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

प्रकरण संख्या – 10 / 2025 अपील (GCMS 2025/10)
पंजीयन दिनांक– 13 / 01 / 2025
निर्णय दिनांक– 28 / 07 / 2025

1. श्री भंवरलाल पिता नेणचंद महाजन, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. श्री लोकेश पिता स्व. अम्बालाल महाजन, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
2. श्री गिरवरलाल पिता स्व. ऊंकारलाल सुथार, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
3. श्री जयंतीलाल पिता स्व. भंवरलाल जैन, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
4. श्रीमती मुन्नादेवी पत्नि स्व. जीवनलाल सुथार, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
5. श्री उमेश पिता स्व. जीवनलाल सुथार, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
6. मंजू देवी पुत्री स्व. जीवनलाल सुथार, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।
7. हेमा पुत्री स्व. जीवनलाल सुथार, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

8. श्री हमेरलाल पिता स्व. हीरालाल सुथार, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

9. श्रीमती लीलाबाई पत्नि बंशीलाल मोची, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

10. श्रीमती शकुंतला पत्नि स्व. विष्णुकुमार मोची, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

11. श्री आशीष पिता स्व. विष्णुकुमार मोची, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

12. श्री मानव पिता स्व. विष्णुकुमार मोची, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

13. श्रीमती सोहनीबाई पत्नि स्व. नारायण तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

14. अम्बिका पुत्री स्व. नारायण तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

15. भगवती पुत्री स्व. नारायण तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

16. मीनाक्षी पुत्री स्व. नारायण तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

17. श्री मदन पिता स्व. इन्द्रलाल तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

18. श्री प्रकाश पिता स्व. इन्द्रलाल तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

19. श्रीमती इन्दुबाला पत्नि स्व. सुरेश तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

20. श्री निखिल पिता स्व. सुरेश तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

21. दिव्या पुत्री स्व. सुरेश तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

22. काजल पुत्री स्व. सुरेश तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

23. श्री गोपाल पिता स्व. इन्द्रलाल तेली,, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

24. कैलाश पुत्री स्व. इन्द्रलाल तेली, निवासी सवीना रेल्वे फाटक के पास, सवीना मेन रोड़, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर।

25. प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1. श्री हरिश कुमार चौधरी — अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री पुष्कर लौहार — अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 25

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/2000–01/163–166 दिनांक 29.11.2002

निर्णय

दिनांक 28/07/2025

अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 90बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 प्राधिकृत अधिकारी एवं सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकारण उदयपुर

के आदेश क्रमांकः– नियमन/नविप्र/2000–01/163–166 दिनांक 29.11.2002 अंतर्गत राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90बी के अधीन कृषि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के विरूद्ध दिनांक 13.01.2025 को प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मयाद अधिनियम मय शपथ पत्र के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

इस प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम सवीना के खसरा संख्या 440, 441 एवं 442 कुल किता 3 कुल रकबा 0.2600 हैक्टेयर भूमि के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा–90बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत स्प्रेरणा से अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा आदेश अन्तर्गत धारा–90बी एलआर एक्ट, 1956 दिनांक 29.11.2002 को पारित किया गया, जिससे व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट 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 हरिश कुमार चौधरी उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 25 की ओर से अधिवक्ता श्री पुष्कर लौहार उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 1 से 24 बावजूद सूचना के अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 23.07.2025 को सुनी गई तथा रेस्पोडेंट संख्या 25 द्वारा दिनांक 28.07.2025 को लिखित बहस पेश की गई।

अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि भू–रूपांतरण होने के पश्चात् सभी खातेदारों द्वारा भू–खण्ड कायम किये जाकर पट्टे लिए जाने हेतु प्लॉन बनाकर रेस्पोडेंट संख्या 25 के यहां प्रस्तुत किया गया, जिस पर रेस्पोडेंट संख्या 25 द्वारा उक्त भूमि के भू–खण्ड का आवसीय प्लान दिनांक 12.04.2022 को स्वीकृत किया गया। प्लॉन स्वीकृत होने के पश्चात् अपीलांट द्वारा पट्टा प्राप्त करने

हेतु अधीनस्थ न्यायालय में आवेदन प्रस्तुत करने पर अपीलांट को भू–खण्ड का पट्टा देने हेतु इंकार किया जाकर यह कथन किया गया कि उक्त भू–खण्ड रेल्वे बाउण्ड्रीवाल के 100 मीटर में स्थित होने से पट्टा नहीं दिया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त स्थिति से पुर्व में ही अवगत करा दिया जाता कि प्लॉन के पट्टे दिया जाना संभव नहीं है, तो अपीलांट अपनी भूमि का रूपांतरण नहीं करवाता, जिससे अपीलांट प्रभावित व्यक्ति होकर उसके साथ अन्याय नहीं होता। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पट्टा जारी नहीं किये जाने से अपीलांट के उक्त भू–खण्ड पर बने मकान का उपयोग, उपभोग करने में बाधा उत्पन्न हो रही है। इस प्रकार उक्त भूमि का रूपांतरण आदेश निरस्त किया जाकर उक्त भूमि को पुनः कृषि प्रयोजनार्थ दर्ज करने के आदेश प्रदान कराते हुए अपील अपीलांट स्वीकार की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 25 ने अपनी लिखित बहस पेश कर बताया कि अपीलांट द्वारा 23 वर्ष पश्चात् अपील प्रस्तुत की गई है, जिसमें देरी का कोई ठोस कारण अंकित नही किया गया है, जबकि अपीलांट को यह जानकारी थी, कि वर्ष 2002 में पुर्नग्रहाण के आदेश पारित हो गये है, ऐसी स्थिति में करीब 23 वर्ष पश्चात् अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील इसी स्तर पर खारिज योग्य है। अपीलांट द्वारा अपने अपील मेमो में यह वर्णित किया गया कि वादग्रस्त आराजी भूमि का उनके व अन्य खातेदरों द्वारा आवासीय रूपांतरण करने हेतु आवेदन किया और अपीलांट व अन्य खातेदार के आवेदन पर ही विधि प्रक्रिया अपनाते हुए पुर्नग्रहण को आदेश पारित किया गया है तथा यह भी अंकित किया गया है कि उनके द्वारा अपनी भूमि पर आवासीय मकान बना उपयोग उपभोग किया जा रहा है, ऐसी स्थिति में अपीलांट स्वयं अपने हिस्से की भूमि का आवासीय उपयोग कर रहा है, ऐसी स्थिति में अपील अपीलांट खारिज किय जाने योग्य है। वादग्रस्त भूमि के संबंध में खातेदारों द्वारा उक्त भूमि का कृषि से अकृषि रूपांतरण आवेदन किया गया जिस पर रेस्पोडेंट

संख्या 25 द्वारा कार्यवाही कर वादग्रस्त भूमि के संबंध में दैनिक अखबार राजस्थान पत्रिका व राष्ट्रदूत में आम सूचना का प्रकाशन कराया गया, तत्पश्चात विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए दिनांक 29.02.2002 को पुर्नग्रहण आदेश पारित किया। वादग्रस्त भूमि के संबंध में लेआउट प्लान समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया कि रेलवे बाउण्ड्री की 100 फीट दुरी तक स्थित भूमिधारियों को रेलवे प्रशासन से एनओसी लानी होगी, तत्पश्चात् ही पट्टे जारी किये जा सकेगें। ऐसी स्थिति में नगर विकास प्रन्यास द्वारा विधि अनुसार 90बी की कार्यवाही की है, जिसे अपीलांट निरस्त कराने का अधिकारी नहीं है। अतः उक्त अपील खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

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 सवीना के खसरा संख्या 440, 441 एवं 442 कुल किता 3 कुल रकबा 0.2600 हैक्टेयर भूमि के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन अन्तर्गत धारा–90बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत स्प्रेरणा से अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी व सचिव, नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर हाल उदयपुर विकास प्राधिकरण, उदयपुर द्वारा आदेश अन्तर्गत धारा–90बी एलआर एक्ट, 1956 दिनांक 29.11. 2002 को पारित किया गया, जिससे व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

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 वर्णित भूमि पर मकान निर्माण हेतु कृषि आराजी का भू–रूपांतरण करवाया तथा इस हेतु प्लान भी रेस्पोडेंट नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर से स्वीकृत करवाया, परंतु नगर विकास प्रन्यास, उदयपुर द्वारा भू–खण्ड पर पट्टा व स्वीकृति दिए जाने से मना करने से अपीलांट के पास भू–रूपांतरण निरस्त

कराने हेतु उक्त अपील पेश किए जाने के अतिरिक्त अन्य कोई विकल्प शेष नहीं था, अपीलांट द्वारा जानबुझकर कोई चुक नही की गई है। 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.

यहा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत 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 आजीयाता रूपांतरण होने के उपरांत भी उसे पट्टा नही जारी किया 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 अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रशासन शहरों के संग अभियान 2021–22 की ले–आउट प्लान समिति की बैठक दिनांक 12.04.2022 में यह निर्णय विवरण प्रस्तावित किया गया कि आवेदित भूमि रेल्वे से लगती हुई 100 फीट दुरी में स्थित है। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 03.05.2018 के क्रम में नियमन के प्रकरणों में रेल्वे सीमा के पश्चात नियमन कर पट्टे जारी किये जा सकते है, परंतु रेल्वे सीमा से लगती हुए 30 मीटर क्षेत्र में भूमि पर निमार्ण से पूर्व संबंधित रेल्वे प्राधिकारी को सूचित किया जाना आवश्यक है। इस संबंध में रेल्वे विभाग से अनापत्ति प्राप्त करने हेतु न्यास पत्रांक दिनांक 03.09.2013, 24.08.2020 एवं 29.10.2020 प्रेषित किया गया।

नगरी विकास एवं आवसन विभाग जयपुर के आदेश क्रमांक प. 18 (13) नविवि/जयपुर/2016 दिनांक 03.05.2018 अनुसार राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृष भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग के अनुज्ञा और आवंटन) नियम–2012, राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम–2010 में रेलवे सीमा के पश्चात् ही नियमन/रूपांतरण/भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का प्रावधान है। Indian Railway Works Manual-2000 के अनुसार रेलवे सीमा से लगती हुई भूमि पर निमार्ण से पूर्व रेलवे प्राधिकारी (Authority) को सूचित किये जाने का प्रावधान है।

उपरोक्त के संबंध में पुनः स्पष्ट किा जाता है कि रूपांतरण/नियमन/भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में रेलवे सीमा के पश्चात् नियमन कर पट्टे जारी किये जा सकते है, परंतु रेलवे सीमा से लगती हुई 30 मीटर क्षेत्र में भूमि पर निर्माण से पूर्व संबंधित रेलवे (Authority) को सूचित किया जाना आवश्यक है।

हांलाकि दिनांक 12.04.2022 के बैठक में हुए निर्णय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेलवे (Authority) को सूचित किया गया था, परंतु उनकी अनापत्ति प्राप्त नहीं हुई थी। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायायल द्वारा रेलवे (Authority) से बिना अनापत्ति प्राप्त किये ही प्लान अनुमोदित किया जाना स्पष्टतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 03.05.2018 की पालना नहीं किया जाना प्रकट करता है।

प्रशासन शहरों के संग अभियान 2021–22 की ले–आउट प्लान समिति की बैठक दिनांक 12.04.2022 से स्पष्ट है कि उक्त बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्लान अनुमोदित करने से पूर्व ही यह स्थिति तो प्रकट थी कि अपीलांट का भू–खण्ड रेल्वे सीमा से लगती हुई 30 मीटर क्षेत्र के दायरे में है, फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उसी दिनांक को आवासीय प्रयोजनार्थ भू–खण्डों का प्लान अनुमोदित किया, जिसमें अपीलांट का भू–खण्ड भी उक्त अनुमोदित प्लान में सम्मिलित किया गया, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट के भू–खण्ड का रूपांतरण निरस्त किया जाकर कृषि प्रयोजनार्थ ही रखा जाना चाहिए था।

अतः उपरोक्त विवेचनानुसार उक्त आराजीयात 440, 441 एवं 442 कें संबंध में पारित पुर्नग्रहण आदेश दिनांक 29.11.2002 में अपीलांट के 1/18 हिस्से की हद तक निम्नांकित शर्तो के अध्यधीन अपास्त किया जा सकता है–

1. हालांकि उक्त पुर्नग्रहण आदेश दिनांक 29.11.2002 स्वप्रेरणा जारी किया गया था, फिर भी उक्त आराजीयात के धारा–90बी आदेश पारित किये जाने के संबंध में जमा सपंरिवर्तन शुल्क की मांग नहीं की जावेगी क्योंकि अपीलार्थी स्वयं इनका आदेश निरस्त कराना चाहता है। इस हेतु एक शपथ पत्र अधीनस्थ न्यायालय में पेश करेगा।

2. उक्त आराजीयात के संबंध में किसी भी न्यायालय/फोरम के यदि कोई प्रकरण लम्बित एवं विचाराधीन है तो यह निर्णय संबंधित न्यायालय एवं फोरम द्वारा पारित अंतिम निर्णय के अध्ययधीन रहेगा।

उपरोक्त विवेचन एवं शर्तों के अध्ययधीन अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है और अधीनस्थ न्यायालय का आक्षेपित आदेश दिनांक 29.11.2002 में वर्णित आराजीयात 440, 441 एवं 442 में केवल मात्र अपीलांट के 1/18 हिस्से की हद तक अपास्त किया जाता है तथा अन्य के संबंध में आदेश दिनांक 29.11.2002 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