

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली
पीठासीन अधिकारी : डॉ. बजरंग सिंह, आर.ए.एस.

राजस्व अपील : 34/2024

जी.सी.एम.एस. : 2024/321

अपीलान्ट-	बनाम	रेस्पोंडेन्ट-
शमसुदीन पुत्र हाँजी रसूल खां जाति तेली मुसलमान निवासी आनन्द नगर, सोजत रोड, तहसील सोजत जिला पाली (राज.)		<ol style="list-style-type: none"> 1. अमराराम पुत्र रामलाल वर्फा सीरवी निवासी बेरा हनुमानसागर, बगडीनगर तहसील सोजत हाल 479-280/1 रामस्वामी नगर, पंकजा मील रोड, रामनाथपुरम कोयम्बटुर साउथ 641045 (तमिलनाडु) 2. पेमराम पुत्र मेगाराम (पावर) जाति सीरवी निवासी बेरा समदड़ा हरियामाली, तहसील सोजत हाल 48/2 पाँवर काम्पलेक्स, सरकारी हास्पिटल के पास, कंगेरी, बँगलोर 560060 3. डी निर्मलकुमार पुत्र डवरराम (पावर) जाति सीरवी निवासी-बगडीनगर तहसील सोजत हाल 40/190, कनार पालियम रोड कारमडै, कोयम्बटुर 641104 (तमिलनाडु) 4. दौलाराम पुत्र देवाराम (गेहलोत) जाति सीरवी निवासी बेरा भारदड़ा बोरनडी तहसील मारवाड़ जंक्शन जिला पाली (राज.) 5. थानाराम पुत्र देवाराम (गेहलोत) जाति सीरवी निवासी बेरा भारदड़ा, बोरनडी, तहसील मारवाड़ जंक्शन जिला पाली (राज.) 6. तहसीलदार, सोजत 7. उप पंजीयक, सोजत



“अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956”

उपस्थित :-

1. अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री सुमेरसिंह राजपुरोहित।

अति. जिल्हा कलक्टर. पाली

2. रेस्पोजेण्ट संख्या 1 व 4 की ओर से अधिवक्ता श्री श्याम पंचारिया।
3. रेस्पोजेण्ट संख्या 6 व 7 की ओर से सरकारी पैरोकार श्री सुरेन्द्रसिंह लवाना।

—: निर्णय :-

दिनांक:- 29/09/2025

अपीलाण्ट की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत तहसीलदार सोजत द्वारा ग्राम सोजत रोड़ के खसरा संख्या 27 रकबा 0.2394 के सम्बन्ध में पारित सम्परिवर्तन आदेश क्रमांक /राजस्व/संप/2020/4809 दिनांक 11.02.2020 के विरुद्ध पेश की। अपील म्याद बाहर होने से धारा 5 लिमिटेशन एक्ट के तहत प्रार्थना-पत्र मय शपथ पत्र पेश किया। अपील सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोजेण्ट्स को जरिये सम्मन तलव किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड तलव किया गया। रेस्पोजेण्ट संख्या 2, 3 एवं 5 बावजूद सम्मन तामिली वक्त बहस असालतन/वकालतन न्यायालय में अनुपरिथत होने से उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गयी।

विद्वान अभिभाषक अपीलाण्ट ने अपनी बहस के दौरान अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि ग्राम सोजत रोड़ के खसरा संख्या 27 रकबा 0.6200 हैक्टेयर तथा खसरा संख्या 28 रकबा 0.58 हैक्टेयर कुल रकबा 1.20 हैक्टेयर कृषि भूमि के क्रेता खातेदार रेस्पोजेण्ट संख्या 1 से 5 थे, जिन्होंने उक्त भूमि खसरा संख्या 27 में से रकबा 0.3806 हैक्टेयर एवं खसरा संख्या 28 का पूरे रकबा 0.5800 हैक्टेयर का आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन उपखण्ड अधिकारी सोजत से करवाया। उपरोक्त खातेदारों ने जानबूझकर खसरा संख्या 27 के सम्पूर्ण रकबे के स्थान पर केवल 0.3806 रकबे का ही सम्परिवर्तन करवाया क्योंकि पूरा रकबा दर्ज किये जाने पर सम्परिवर्तन की आधिकारिता उपखण्ड अधिकारी को नहीं रहती। इसके पश्चात् खसरा संख्या 27 के शेष रकबा 0.2394 हैक्टेयर का सम्परिवर्तन तहसीलदार सोजत से अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.02.2020 के द्वारा करवाया, जिससे रास्ते एवं सार्वजनिक उपयोग हेतु कोई भी भूमि छोड़नी नहीं पड़ी। उपरोक्त कृत्य रेस्पोजेण्ट्स द्वारा इसलिये किया गया ताकि सक्षम अधिकारी से प्लॉन को अनुमोदित नहीं करवाना पड़े और निर्धारित मानक के 40 प्रतिशत भूमि भी नहीं छोड़नी पड़े। उक्त भूमि को मुख्य सड़क, जिसके खसरा संख्या 36 है से चिपता हुआ बताया गया है और मुख्य सड़क 40 फीट चौड़ी है जबकि सम्परिवर्तन हेतु सड़क के मध्य बिन्दु से 40 मीटर भूमि छोड़नी पड़ती है। तहसीलदार ने उक्त सड़क को ग्रामीण सड़क बताकर सम्परिवर्तन किया एवं राज्य राजमार्ग से उक्त भूमि की दूरी 200 मीटर बताई है। उपखण्ड अधिकारी से करवाये गये सम्परिवर्तन की अपील राजस्व अपील प्राधिकारी के समक्ष विचाराधीन है जिसमें वर्तमान में उस आदेश से प्रभावित आराजी पर स्थगन आदेश दिया गया है। अपीलाधीन आदेश की अपील पूर्व में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में पेश की गई, जिसे सक्षम न्यायालय में पेश करने हेतु निर्देशित करते हुये खारिज की है, इसलिये अपील पेश करने में हुई देरी को अन्दर म्याद शुमार करे। राजस्थान सरकार के परिपत्र के अनुसार किसी खसरे के रकबे का टुकड़े करवाकर सम्परिवर्तन नहीं करवाया जा सकता। रेस्पोजेण्ट ने स्टाम्प ड्यूटी बचाने हेतु विक्रय विलेख में गलत जानकारी अंकित की है। सार्वजनिक



[Signature]
अति. जिला कलेक्टर, पाली

करने का कोई अधिकार नहीं है अतः उक्त अपील अनुरक्षणीय नहीं है। साधारणतया भूमि से सम्बन्धित विवादों में केवल वही व्यक्ति अपीलकर्ता हो सकता है, जो प्रत्यक्ष रूप से प्रभावित हो या जिसके हित में विवाद उत्पन्न हुआ हो, किन्तु, यदि किसी आदेश से सार्वजनिक हित प्रभावित हो रहा है, जैसे कि सार्वजनिक मार्ग या सड़क का अवरुद्ध होना, तो ऐसे मामले में, सार्वजनिक मार्ग, सड़क, रास्ते आदि को सार्वजनिक सम्पत्ति माना जाता है। इस प्रकार की सार्वजनिक सम्पत्ति के संरक्षण में हर व्यक्ति का अधिकार होता है कि वह अवैध या गैर-कानूनी कार्यवाही के खिलाफ चुनौती दे सके। इसलिए, यदि रास्ते या सार्वजनिक मार्ग बाधित हो रहा है, तो इस प्रकार के सार्वजनिक हित के मामले में कोई भी व्यक्ति अपील पेश कर सकता है। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय ने न्यायिक दृष्टान्त AIR 1980 SC 1622 Municipal Council, Ratlam vs Vardichand & Others में यह स्पष्ट किया कि सार्वजनिक सम्पत्ति जैसे रास्ते, सड़कें, पार्क आदि की रक्षा हर नागरिक का अधिकार और कर्तव्य है। यदि कोई प्रशासनिक आदेश सार्वजनिक सम्पत्ति को नुकसान पहुँचाता है, तो कोई भी नागरिक उसे न्यायालय में चुनौती दे सकता है। अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त RLW 1986 Page 747 Prabhat vs The Board of Revenue के अनुसार The Villager has a right to use the Gair Mumkin Rasta and can file an application for cancellation fo allotemnt of the land. उक्त अपील प्रस्तुत करने की अनुमति देने मात्र से प्रकरण के तथ्यों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा, इसलिये हस्तगत अपील को प्रस्तुत करने की अनुमति देना न्यायसंगत और कानून के अनुरूप है।

अधिवक्ता अपीलाण्ट का उज्र यह था कि जैर आराजी राज्य राजमार्ग पर स्थित है तथा तहसीलदार ने सड़क सीमा से निर्धारित दूरी छोड़े बिना ही अपीलाधीन आदेश पारित किया गया जबकि अधिवक्ता रेस्पोडेण्ट ने विपक्षी अधिवक्ता के उज्रों का खण्डन करते हुये निवेदन किया कि जैर आराजी खसरा संख्या 27 राज्य राजमार्ग पर स्थित न होकर ग्रेवल मुड़िया रोड़ खसरा संख्या 36 पर स्थित है। इस तथ्यों के सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध तहसीलदार सोजत के पत्रांक 1688 दिनांक 28.08.2025 में अंकितानुसार खसरा संख्या 27/1, 27, 28 स्टेट हाईवे 62 से 230 मीटर की दूरी पर स्थित है तथा खसरा संख्या 27/1, 27 ग्रेवल मुड़िया रोड़ खसरा संख्या 36 पर स्थित है व खसरा संख्या 28, खसरा संख्या 27 व 27/1 से लगते हुए स्थित है। प्रकरण में प्राप्त मूल रेकर्ड के संलग्न जांच रिपोर्ट के बिन्दु संख्या 18 में कॉलोनी से मुख्य सड़क से दुरी 0 किमी. अंकित है तथा सम्परिवर्तित भूमि को ग्रामीण कच्ची सड़क पर स्थित होना बताया है। इण्डियन रोड़ कांग्रेस के नोर्म्स अनुसार सड़क के मध्य बिन्दु से भूमि छोड़कर सम्परिवर्तन किये जाने के प्रावधान है। इस सम्बन्ध में इण्डियन रोड़ कांग्रेस के प्रावधानानुसार ग्रामीण सड़क के केन्द्र बिन्दु से बिल्डिंग लाईन की दूरी जिसके भीतर आने वाली भूमि सम्परिवर्तन योग्य नहीं है, वह 12.5 मीटर है और तहसीलदार, सोजत ने आवेदित सम्पूर्ण रकबे का सम्परिवर्तन किया है जिससे यह स्पष्ट है कि रोड़ सीमा में आने वाली भूमि को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण आराजी का सम्परिवर्तन किया गया, जो विधि सम्मत नहीं हैं।

अधिवक्ता अपीलाण्ट का दौराने बहस अन्य उज्र यह था कि रेस्पोडेण्ट्स द्वारा खसरा संख्या 27 की भूमि के रकबे को टुकड़ों में बांटकर उपखण्ड अधिकारी एवं



तहसीलदार से अलग-अलग सम्परिवर्तन करवाया गया। इस सम्बन्ध में ग्राम सोजत रोड तहसील सोजत की जमाबन्दी सम्बत् 2074-2077 के अनुसार खसरा संख्या 27 रकबा 0.6200 हैक्टेयर एवं खसरा संख्या 28 रकबा 0.5800 हैक्टेयर थानाराम पुत्र देवाराम निवासी बोरनड़ी, निर्मल कुमार पुत्र डावरराम निवासी बगड़ी, पेमाराम पुत्र मेगाराम निवासी हरियामाली, दौलाराम पुत्र तुलसाराम निवासी बोरनड़ी तथा अमराराम पुत्र रामलाल निवासी बगड़ी कौम सिरवी खातेदार अंकित है। अपीलाधीन आदेश के जरिये खसरा संख्या 27 रकबा 0.6200 हैक्टेयर में से 0.2394 हैक्टेयर भूमि का आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध उपखण्ड अधिकारी, सोजत के सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 05.12.2019 के अनुसार ग्राम सोजत रोड के खसरा संख्या 27 रकबा 0.6200 हैक्टेयर में से 0.3806 हैक्टेयर तथा खसरा संख्या 28 का सम्पूर्ण रकबा 0.5800 हैक्टेयर कुल रकबा 0.9606 वर्गमीटर का आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन किया गया। अपीलाधीन आदेश एवं उपखण्ड अधिकारी, सोजत के सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 05.12.2019 से यह सुस्पष्ट है कि खसरा संख्या 27 रकबा 0.6200 हैक्टेयर में से 0.3806 हैक्टेयर का पहले आवासीय कॉलोनी प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन उपखण्ड अधिकारी सोजत से करवाया गया उसके पश्चात् उसी खसरे के शेष बचे रकबा 0.2394 का आवासीय इकाई सम्परिवर्तन तहसीलदार सोजत के आदेश दिनांक 11.02.2020 के द्वारा किया गया, जबकि नियमानुसार कृषि भूमि का छोटे-छोटे टुकड़ों के रूप में बेचान कर आवासीय यूनिट के रूप में सम्परिवर्तन नहीं किया जा सकता। इस सम्बन्ध में राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप-9) विभाग के परिपत्र क्रमांक 6(36)राज-6/97/16 जयपुर, दिनांक 31.07.98 के अनुसार "एक प्रार्थी द्वारा अपनी भूमि का रूपान्तरण कराये जाने पर अपनी भूमि के रूपान्तरण हेतु पुनः आवेदन करने पर पूर्व रूपान्तरित भूमि को मिलाकर विहित सक्षम अधिकारी को प्रकरण प्रेषित किया जाना चाहिए। उदाहरणार्थ यदि प्रार्थी ने 1000 व.मी. तक तहसीलदार से एक प्रयोजन के लिए सम्परिवर्तित करा लिया है और वह पुनः उसी प्रयोजन हेतु एक प्रार्थना पत्र 1500 व.मी. के लिए तहसीलदार के ही समक्ष प्रस्तुत करता है तो कुल मिलाकर यह क्षेत्रफल 2500 व.मी. है अर्थात् 2000 व.मी. से अधिक हो जाता है जबकि तहसीलदार को आवासीय प्रयोजनार्थ 2000 वर्गमीटर तक के ही अधिकार है, तो ऐसे प्रार्थना-पत्र सक्षम अधिकारी (इस मामले में उपखण्ड अधिकारी) को प्रेषित करने चाहिए।"

इसी क्रम में राजस्व (ग्रुप-9) विभाग के पत्रांक 2(17)राज-9/ 2018 जयपुर दिनांक 04.07.2018 के द्वारा पूर्व के परिपत्र को दोहराते हुये "रूपान्तरण हेतु पुनः आवेदन करने पर पूर्व रूपान्तरित भूमि को मिलाकर विहित सक्षम प्राधिकारी को प्रकरण प्रेषित किया जाना चाहिए। उक्त परिपत्र में यह भी स्पष्ट किया गया है कि विभिन्न समयों में पूर्व में एक ही व्यक्ति द्वारा कराये गये सम्परिवर्तन का कुल संचयी क्षेत्रफल यदि किसी प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किये गये हो, और उनकी अधिकारिता की सीमा से अधिक क्षेत्रफल के हो, तो उन्हें उक्तानुसार सक्षम अधिकारी के पास स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जावे।

इस प्रकरण में कुल पांच खातेदारों द्वारा अपनी सह खातेदारी भूमि का सिलसिलेवार संपरिवर्तन करवाया गया है, जो प्रथम संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी,

(Handwritten Signature)

अति. विल. अधिकारी, जयपुर



सोजत से आवासीय कॉलोनी के रूप में करवाया गया तथा द्वितीय संपरिवर्तन आवासीय इकाई के रूप में तहसीलदार सोजत से करवाया गया, जिसे इस अपील के जरिए चुनौती दी गई है। अब प्रश्न यह प्रकट होता है कि पृथक-पृथक व्यक्तियों द्वारा अपनी सह खातेदारी भूमि का संपरिवर्तन करवाए जाने में भूमि के क्षेत्रफल को एक यूनिट के रूप में माना जाएगा अथवा व्यक्तियों के अंश के अनुसार निहित हिस्से की भूमि को सह-खातेदार की हद तक संपरिवर्तन माना जाएगा। इस स्थिति को स्पष्ट किए जाने हेतु राजस्व (गुप-3) विभाग द्वारा परिपत्र क्रमांक प.6(26)राज-6/2018/पार्ट/48 दिनांक 23.06.2021 में राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 2 (I) में परिभाषित Person की परिभाषा में association of persons के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट की गई है, जिसमें उक्त परिभाषा में प्रयुक्त अभियक्ति "association of persons" से तात्पर्य दो या दो से अधिक खातेदारों का समूह से की गई है। ऐसे समूह द्वारा संपरिवर्तन हेतु आवेदित भूमि संपरिवर्तन प्रयोजनार्थ एक इकाई के रूप में मानी जायेगी, लेकिन ऐसे खातेदारों के समूह के सदस्यों का दायित्व एवं अधिकारी उनकी खातेदारी भूमि के क्षेत्रफल के अनुपात में निर्धारित होगा। इस परिदृश्य में हस्तगत प्रकरण का परीक्षण किया जाता है, तो यह स्थिति प्रकट होती है कि जब उक्त खातेदारों द्वारा अपनी खातेदारी भूमि में तहसीलदार की विहित प्राधिकारिता से अधिक क्षेत्रफल का संपरिवर्तन उपखण्ड अधिकारी से करवाया जा चुका था, तो इसके पश्चात आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि संपरिवर्तन किए जाने की तहसीलदार की अधिकारिता ही समाप्त हो जाती है, क्योंकि उक्त क्षेत्रफल पूर्व में संपरिवर्तित क्षेत्रफल को जोड़ते हुए उक्त यूनिट/इकाई का संचयी क्षेत्रफल माना जाएगा एवं तदनुसार सक्षम प्राधिकारी को प्रकरण अग्रेसित किया जाना चाहिए। लिहाजा यह सुस्पष्ट है कि तहसीलदार सोजत द्वारा उपर्युक्त वर्णित प्रावधानों को अनदेखा कर अपने अधिकारिता से परे जाते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया गया, जो विधिविरुद्ध है।

परिणामस्वरूप अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है तथा तहसीलदार सोजत द्वारा राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत पारित संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/संप/2020/4809 दिनांक 11.02.2020 को अपास्त किया जाता है। निर्णय की सत्यप्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख लौटाया जावे।

निर्णय आज दिनांक 29/09/2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. बजरंग सिंह)
अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली
अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली

