न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही
(पीठासीन अधिकारीः डॉ. दिनेश राय सापेला, आर.ए.एस.)

अपीलार्थी
श्री इन्दरचन्द पुत्र चर्तुभुज जी जैन, निवासी– 901 श्री हरि अपाट मजुरा, सूरत, जिला– सूरत (गुजरात)

बनाम

प्रत्यर्थी
1. छगनलाल पुत्र सांकलाजी, जाति–मेघवाल, निवासी– चान्दाना, तहसील– शिवगंज, जिला– सिरोही के कायम मुकाम व वारिसान :–
1/1. श्रीमती कमला पत्नी छगनलाल, जाति–मेघवाल, निवासी– चान्दाना
1/2. जसाराम पुत्र छगनलाल, जाति– मेघवाल, निवासी– चान्दाना, नाबालिग की वली माता श्रीमती कमला पत्नी छगनलाल
1/3. पप्पू पुत्र छगनलाल, जाति– मेघवाल, निवासी– चान्दाना, तहसील–शिवगंज
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, शिवगंज

राजस्व अपील संख्याः 07/2023 (17/2016)

"अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956"

उपस्थितिः
1. अधिवक्ता श्री राजेन्द्र सिंह आढा, अपीलार्थी की ओर से
2. पेरोकार सरकार, प्रत्यर्थी संख्या–2 की ओर से

–: निर्णय :– **दिनांक 23 जुलाई, 2024**

(1) संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है। अपीलार्थी की ओर से यह अपील तहसीलदार, शिवगंज द्वारा ग्राम आल्पा, पटवार हल्का आल्पा में स्थित प्रत्यर्थी संख्या–1 (एक) की खातेदारी कृषि भूमि (जिसका विवरण अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.1.2016 में अंकित है) को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने के बाद आवासीय संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहरण करने एवं भूमि को प्रत्यर्थी खातेदार में निहित करने के संबंध में पारित पारित आदेश कमांक/राजस्व/2015–16/21–25 दिनांक 04.1.2016 को निरस्त कराने हेतु प्रत्यर्थीगण के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

(2) अपीलार्थी की अपील इस न्यायालय में राजस्व अपील संख्या 17/2016 पर दर्ज रजिस्टर की जाकर प्रत्यर्थीगण को सम्मन जारी किये गये एवं अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, शिवगंज की पत्रावली तलब की गई। अपील की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी संख्या–2 (दो) की ओर से पेरोकार सरकार उपस्थित हुये। प्रकरण में तहसीलदार, शिवगंज के पत्र क्रमांक/न्याय/2016/564–84 दिनांक 17.3.2016 के द्वारा अपील का लिखित जवाब भी प्रस्तुत हुआ। अपील की सुनवाई के दौरान नियत सुनवाई तिथि 09.6.2017 को अपीलार्थी के अधिवक्ता व अपीलार्थी उपस्थित नही होने से अपीलार्थी की अपील अदम हाजरी व अदम पैरवी में खारिज की गई। तत्पश्चात् अपीलार्थी द्वारा इस अपील में पारित आदेश दिनांक 09.6.2017 को निरस्त कराने हेतु आदेश 9 नियम 9 सपठित धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर इस न्यायालय में प्रार्थना पत्र संख्या 73/2021 दर्ज रजिस्टर किया जाकर बाद सुनवाई इस न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र संख्या 73/2021 में पारित आदेश दिनांक 23.1.2023 के द्वारा प्रार्थना पत्र अर्न्तगत आदेश 9 नियम 9 सपठित धारा 151 सिविल प्रक्रिया संहिता को स्वीकार किया जाकर इस न्यायालय द्वारा इस अपील में पारित आदेश दिनांक 09.6.2017 को निरस्त कर इस अपील को पुनः सुनवाई हेतु नंबर पर लिये जाने के आदेश पारित किये गये। जिस पर अपील पुनः दर्ज रजिस्टर की जाकर

.....पेज दो पर

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 10:57:37 IST
Reason: SelfAttested

सम्मन जारी किये। अपील की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी संख्या 2 की ओर से पेरोकार सरकार उपस्थित हुये। जबकि प्रत्यर्थी संख्या 1/1 से 1/3 को सम्मन की तामिल होने के बाद भी उपस्थित नही हुये। अतः प्रत्यर्थी संख्या 1/1 से 1/3 के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई।

(3) बहस सुनी गई। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि अपीलार्थी को ग्राम आल्पा, तहसील– शिवगंज, जिला– सिरोही में कृषि व्यवसाय हेतु भूमि की आवश्यकता होने से उसने श्री फतेह सिंह राव, निवासी– चान्दाना से सम्पर्क किया तो फतेह सिंह राव ने अपीलार्थी को कहा कि वह प्रत्यर्थी संख्या–1 के नाम से भूमि लेकर उसको संपरिवर्तित करवाकर उसका विक्रय इकरारनामा एवं आम मुख्तयारनामा अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित करवा देगा तथा बाद में भूमि को कृषि व्यवसाय यूनिट में अपीलार्थी संपरिवर्तन करवाकर अपने नाम करा सकेगा। श्री फतेह सिंह के उक्त कथनों पर विश्वास कर फतेह सिंह के कहे अनुसार अपीलार्थी ने ग्राम आल्पा, तहसील– शिवगंज में स्थित अपीलाधीन आदेश में वर्णित भूमि को प्रत्यर्थी संख्या–1 के नाम से क्रय करवाकर विवादित भूमि को राजस्व रेकर्ड में प्रत्यर्थी संख्या–1 के नाम से बतौर खातेदारी कृषि भूमि दर्ज करवाया एवं प्रतिफल की राशि एवं विक्रय विलेख खर्च अपीलार्थी ने फतेहसिंह के कहने पर अदा किया था। उसके बाद फतेह सिंह राव ने प्रत्यर्थी संख्या–1 से विवादित भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने हेतु आवेदन प्राधिकृत अधिकारी तहसीलदार, शिवगंज को प्रस्तुत करवाया एवं संपरिवर्तन शुल्क एवं संपरिवर्तन कार्यवाही का पूर्ण खर्च अपीलार्थी से अदा करवाया। फतेह सिंह राव ने भी अपीलार्थी पक्ष से मोटी रकम प्राप्त की थी। प्रत्यर्थी संख्या–1 से विवादित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु आवेदन करवाने पर तहसीलदार, शिवगंज ने हल्का पटवारी की रिपोर्ट प्राप्त कर व ग्राम पंचायत के अनापत्ति प्रमाण पत्र के आधार पर विवादित भूमि को कृषि. से अकृषि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन का आदेश मय नक्शें के प्रत्यर्थी संख्या–1 के हक में जारी किया। श्री फतेह सिंह राव ने प्रत्यर्थी संख्या–1 से उक्त वर्णित आवासीय संपरिवर्तित भूमि का विक्रय अपीलार्थी के पक्ष में विक्रय इकरारनामा *दिनांक 17.10.2013 को* सम्पूर्ण प्रतिफल की राशि नकद प्राप्त कर भूमि का कब्जा अपीलार्थी को सुपर्द किया, बल्कि वास्तविक रुप में प्रत्यर्थी संख्या–1 के नाम से भूमि क्रय करने के दिन से ही मौके पर अपीलार्थी काबिज है। उक्त संपरिवर्तित भूमि बाबत आम मुख्यतयारनामा भी अपीलार्थी के हक में उसी दिन तहरीर करवाकर तकमील कर नोटेरी पब्लिक से तस्दीक करवाकर सपुर्द किया था। प्रत्यर्थी संख्या–1 के हक में पूर्व में कराया गया। पंजीकृत विक्रय विलेख तथा भूमि से संबंधित अन्य सभी मूल दस्तावेजात संपरिवर्तन आदेश व नक्शा आदि अपीलार्थी के पास पहले से ही मौजूद थे। अपीलार्थी परिस्थिति वश तत्समय उक्त आवासीय भूमि को कृषि व्यवसाय यूनिट हेतु संपरिवर्तन करवाने की कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी उपखण्ड़ अधिकारी, शिवगंज के समक्ष प्रस्तुत नही कर सका। अपीलार्थी ने उक्त आवासीय भूमि को क्रय किये जाने से, कब्जे एवं उसे प्राप्त कानूनी अधिकारों के आधार पर विवादित भूमि का नियमानुसार कृषि व्यवसाय युनिट में संपरिवर्तन कराने हेतु आवेदन दिनांक *19.10.2015* को प्राधिकृत अधिकारी उपखण्ड़ अधिकारी, शिवगंज को प्रस्तुत किया। उक्त आवेदन की प्रस्तुती के बाद इसकी जानकारी फतेह सिंह राव को होने पर दिनांक *16.11.2015* को फतेह सिंह राव ने प्रत्यर्थी संख्या–1 से तहसीलदार, शिवगंज के समक्ष राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 व ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियम, 2012 के नियम 14 के तहत उक्त संपरिवर्तित भूमि के संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कर उक्त भूमि को पुनः कृषि भूमि घोषित

......पेज तीन पर

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 10:57:37 IST
Reason: SelfAttested

करवाने हेतु एक प्रार्थना पत्र दिनांक *19.11.2015* को मय शपथ पत्र के प्रस्तुत करवाया। जिस पर तहसीलदार, शिवगंज ने हल्का पटवारी, आल्पा से मौका जांच रिपोर्ट तलब की जो दिनांक *04.1.2016* को तहसीलदार, शिवगंज को प्राप्त होने पर तहसीलदार, शिवगंज ने दिनांक *04.1.2016* को ही प्रश्नगत आदेश जारी कर उक्त आवासीय संपरिवर्तित भूमि का एवं अन्य व्यक्तियों के संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कर दिया। इससे पूर्व में प्रत्यर्थी संख्या–1 ने गलत रुप से विवादित भूमि का विक्रय विलेख प्रत्यर्थी संख्या–2 के हक में दिखावटी प्रतिफल की राशि दिखाते हुये पंजीकृत करवा लिया जिसमें मौके पर कब्जा देने का कथन भी असत्य दर्शाया है जबकि मौके पर भूमि का कब्जा अपीलार्थी के पास है। उक्त विक्रय विलेख अपीलार्थी को क्षति कारित कर अपीलार्थी की भूमि हड़पने एवं अपीलार्थी से मोटी रकम वसूल के दुराशय से कपटपूर्वक फतेह सिंह राव ने प्रत्यर्थीगण के साथ षडयंत्र रचकर पंजीकृत करवाया। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह भी व्यक्त किया कि अधीनस्थ तहसीलदार, शिवगंज ने इस तथ्य पर गौर नही किया कि आवासीय संपरिवर्तित भूमि पर निर्माण करने की अविध 5 वर्ष की होती है जिससे संपरिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से 5 वर्ष की अवधि पूरी हुये बिना ही संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करना व संपरिवर्तन शुल्क जब्त सरकार करने का आदेश जारी करना कानूनन गलत है। तहसीलदार द्वारा विवादित भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ जारी संपरिवर्तत आदेश की पालना में हल्का पटवारी, आल्पा ने राजस्व रेकर्ड जमाबन्दी में उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन होने का अमल दरामद नही किया जिससे जमाबन्दी को आदिनांकित कराये बिना तहसीलदार, शिवगंज द्वारा जारी प्रश्नगत आदेश विधि विरुद्ध है। अधीनस्थ तहसीलदार को यह तथ्य भलीभांति ज्ञान था कि अपीलार्थी ने आवासीय विवादित भूमि को कृषि व्यवसाय युनिट में परिवर्तन करने हेतु आवेदन दिनांक *19.10.2015* को उपखण्ड़ अधिकारी को प्रस्तुत किया था उस पर तहसीलदार से जांच रिपोर्ट भी प्राप्त की गई जिसमें जान बूझकर तहसीलदार ने तथ्यों को छुपाया व गलत तथ्यों का अंकन किया है जबकि राजस्व नक्शें में आवासीय भूमि का अंकन हो चुका था। अपीलार्थी की आवासीय भूमि को कृषि व्यवसाय भूमि में संपरिवर्तन की कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी उपखण्ड़ अधिकारी, शिवगंज के न्यायालय में विचाराधीन रहते हुए अधीनस्थ न्यायालय को आवासीय भूमि को कृषि भूमि में संपरिवर्तन करने का आदेश पारित करने का कानूनन कोई अधिकार नही है। अपीलार्थी का विवादित भूमि पर वास्तविक भौतिक कब्जा प्रत्यर्थी संख्या–1 के नाम से भूमि क्रय करने के दिन से ही यथावत लगातार जारी है। अपीलार्थी ने अपनी इस भूमि तथा इससे लगती हुई अन्य भूमियों तथा अपने रिश्तेदार की भूमि मिलाकर उसके चारों और तारबन्दी कर रखी है तथा उसमें उनका चौकीदार ही निवास करता है, फिर भी तहसीलदार, शिवगंज ने भूमि पर प्रत्यर्थी संख्या–1 के कब्जा बाबत असत्य कथन को सत्य मानकर अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो विधि विरुद्ध है। प्रत्यर्थी संख्या–1 द्वारा पूर्व में अपीलार्थी के पक्ष में विवादित भूमि का बेचान इकरारनामा निष्पादित कर दिया था। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह भी तर्क रहा कि प्रत्यर्थी संख्या–1 के नाम से भूमि क्रय करवाने, राजस्व रेकर्ड में उसके नाम दर्ज करवाने, भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने आदि का समस्त खर्चा अपीलार्थी ने अदा किया है तथा उक्त आवासीय संपरिवर्तित भूमि को अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी संख्या–1 को कीमत अदा कर बेचान इकरारनामा के द्वारा क्रय की है और मौके पर भी अपीलार्थी काबिज है उसके बावजूद भी तहसीलदार, शिवगंज ने विवादित भूमि पर प्रत्यर्थी संख्या–1 का कब्जा मानकर विवादित भूमि के संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करते हुए विवादित भूमि को पुनः मूल खातेदार के नाम कृषि भूमि दर्ज करने का आदेश जारी किया है, जिससे अपीलार्थी के हित प्रभावित हो रहे है तथा अपीलार्थी को क्षति हो रही है। ऐसी स्थिति

...पेज चार पर

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 10:57:37 IST
Reason: SelfAttested

में, यदि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलार्थी पक्षकार नही है तो भी भूमि में अपीलार्थी का हित निहित होने से एवं पीडीत व्यक्ति होने से अपील प्रस्तुत करने का अपीलार्थी को कानूनन अधिकार है। पीडीत व्यक्ति को राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत अपील प्रस्तुत करने की अनुमति लेने हेतु अलग से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने की कोई आवश्यकता नही है। कूनन में पीडीत व्यक्ति को धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के अर्न्तगत अपील प्रस्तुत करने में कोई रोक नही है, पीडीत व्यक्ति अपने लाभ की प्राप्त हेतु अपील प्रस्तुत कर सकता है। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता का यह भी तर्क रहा कि राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998—पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 49 के परन्तु के अर्न्तगत विनिर्दिष्ट पालना हेतु अपंजीकृत दस्तावेज को साक्ष्य में स्वीकार किया जायेगा। अपंजीकृत विक्रय हेतु करार—दस्तावेज की ग्राहयता—कब्जा साबित करने हेतु दस्तावेज पाश्विक प्रयोजन हेतु उपयोग किया जा सकता है। विवादित भूमि के मौके पर अपीलार्थी काबिज है तथा अपंजीकृत विक्रय विलेख कब्जा के प्रयोजन हेतु विधि मान्य है तथा क्रेता को भूमि के कब्जे की सुरक्षा करने का अधिकार है और क्रेता को बिना किसी विधिक प्रक्रिया अपनाये बेदखल नही किया जा सकता है। विवादित भूमि मौके पर अपीलार्थी के कब्जे में है तथा अधीनस्थ राजस्व अधिकारियों ने संपरिवर्तन आदेश की पालना नही की तो उस हेतु संबंधित कार्मिक व अधिकारी जिम्मेदार है। चूंकि विचारणीय प्रकरण में भी प्रत्यर्थी संख्या—1 ने उक्त आवासीय संपरिवर्तित भूमि का अपीलार्थी को बेचान इकरारनामा के द्वारा विक्रय कर दिया था, इसलिये प्रश्नगत आदेश को निरस्त कर विवादित भूमि के आवासीय संपरिवर्तन आदेश को अपीलार्थी के हक में यथावत कायम रखा जावे और आवासीय संपरिवर्तन आदेश का राजस्व रेकर्ड में अमल दरामद करने एवं प्राधिकृत अधिकारी उपखण्ड़ अधिकारी, शिवगंज के न्यायालय में कृषि व्यवसाय यूनिट में आवासीय भूमि को संपरिवर्तन करने के लिये मौके व रेकर्ड की वास्तविक टिप्पणी प्रेषित करने हेतु तहसीलदार, शिवगंज को निर्देशित किया जावे। जबकि बहस के दौरान विद्वान पेरोकार सरकार ने यह व्यक्त किया कि तहसीलदार, शिवगंज द्वारा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किये जाने के बाद प्रत्यर्थी संख्या—1 ने प्राधिकृत अधिकारी तहसीलदार, शिवगंज को प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र के प्रस्तुत कर आवासीय संपरिवर्तन को निरस्त कर भूमि को पुनः कृषि भूमि में दर्ज करवाने का अनुरोध किया जाने पर तहसीलदार, शिवगंज द्वारा हल्का पटवारी से मौके की रिपोर्ट प्राप्त कर मौके पर कोई निर्माण एवं आवासीय उपयोग नही होने से बाद जांच अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है।

(4) उभय पक्ष की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं न्यायालय पत्रावली तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, शिवगंज की पत्रावली का गंभीरतापूर्वक अध्ययन एवं अवलोकन किया तो यह पाया कि तहसीलदार, शिवगंज द्वारा राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 एवं संशोधित नियम, 2012 के अर्न्तगत प्रत्यर्थी संख्या—1 (एक) की ग्राम आल्पा, पटवार हल्का आल्पा में स्थित निम्नांकित खातेदारी कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/2013/2442—45 दिनांक 04.10.2013 को जारी किया गया है:—

कृषि से अकृषि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का विवरण			
ग्राम	पटवार हल्का	खसरा संख्या	रकबा
आल्पा	आल्पा	416/843	1.10 बीघा अर्थात् 2429 वर्गमीटर

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, शिवगंज की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि उक्त आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि के संपरिवर्तन को निरस्त कराने व

.....पेज पांच पर

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 10:57:37 IST
Reason: SelfAttested

भूमि को कृषि भूमि दर्ज करवाने हेतु प्रत्यर्थी संख्या–1 (एक) द्वारा राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) संशोधित नियम, 2012 के नियम 14 के अन्तर्गत तहसीलदार, शिवगंज को प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र के प्रस्तुत किया। जिस पर तहसीलदार, शिवगंज द्वारा हल्का पटवारी से मौके की रिपोर्ट तलब कर मौके पर कोई निर्माण नही होने से तहसीलदार, शिवगंज द्वारा उक्त संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहरण करने के संबंध में आदेश क्रमांक/राजस्व/2015–16/21–25 दिनांक 04.1.2016 को पारित किया गया है, जिसमें विचारणीय प्रकरण में पारित संपरिवर्तन आदेश के अलावा अन्य 19 संपरिवर्तन प्रकरणों में पारित संपरिवर्तन आदेशों का भी अंकन है।

अपीलाधीन आदेश दिनांक 04.1.2016 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि तहसीलदार, शिवगंज द्वारा ग्राम आल्पा, पटवार हल्का आल्पा के खसरा संख्या 416 की भूमि को पृथक पृथक इकाइयों में विभाजित कर इन विभाजित इकाईयों को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया था। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 एवं संशोधित नियम, 2012 के अन्तर्गत तहसीलदार केवल आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने हेतु प्राधिकृत अधिकारी है, लेकिन तहसीलदार, शिवगंज ने एक ही खसरे को पृथक पृथक इकाइयों में विभाजित कर एक ही खसरे की इन पृथक पृथक विभाजित इकाईयों का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कर पूरे खसरे की भूमि को आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट के रुप में संपरिवर्तन करने का अनुचित कृत्य किया है, जो नियम विरुद्ध किया है। आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट हेतु संपरिवर्तन के लिये संपरिवर्तन शुल्क 7.50 रुपये प्रति वर्गमीटर है जबकि तहसीलदार, शिवगंज द्वारा उक्त खसरे की पृथक पृथक विभाजित इकाईयों के आवासीय संपरिवर्तन का शुल्क 5/– रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से वसूला गया है जिससे राज्य सरकार को राजस्व की हानि हुई है। आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट हेतु संपरिवर्तित भूमि में 60:40 के अनुपात में भूमि छोड़ी जाना आवश्यक होता है, लेकिन तहसीलदार, शिवगंज ने एक ही खसरे की भूमि को पृथक पृथक इकाइयों में विभाजित कर आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया है जिसमें संपरिवर्तित भूमि में 60:40 के अनुपात में भूमि नही छोड़ी गई है।

अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी संख्या–1 (एक) ने बेचान इकरारनामा के द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में भूमि का बेनामी हस्तानतरण किया है जो नियम विरुद्ध है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1995 की धारा 42बी के तहत अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति की भूमि किसी अन्य वर्ग के व्यक्ति को हस्तान्तरण नही होने से बेचान इकरारनामें के आधार पर अन्य वर्ग के क्रेता को कोई हक अधिकार उत्पन्न नही होते है। यह भी उल्लेखनीय है कि प्रत्यर्थी संख्या–1 (एक) द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित विक्रय इकरारनामा अपंजीकृत दस्तावेज है एवं अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर अपीलार्थी को विवादित भूमि में अधिकार उत्पन्न नही होते है, बल्कि यह अपंजीकृत दस्तावेज प्रकरण में भूमि के बेनामी हस्तान्तरण को प्रकट करता है। इस प्रकार, उक्त सम्पूर्ण कार्रवाहियां राज्य की लोक नीति (Public Policy) के विरुद्ध है।

आदेश

अतः उपर्युक्त विवेचन के आलोक में हस्तगत अपील अपीलार्थी अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध प्रत्यर्थीगण सारहीन होने एवं साबित नही होने से खारिज की जाती है। पत्रावली इसी मुताबिक निर्णित होकर संख्या से कम होकर दाखिल दफतर हो। निर्णय आज दिनांक 23 जुलाई, 2024 को सर–ए–ईजलास सुनाया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 10:57:37 IST
Reason: SelfAttested

(डॉ. दिनेश राय सापेला)
अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

अतिरिक्त जिला कलेक्टर * सिरोही * राजस्थान