मीनाा देवडा) के नाम राजस्व रिकार्ड में संयुक्त रूप से दर्ज थी। उक्त भूमि अविभाजित होकर अपीलार्थी को विरासत से प्राप्त हुई जिसका कभी बंटवारा नहीं हुआ, न ही अपीलार्थी द्वारा कभी भी नगर विकास प्रन्यास के यहा समर्पण किया, न ही इस हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। नगर विकास प्रन्यास द्वारा बिना अपीलार्थी के आवेदन एवं बिना सुनवाई का अवसर दिये उक्त भूमि का धारा-90क का आदेश पारित कर दिया और अन्य व्यक्तियों को पट्टे जारी कर अपीलार्थी को अपने हक व अधिकार व हिस्से की भूमि से वंचित कर दिया। अखबार प्रकाशन हुआ परन्तु अपीलार्थीगण ग्रामीण परिवेश एवं अखबार नहीं पढने से	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 29/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/40) **श्रीमती भंवर कंवर व अन्य बनाम नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

अग्रिम कार्यवाही न कर सकें। नगर विकास प्रन्यास द्वारा उक्त जमीन की नप्ती की कार्यवाही किये जाने के दौरान आलौच्य आदेश की जानकारी हुई और हस्तगत अपील मयाद क्षम्य किये जाने के प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत की गई। अपीलार्थी अपने खातेदारी भूमि का आवासीय रूपान्तरकरण नहीं करवाना चाहते है। प्रत्यर्थी द्वारा पारित आदेश पूर्णतया अविधिक होने से अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 23.01.2018 को निरस्त फरमाया जावें।

अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर के ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने कथन में प्रस्तुत किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो कार्यवाही की गई है, वह पूर्णतया विधि सम्मत होनें से उसमें कोई हस्तक्षेप अपेक्षित नहीं है। धारा 90क की कार्यवाही से पूर्व अखबार प्रकाशन कराया गया, कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं होने से विधिक प्रक्रिया का पालन करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया गया, जिसे यथावत रखा जाकर अपील अपीलार्थी खारिज फरमाई जावें।

हमने उपस्थित अधिवक्तागण की विद्वतापूर्ण बहस पर मनन किया। विधि के सुसंगत प्रावधानों का अध्ययन किया तथा सम्पूर्ण पत्रावली व अधीनस्थ पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया।

जैसा की उपरोक्त पेरा में अंकित किया गया है कि अधिवक्ता अपीलार्थी 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। पक्षकारान को सुलभ न्याय के सिद्वान्त के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र में वर्णित कारणों पर मनन उपरान्त न्यायहित में प्रस्तुत अपील अन्दर मयाद शुमार की जाती है।

पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि राजस्व ग्राम देबारी, तहसील गिर्वा में 4054 किता 1 रकबा 0.2850 हैक्टेयर भूमि स्थित है, जिसका राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा-90क की उप धारा (8) के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने बाबत प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 23.01.2018 को पारित किया, जिससे व्यथीत होकर हस्तगत अपील पेश की गई। अपीलार्थी द्वारा प्रमुख आपत्ति रही कि उसके द्वारा कभी समर्पण नहीं किया, न ही विवादित आराजीयात का बंटवारा हुआ है, उसे सुनवाई का अवसर नहीं किया गया और न ही नियमन हेतु कभी आवेदन पेश किया गया। उक्त कथनों की प्रमाणिकता हेतु अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का परिक्षण किया गया और 05.12.2019 की कार्यालय टिप्पणी पर निम्नानुसार अंकन किया गया-

''पत्रावली अनुसार राजस्व ग्राम देबारी की आराजी संख्या 4070, 4061, 4077 में स्थित भुखण्ड संख्या 57, 58, 75 तथा 76 के नियमन हेतु भुखण्ड़धारियों द्वारा न्यास में आवेदन प्रस्तुत किया गया। प्रकरण में भूमि रूपान्तरण शाखा से रिपोर्ट ली गई जिसके अनुसार राजस्व ग्राम देबारी के खसरा नं. 4054 से 4057, 4060, 4061, 4068 से 4072, 4075 में कार्यालय उपखण्ड अधिकारी कृषि भूमि रूपान्तरण द्वितीय द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टे वर्ष 1995 में कुल 31 भुखण्ड़ों के पट्टे जारी किये गये थे जिसकी सूची संलग्न है।

प्लान भूमि रूपान्तरण विभाग से अनुमोदित होने के कारण न्यास द्वारा प्रकरण में भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क(8) **(स्वप्रेरणा)** से आदेश 21.02.2018 को जारी किये गये। 90-क आदेश से भूमि न्यास के नाम दर्ज हो चुकी है। जिस प्रति आज दिनांक को ऑनलाईन जमाबंदी नकल से प्राप्त की गयी है। प्रकरण में भूखण्ड संख्या 57, 58, 75, 76 के भूखण्डधारी द्वारा सम्पर्क पोर्टल पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए भूखण्ड़ों के नियमन चाहे जा रहे है। उपरोक्त भूखण्डों की सर्वे रिपोर्ट भी प्राप्त हो चुकी है। **सर्वे रिपोर्ट के अनुसार आम सूचना का प्रकाशन किया जाना शेष है, पत्रावलियों में बंटवारा उपलब्ध नहीं है।** क्रेता द्वारा विक्रय पत्र प्रस्तुत किये है जिनमें भुखण्ड़ों का अंकन किया हुआ है। पूर्व मे 90-बी आदेश से भूमि न्यास के नाम दर्ज नहीं होने एवं मौके पर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 29/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/40) **श्रीमती भंवर कंवर व अन्य बनाम नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए

डिमार्केशन नहीं होने से आवंटन जारी नहीं किये गये थे एवं न्यास द्वारा उपरोक्त प्लान में कोई पट्टे जारी नहीं किये गये है।

प्रकरण में आराजी संख्या 4054, 4055, 4058, 4063 के खातेदारों द्वारा आपत्ति प्रस्तुत करते हुए रूपान्तरण नहीं किये जाने हेतु निवेदन किया है तथा भूखण्ड़ संख्या 57, 58, 75 ,76 द्वारा नियमन चाहा जा रहा है। अतः उचित हो तो मौका रिपोर्ट प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही की जाये।''

उक्त कार्यालय टिप्पणी के क्रम में पटवारी द्वारा अंकन किया गया कि-

''राजस्व ग्राम देबारी के आ.न. 4054, 4055, 4058, 4063 का मौका निरीक्षण किया गया। मौके पर आ.न. 4054 में आंशिक भाग पर मकान बने होकर कुछ भाग पड़त है जिस पर बाउण्ड्रीवाल बनी हुयी है। आ.न. 4055 में अधिकांश भाग पर कृषि होकर आंशिक भाग पर मकान बने हुए है। आ.न. 4058 में मकान निर्मित है। आ.न. 4063 में अधिकांश भाग पर कृषि होकर कुछ भाग पड़त पड़ा हुआ है।''

उपरोक्त टिप्पणी से यह स्पष्ट है कि विवादित आराजी के संबंध में न्यास द्वारा स्वप्रेरणा से धारा-90क की कार्यवाही की गई। खातेदारान द्वारा उक्त भूमि के संबंध में धारा-90क की कार्यवाही हेतु कभी आवेदन नहीं किया गया इसके विपरित अपीलाधीन आदेश के प्रथम पेरा में आवेदन किये जाने का हवाला दिया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर भी आराजी संख्या 4054 के संबंध में कोई आवेदन उपलब्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश में न्यास द्वारा तथ्यों के विपरित कथन किये गये है, जो समर्थन योग्य नहीं है। इसके अतिरिक्त उक्त टिप्पणी के यह भी अंकित है कि उक्त आराजीयात का कोई बंटवारा नहीं हुआ है। प्रावधित है कि अविभाजित भूमि पर प्रत्येक खातेदारान का प्रत्येक भाग पर अधिकार माना जाता है जब तक की उसका विधिवत बंटवारा नहीं होता है। न्यास द्वारा उक्त आराजी संख्या 4054 का बिना बंटवारा जो आदेश पारित किया है, वह समर्थन योग्य नहीं है, क्योंकि इससे एक विवाद की स्थिति उत्पन्न हुई जिसका परिणाम हस्तगत प्रकरण है। उक्त टिप्पणी में यह भी अंकन किया गया कि अखबार प्रकाशन नहीं किया, ऐसे में उक्त आदेश का इस बिन्दु पर भी त्रुटिपूर्ण होना जाहिर होता है। इसके अतिरिक्त प्रमुख तथ्य यह भी प्रकट होता है कि आराजी संख्या 4054 के संबंध में आदेश अन्तर्गत धारा-90क पारित किये जाने पूर्व राजस्व अभिलेखों में अंकित खातेदारान को सुना नहीं गया, उन्हें अपना पक्ष प्रस्तुत करने का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया। प्रावधित है कि किसी भी अभिलिखित खातेदार के संबंध में प्रतिकुल आदेश प्रदान किये जाने से पूर्व उसके अपना पक्ष रखने का अवसर प्रदान किया जाना आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने पूर्व अपीलार्थी एवं अन्य खातेदारान को सुने जाने संबंधित कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। उक्त तथ्य वर्तमान अपीलार्थी द्वारा हस्तगत प्रकरण में प्रस्तुत आपत्ति एवं अपील में प्रस्तुत कथनों की ताईद करते है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर हम इस निष्कर्ष पर पंहुचे है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व ग्राम देबारी के आराजी संख्या 4054 के संबंध में पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क दिनांक 23.01.2018 एक त्रुटिपूर्ण आदेश है, जिसका हमारी संविचारित राय में समर्थन किया जाना न्यायोचित नहीं है। यह न्यायालय प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को प्रकरण इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाना उचित समझता है कि वह प्रकरण में सभी खातेदारान को पर्याप्त सुनवाई का अवसर प्रदान कर निर्धारित प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए पुनः नियमानुसार नये सिरे से निर्णय पारित करें।

परिणामतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील आंशिक रूप स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा राजस्व ग्राम देबारी के आराजी संख्या 4054 के संबंध में पारित आदेश अन्तर्गत धारा-90क दिनांक 23.01.2018 को आपस्त किया जाता है और प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह प्रकरण में सभी खातेदारान को पर्याप्त

फर्द अहकाम

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, उदयपुर

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनीशियल्स जज अपील संख्या 29/2024 राजस्व (जीसीएमएस/2024/40) **श्रीमती भंवर कंवर व अन्य बनाम नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर व अन्य**	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील में जारी हुए
	सुनवाई का अवसर प्रदान कर निर्धारित प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए पुनः नियमानुसार नये सिरे से निर्णय पारित करें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो। निर्णय सुनाया गया। (सी.आर.देवासी) R.A.S. अति.संभागीय आयुक्त, उदयपुर	