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

प्रकरण संख्या – 40 / 2024 अपील (GCMS 2025/58)
पंजीयन दिनांक– 10 / 01 / 2024
निर्णय दिनांक– 26 / 08 / 2025

1. श्री लक्ष्मीलाल मेघवाल पिता स्व. हेमा मेघवाल, निवासी 40 / 1147, रामसिंह जी की बाड़ी, उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर।
2. श्रीमती सज्जन कटारा पत्नि स्व. श्री खेमराज कटारा, निवासी रामसिंह जी की बाडी, उदयपुर।
3. श्री विवेक कटारा पिता स्व. श्री खेमराज कटारा, निवासी रामसिंह जी की बाडी, उदयपुर।
4. श्री रंजक कटारा पिता स्व. श्री खेमराज कटारा, निवासी रामसिंह जी की बाडी, उदयपुर।
5. श्री मंथक कटारा पिता स्व. श्री खेमराज कटारा, निवासी रामसिंह जी की बाडी, उदयपुर।
6. श्रीमती दमयंती देवी पत्नि श्री मोहनलाल पंवार, निवासी 166, जी ब्लॉक, सेक्टर नम्बर–14, उदयपुर।
7. श्रीमती गंगादेवी पत्नि श्री लक्ष्मीलाल मेघवाल, निवासी 40, रामसिंह जी की बाड़ी, उदयपुर।
8. श्री विनोद कुमार पिता श्री भागचंद सालवी, निवासी न्यू भूपालपुरा, उदयपुर।

9. श्री प्रकाश वर्मा पिता श्री गणेशलाल वर्मा, निवासी 106, डी ब्लॉक, सेक्टर नम्बर–14, उदयपुर।

10. श्री मदन कुमार वर्मा पिता श्री प्रकाश वर्मा, निवासी 106, डी ब्लॉक, सेक्टर नम्बर–14, उदयपुर।

11. श्री प्रवीण वर्मा पिता श्री प्रकाश वर्मा, निवासी 106, डी ब्लॉक, सेक्टर नम्बर–14, उदयपुर।

12. श्री प्रदीप वर्मा पिता श्री प्रकाश वर्मा, निवासी 106, डी ब्लॉक, सेक्टर नम्बर–14, उदयपुर।

13. श्री सुशील वर्मा पिता श्री प्रकाश वर्मा, निवासी 106, डी ब्लॉक, सेक्टर नम्बर–14, उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1.	श्री कमलेश चौहान	अधिवक्ता अपीलांट
2.	श्री पुष्कर लौहार	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 01
3.	श्री खेमराज डांगी	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2, 3 व 5
4.	श्री रोशनलाल जैन	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 7 व 8
		(वक्त बहस अनुपस्थित)

अपील अन्तर्गत धारा 90–बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण उदयपुर के आदेश क्रमांकः– नियमन/नविप्र/2009/539–542 दिनांक 16.09.2009

निर्णय

दिनांक 26/08/2025

इस न्यायालय के पुर्व प्रकरण संख्या 11/2015 में हुए निर्णय दिनांक 12.10.2015 के विरूद्ध वर्तमान अपील के रेस्पोडेंट संख्या 2

से 5 द्वारा माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान में निगरानी/एल.आर./7973/2015/उदयपुर प्रस्तुत की, जिसमें माननीय राजस्व मण्डल द्वारा अपने निर्णय दिनांक 02.11.2022 से रेस्पोडेंट संख्या 2 से 5 की निगरानी स्वीकार की जाकर इस न्यायालय के प्रकरण संख्या 11/2015 निर्णय दिनांक 12.10.2015 को निरस्त कर समस्त पक्षकारान् को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान कर प्रकरण में नये सिरे से विधि अनुसार निर्णय पारित करने के निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाकर उभय पक्षकारान् को न्यायालय हाजा में दिनांक 01.12.2022 को जरिये अभिभाषकगण उपस्थित रहने के लिये पाबंद किया गया था। उक्त माननीय मण्डल के आदेश दिनांक 02.11.2022 की पालना में प्रकरण न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के न्यायालय में दर्ज किया गया। कार्यालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर के आदेश क्रमांक 96 दिनांक 05.01.2024 की पालना में हस्तगत प्रकरण न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर से स्थानांतरित होकर प्राप्त होने से इस न्यायालय में दिनांक 10.01.2024 को दर्ज किया गया।

इस प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम सवीनाखेडा के खसरा संख्या 195 रकबा 0.0850 हैक्टेयर भूमि के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा 90–बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 16.09.2009 को पारित किया गया, जिससे व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

मयाद के बिन्दु पर आपत्ति रिजर्व रखते हुए यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री कमलेश चौहान उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 01 की ओर

से अधिवक्ता श्री पुष्कर लौहार उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 2, 3 व 5 की और से अधिवक्ता श्री खेमराज डांगी उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 7 व 8 की ओर से अधिवक्ता श्री रोशनलाल जैन बवक्त बहस अनुपस्थित, शेष रेस्पोडेंट संख्या 4, 6 व 9 से 13 बावजूद सूचना के अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 21.08.2025 को सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि ग्राम सवीनाखेडा में स्थित आराजी सख्या 195 रकबा 0.850 हैक्टेयर जो अपीलांट एवं अन्य खातेदारों के मध्य संयुक्त खातेदारी में दर्ज थी तथा इसका नियमानुसार विभाजन भी नहीं हुआ है। उक्त भूमि में निहित अपने हिस्से को उसने न तो नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर में रूपांतरण हेतु आवेदन किया है तथा न ही अपने हिस्से की भूमि का समर्पण किया गया है। नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा जारी पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 16.09.2009 नियम विरूद्ध जारी किया गया है, इतना ही नहीं उक्त आदेश जारी करने से पूर्व अपीलांट को सुना भी नही गया है। नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा जारी पुनर्ग्रहण आदेश की भूमि में वर्तमान में करीब 20,000 वर्गफीट भूमि में पेट्रोलियम गैस गोदाम बना होकर नूतन गैस गोदाम के नाम से व्यापार संचालित हो रहा है, उसका भी आवासीय रूपांतरण किया गया है। अपीलांट की आराजीयात के साथ आराजी नम्बर 186 का रूपांतरण नहीं चाह गया बत भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उसका पट्टा जारी किया गया है। अपीलांट को उक्त पुनर्ग्रहण आदेश की जानकारी होने पर अधीनस्थ न्यायालय में शिकायत प्रस्तुत की गई, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 12.05.2014, 13.05.2025, 25.04.2025 व 17.06.2025 को रेस्पोडेंट संख्या 2 को पत्र जारी किया गया। भू–खण्ड संख्या 3 पर उनके स्वामित्व एवं आधिपत्य को विवादित होना दर्शाया गया है। नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल

उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा नियम विरूद्ध जारी पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 16.09.2009 को निरस्त किया जाकर अपील अपीलांट स्वीकार किये जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 01 ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि प्रकरण में वर्णित आराजी के संबंध में खातेदार/मालिकों द्वारा उक्त भूमि के संबंध में रेस्पोडेंट संख्या 1 के कार्यालय में आवासीय रूपांतरण कराने हेतु विधिवत आवेदन प्राप्त होने पर वादग्रस्त आराजी भूमि के संबंध में राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 के तहत धारा 90–बी के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए विधिनुसार कार्यवाही करते हुए पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 16.09.2009 को पारित किया गया है। अपीलांट द्वारा अपील करीब 06 वर्ष बाद प्रस्तुत की गई है, अपील प्रस्तुत करने में देरी बाबत भी कोई ठोस आधार प्रस्तुत नहीं किये गये है। अतः रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से लिखित बहस स्वीकार करते हुए अपीलांट की अपील खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2, 3 व 5 ने अपनी बहस में बताया कि प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा समस्त विधिक औपचारीकता पूर्ण कर अखबार में धारा 90–बी के बाबत विधिवत तौर पर रेस्पोडेंट के पक्ष में दिनांक 16.09.2009 को आदेश पारित कर दिया जिसकी अनुपालना में दिनांक 07.05.2010 को रेस्पोडेंट के पक्ष में पट्टा भी जारी कर दिया गया है। उनका तर्क है कि रेस्पोडेंट द्वारा आराजी खसरा नम्बर 184 से 189, 194 195 के बाबत आदेश दिनांक 16.09.2009 पारित किये गये थे एवं अपीलांट द्वारा केवल मात्र खसरा नम्बर 195 में अपने कुछ हिस्से बाबत अपील प्रस्तुत की गई है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.09.2009 उचित एवं नियमानुसार है। अधीवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2, 3 व 5 द्वारा अपनी बहस के समर्थन में राजस्व मण्डल के प्रकरण संख्या 138/2003, उच्च न्यायालय के प्रकरण संख्या 7486/2012

एवं 920/2012 का हवाला प्रस्तुत कर अपील अपीलांट खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

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। 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 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 अपीलांट के हित प्रभावित होते है। अपीलांट को उसकी कृषि आराजी रूपांतरण के संबंध में सुना नही 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 सवीनाखेडा के खसरा संख्या 195 रकबा 0.0850 हैक्टेयर भूमि के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा 90–बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा आदेश दिनांक 16.09.2009 को पारित किया गया, जिससे व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

प्रकरण में यह स्पष्ट है कि रेस्पोडेंट संख्या 2 से 5 द्वारा दिनांक 15.02.1999 से जरिये विक्रय ईकरार नामा स्टाम्प किमती 100 पर मूल खातेदारों से आराजी संख्या 184 से 186, 194 का संपूर्ण हिस्सा एवं 195 का 3/5 हिस्सा क्रय किया गया है तथा अपीलांट श्री लक्ष्मीलाल मेघवाल एवं रेस्पोडेंट संख्या 7 श्रीमती गंगादेवी मेघवाल जो की अपीलांट की पत्नि है, के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध विक्रय पत्र दिनांक 16.05.2007 से श्री हिम्मतलाल पिता अम्बालाल खटीक से 1/5 हिस्सा क्रय किया जाने से नामांतरकरण संख्या 2037 दिनांक 29.05.2007 दर्ज किया जाना जमाबंदी संवत् 2063–2066 से स्पष्ट है।

प्रकरण में राजस्व ग्राम सविनाखेडा के खसरा संख्या 184, 185, 187, 188, 189, 194, एवं 195 रकबा 0.6000 हैक्टेयर भूमि के

पुनर्ग्रहण आदेश अंतर्गत धारा 90—बी दिनांक 16.09.2009 से पारित कर प्लान अनुमोदित किया जाकर रेस्पोडेंट संख्या 2 से 5 को उक्त वर्णित भूमि में से आराजी संख्या 184, 185, 187, 188, 189, 194 कुल रकबा 0.5150 हैक्टेयर संपूर्ण भूमि एवं आराजी संख्या 195 रकबा 0.0850 हैक्टेयर में से 3/5वाँ हिस्सा भूमि मूल खातेदारों से जरिये अपंजीकृत विक्रय ईकरार 15.02.1999 से क्रय कर आवेदन प्रस्तुत करने पर ईकरार नामा के आधार पर प्लान में स्थित भू—खण्ड संख्या 3 का आवंटन/नियमन चाहे जाने पर रेस्पोडेंट संख्या 1 अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा आवसीय प्रयोजनार्थ आवंटन पत्र दिनांक 10.03.2010 व पट्टा विलेख दिनांक 07.05.2010 से जारी किया जाना स्पष्ट होकर स्वीकृत स्थिति है।

प्रकरण में नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर की पत्रावली एवं उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। ग्राम सविनाखेडा, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर में स्थित आराजी नम्बर 195 रकबा 0.0850 हैक्टेयर भूमि में श्री प्रकाश पिता गणेशलाल वर्मा (ढोली), श्रीमती नर्बदा देवी पत्नि प्रकाश वर्मा (ढोली), श्रीमती दमयंती देवी पत्नि मोहनलाल पंवार (ढोली), श्री लक्ष्मीलाल पिता हेमा मेघवाल, श्रीमती गंगादेवी पत्नि लक्षमीलाल मेघवाल एवं श्री विनोद कुमार पिता भागचंद सालवी के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज होकर खातेदार थे, इनमें से श्री लक्ष्मीलाल तथा श्रीमती गंगादेवी तथा विनोद कुमार द्वारा अपने हिस्से की भूमि के रूपांतरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया जाना अधीनस्थ न्यायालय नगर विकास प्रन्यास हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर की पत्रावली से स्पष्ट है। नगर विकास प्रन्यास हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा बिना सहखातेदारों के आवेदन अथवा समर्पण—पत्र के संपूर्ण भूमि का राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90—बी अंतर्गत पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 16.09.2009 जारी किया गया है।

राजस्व ग्राम सवीनाखेडा के खसरा संख्या 195 रकबा 0.0850 हैक्टेयर भूमि के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा 90–बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत पुनर्ग्रहण आदेश दिनांक 16.09.2009 के विरूद्ध श्री विनोद कुमार पिता भागचंद सालवी द्वारा कोई आपत्ति/अपील प्रस्तुत नहीं की गई है।

अतः प्रकरण में उपलब्ध दस्तावेज एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रवाली के अवलोकन पश्चात यह न्यायायल इस निष्कर्ष पर पहुंचता है कि अपीलांट द्वारा आराजी संख्या 195 में 1/5 श्री हिम्मतलाल पिता अम्बालाल खटीक से जरिये विक्रय पत्र दिनांक 16.05.2007 को क्रय किया गया था, जिसका नामांतरकरण संख्या 2037 दिनांक 29.05.2007 को दर्ज किया जाना जमाबंदी संवत् 2063–2066 से स्पष्ट है। अतः उक्त आराजी में अपीलांट का 1/5 हक अधिकार निहित होने से आराजी संख्या 195 के संबंध में पारित पुर्नग्रहण आदेश दिनांक 16.09.2009 में अपीलांट के 1/5 हिस्से की हद तक अपीलाधीन आदेश अपास्त किया जाना उचित होगा।

उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलान्ट अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का आक्षेपित आदेश दिनांक 16.09.2009 में वर्णित आराजी 195 में केवल मात्र अपीलांट के 1/5 हिस्से की हद तक अपास्त किया जाता है तथा अन्य के संबंध में आदेश दिनांक 16.09.2009 यथावत रखा जाता है। तहत का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय सुनाया गया।

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