

# न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: गौरव अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 22/2025 अपील (राजस्व)

GCMS No. 2025/158

मैसर्स टी.एम.ई. होटल्स एण्ड रिसोर्ट, कार्यालय 109 कमल कॉम्प्लेक्स प्रथम तल, गुलाब बाग रोड़, उदयपुर जरिये पार्टनर एवं अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री विश्वविजयसिंह पिता शिवदयाल सिंह कृष्णावत राजपूत निवासी: 63, सूर्या स्टेट, सेक्टर नंबर 11, उदयपुर

— अपीलान्त

## बनाम

सरकार जरिये तहसीलदार बड़गांव, उदयपुर

— रेस्पोजेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

विरुद्ध आदेश तहसीलदार बड़गांव मुकदमा संख्या 04/2019

निर्णय दिनांक 16.04.2019

उपस्थित : श्री सम्पतलाल बोहरा, अधिवक्ता अपीलान्त  
श्री कल्पित जैन, पैरोकार सरकार



## निर्णय

दिनांक:- 27/05/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील अंतर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा भीलवाडा पटवार मण्डल लखावली, के आराजी नम्बर 2512/1 रकबा 0.0250 हैक्टेयर किस्म आबादी भूमि अपीलान्त के नाम पर दर्ज थी तथा उक्त जमीन से लगती हुई आराजी नंबर 2512/1, 2522, 2523/1, 2524/1, 2525/1, 2526, 2527, 2528, 2529, 2531, 2525/2, 2530, 2532, 2533, 2534/1 की जमीन स्थित थी जिसे वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल एवं रिसोर्ट हेतु संपरिवर्तन कराये जाने के सम्बन्ध में प्रार्थना पत्र आप कार्यालय को सन् 2018 में पेश किया था परन्तु उक्त जमीन पर जाने हेतु रास्ता पर्याप्त नहीं होने से प्रार्थी का संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र निरस्त करने की उपखण्ड अधिकारी की अनुशंसा पर संपरिवर्तन प्रार्थना पत्र की कार्यवाही ड्रॉप कर दी जिस पर खातेदार द्वारा रास्ते के लिए सरकार के पक्ष में जमीन समर्पण करने के बाद संपरिवर्तन प्रयोजनार्थ पत्रावली का अवलोकन किया जावेगा इस पर प्रार्थी ने अपनी जमीन आराजी नंबर 2512/1 में से 0.0040 हैक्टेयर भूमि रास्ते हेतु सरेन्डर करने हेतु तहसीलदार साहब के यहां प्रार्थना पत्र पेश किया तथा तहसीलदार साहब ने समर्पण स्वीकार

जिला कलक्टर  
उदयपुर

करते हुए दिनांक 16-04-2019 को उक्त रकबा बिलानाम सरकार रास्ता दर्ज करने का आदेश दिया तथा इसके बाद उसके आराजी नंबर 8846/2512 रकबा 0.0040 हैक्टेयर किस्म रास्ता दर्ज कर दिया व बकाया आराजी नंबर 8847/2512 रकबा 0.0210 हैक्टेयर भूमि आबादी दर्ज की तथा रिपोर्ट बनाकर आप कार्यालय के पास भेजा परन्तु आप द्वारा आवेदित भूमि संशोधित अधिसूचना दि. 17-01-2019 से मास्टर प्लॉन सन् 2031 के नगरीय क्षेत्र में उक्त जमीन को आना मानकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल एवं रिसोर्ट संपरिवर्तन कराये जाने का प्रार्थना पत्र ड्रॉप करते हुए नियमानुसार नगर विकास प्रन्यास में आवेदन प्रस्तुत करने हेतु कहा जिस पर अपीलान्ट ने कोई कार्यवाही नहीं चाही व पुनः समर्पित भूमि अपीलान्ट के नाम कराने हेतु तहसीलदार साहब को कई बार कहा व अन्तिम रूप से दि. 08-04-2025 को कहा परन्तु तहसीलदार साहब ने मना कर दिया इसलिए तहसीलदार साहब के कथित आदेश दि. 16-04-2019 से व्यथित होकर अपीलान्ट निम्न आधारों पर यह अपील पेश कर रहा है। अपीलान्ट अपनी अन्य जमीन को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल एवं रिसोर्ट हेतु संपरिवर्तन कराना चाहता था उस पर पहुंच का रास्ता नियमानुसार नहीं होने से एवं आप कार्यालय द्वारा इसी आधार पर प्रार्थना पत्र निरस्त करने से अपनी आवासीय संपरिवर्तनशुदा आराजी नंबर 2512/1 रकबा 0.0250 हैक्टेयर में से 0.0040 हैक्टेयर भूमि का समर्पण रास्ते के लिए कराया तथा नये आराजी नम्बर 8846/2512 रकबा 0.0040 हैक्टेयर किस्म रास्ता व बकाया आराजी नंबर 8847/2512 रकबा 0.0210 हैक्टेयर आवासीय दर्ज कर दी गई परन्तु जिस परपज के लिए सरेन्डर किया उस परपज के लिए आप द्वारा मास्टर प्लॉन का हवाला देते हुए कार्यवाही ड्रॉप कर दी इस कारण उक्त सरेन्डरशुदा जमीन पुनः अपीलान्ट के खाते दर्ज करनी चाहिए थी परन्तु ऐसा नहीं करने में अधिनस्थ न्यायालय ने भारी भूल की है। संशोधित मास्टर प्लॉन जनवरी सन् 2019 में ही आ गया था तो अप्रैल सन् 2019 में तहसीलदार साहब द्वारा उस जमीन पर पहुंच हेतु अपीलान्ट की उक्त आवासीय संपरिवर्तनशुदा जमीन को रास्ते के लिए समर्पण हेतु नहीं कहना चाहिए था परन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने जानकारी होते हुए भी अपीलान्ट से अनावश्यक जमीन का सरेन्डर करवाया जबकि उसे ऐसा कराने का क्षेत्राधिकार नहीं था। अपीलान्ट की जमीन आवासीय संपरिवर्तनशुदा थी तथा आवासीय जमीन का क्षेत्राधिकार नहीं होते हुए भी सरेन्डर कराने का अधिकार तहसीलदार को नहीं होते हुए भी तहसीलदार ने क्षेत्राधिकार के बाहर जाकर जो आदेश पारित किया वह काबिल निरस्त के है। संशोधित मास्टर प्लॉन जनवरी सन् 2019 में ही आ गया था जिसमें मौजा भीलवाडा की जमीनें भी नगर विकास प्रन्यास यानि नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित कर दी गयी थी तथा इनके संपरिवर्तन संबंधि शक्तियां नगर विकास प्रन्यास में निहित हो गयी थी फिर भी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट से रास्ते हेतु उसकी जमीन का सरेन्डर कराया वह कानून के विपरीत होने से काबिल



जिला कलक्टर  
 उदयपुर

निरस्त के है। अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष स्थिति साफ थी कि वादग्रस्त जमीन अपीलान्त की आवासीय संपरिवर्तनशुदा जमीन है तथा जिस परपज के लिए जमीन का सरेन्डर करवाया जा रहा है वह जिला कलक्टर के क्षेत्राधिकार में नहीं है फिर भी अनावश्यक रूप से अपीलान्त की जमीन का गलत सरेन्डर करा दिया जिससे पुनः अपीलान्त अपने नाम दर्ज कराने का अधिकारी है। अपीलान्त ने अपनी आराजी नम्बर 2512/1, 2522, 2523/1, 2524/1, 2525/1, 2526, 2527, 2528, 2529, 2531, 2525/2, 2530, 2532, 2533 एवं, 2534/1 में स्थित भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल एवं रिसोर्ट हेतु संपरिवर्तन कराना चाहता था तथा इसी परपज के लिए उपखण्ड अधिकारी के आदेशानुसार अपनी जमीन आराजी नम्बर 2512/1 किस्म आबादी में से 0.0040 हैक्टेयर भूमि को रास्ते हेतु सरेन्डर किया परन्तु उस समय इसको संपरिवर्तन करने का क्षेत्राधिकार जिला कलक्टर साहब को नहीं होने से अपीलान्त ने प्रोजेक्ट की कार्यवाही को ड्रॉप कर दिया इस कारण अपनी जमीन को पुनः अपीलान्त खाते करने का अधिकारी है एवं इस बाबत तहसीलदार बडगांव को कहा परन्तु अधिनस्थ न्यायालय ने ऐसा करने से इंकार कर दिया इस कारण अपीलान्त को यह अपील पेश करनी पड़ी है। अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलान्त स्वीकार फरमायी जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 16-04-2019 निरस्त किया जाकर मौजा भीलवाडा की आराजी नम्बर 8846/2512 रकबा 0.0040 हैक्टेयर भूमि को अपीलान्त के पुनः खाते किये जाने का आदेश प्रदान कराया जाये।

अपील अपीलान्त दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट को जरिये नोटिस तलब किया गया। पैरोकार सरकार द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई। उपस्थित अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

विद्वान अधिवक्ता अपीलान्त द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया गया कि मौजा भीलवाडा पटवार मण्डल लखावली, के आराजी नम्बर 2512/1 रकबा 0.0250 हैक्टेयर किस्म आबादी भूमि अपीलान्त के नाम पर दर्ज थी तथा उक्त जमीन से लगती हुई आराजी नंबर 2512/1, 2522, 2523/1, 2524/1, 2525/1, 2526, 2527, 2528, 2529, 2531, 2525/2, 2530, 2532, 2533 एवं 2534/1 की भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल एवं रिसोर्ट हेतु संपरिवर्तन करवाये जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया। संपरिवर्तन हेतु पर्याप्त रास्ता न होने के कारण, संपरिवर्तन हेतु अपीलान्त द्वारा अपनी आराजी नम्बर 2512/1 रकबा 0.0250 हैक्टेयर किस्म आबादी में 0.0040 हैक्टेयर भूमि को समर्पण हेतु तहसीलदार के सक्षम प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया एवं तहसीलदार द्वारा उक्त समर्पण स्वीकार करते हुए दिनांक 16.04.2019 को उक्त रकबा बिलानाम रास्ता दर्ज करने का आदेश दिया गया तथा नये 8846/2512 रकबा 0.0040 हैक्टेयर किस्म रास्ता के रूप में तथा बाकाया आराजी नंबर 8847/2512 रकबा 0.0210 हैक्टेयर आवासीय दर्ज किये गये तथा रिपोर्ट जिला कलक्टर,



जिला कलक्टर  
 उदयपुर

उदयपुर के समक्ष पेश की गई। आवेदित भूमि संशोधित अधिसूचना दिनांक 17.01.2019 द्वारा मास्टर प्लान-2031 के तहत उक्त संपूर्ण क्षेत्र को नगरीय सीमा में शामिल कर दिये जाने से जिला कलक्टर द्वारा उक्त जमीन को नगरीय क्षेत्र में आना मानकर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होटल एवं रिसोर्ट संपरिवर्तन कराये जाने हेतु प्रार्थना पत्र ड्रॉप करते हुए नियमानुसार नगर विकास प्रन्यास में आवेदन प्रस्तुत करने हेतु कहा गया। जिस पर अपीलान्ट द्वारा कोई कार्यवाही नहीं चाही जाकर समर्पित भूमि को पुनः अपीलान्ट के कराने हेतु तहसीलदार से निवेदन किया गया परन्तु तहसीलदार द्वारा मना कर दिया। जब संशोधित अधिसूचना दिनांक 17.01.2019 द्वारा मास्टर प्लान-2031 के तहत उक्त संपूर्ण क्षेत्र को नगरीय में शामिल कर दिया गया था। ऐसी स्थिति में जनवरी 2019 में ही जिला कलक्टर की भूमि संपरिवर्तन संबंधी विधिक शक्तियां समाप्त होकर UIT में निहित हो चुकी थीं, तो अप्रैल 2019 में अधीनस्थ राजस्व न्यायालय को अपीलान्ट से रास्ते हेतु समर्पण कराने या उस पर कोई भी आदेश पारित करने का कोई विधिक क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं था। क्षेत्राधिकार के अभाव में पारित आदेश शून्य है। जब अपीलान्ट ने नगरीय क्षेत्र लागू होने के कारण संपरिवर्तन की आगामी कार्यवाही को ड्रॉप कर दिया, तब अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट की आवासीय संपरिवर्तनशुदा भूमि को बिना किसी प्रतिफल या प्रयोजन के बिलानाम सरकार रखना प्राकृतिक न्याय व संपत्ति के विधिक अधिकार का खुला उल्लंघन है। अपीलान्ट आज भी मौके पर काबिज है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि न्यायहित में अपील स्वीकार फरमाकर, अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 16.04.2019 निरस्त किया जावे तथा समर्पित नये आराजी नम्बर 2512/1 रकबा 0.0040 हैक्टेयर जिसके हाल आराजी नंबर 8848/2512 रकबा 0.0040 हैक्टेयर को पुनः अपीलान्ट के नाम दर्ज करने के आदेश प्रदान कराए जावें।

विद्वान पैरोकार सरकार द्वारा अधिवक्ता अपीलान्ट के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया कि अपीलान्ट ने वर्ष 2018 में अपनी कृषि भूमि को वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन कराने के लिए स्वयं आवेदन किया था। उक्त भूमि पर पहुँचने का कोई सार्वजनिक रास्ता उपलब्ध नहीं था, इसलिए संपरिवर्तन की अनिवार्य शर्त को पूरा करने हेतु अपीलान्ट ने स्वेच्छा से, बिना किसी दबाव के, लिखित प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर अपनी आवासीय भूमि में से 0.0040 हैक्टेयर भूमि सार्वजनिक रास्ते के लिए सरकार के पक्ष में समर्पित की थी। तहसीलदार ने स्थापित नियमों के तहत ही उस समर्पण को स्वीकार कर उक्त रकबे को बिलानाम सरकार रास्ता दर्ज किया। अपीलान्ट ने स्वयं भूमि सरकार को समर्पित की, जिसके बाद राजस्व रिकॉर्ड में रास्ता दर्ज हो चुका है और वह सार्वजनिक संपत्ति बन चुकी है। अब केवल इसलिए कि मास्टर प्लान-2031 के कारण अपीलान्ट ने संपरिवर्तन की फाइल आगे नहीं बढ़ाई या अपनी योजना बदल दी, वह पूर्व में किए जा चुके वैध सार्वजनिक समर्पण को निरस्त करने की मांग नहीं कर सकता।



जिला कलक्टर  
 उदयपुर

सार्वजनिक हित में दर्ज रास्ते को पुनः आवासीय तब्दील नहीं किया जा सकता।  
 अतः अपील अपीलाण्ट निरस्त फरमायी जावे।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। अपीलार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में राजस्व ग्राम लखावली के आराजी नम्बर 2512/1 रकबा 0.0250 हे. मे से 0.0040 हे. भूमि सार्वजनिक रास्ते हेतु समर्पण करने हेतु प्रार्थना पत्र मय 500/- रूपये के स्टाम्प पर समर्पण नामा सहित प्रस्तुत किया गया एवं उसी अनुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए उक्त भूमि राजस्व रिकार्ड में बिलानाम सरकार रास्ता दर्ज करने के आदेश प्रदान किये गये। समर्पणनामा के बिन्दु संख्या 2 में अपीलार्थी द्वारा स्वयं अंकित किया है कि " समर्पित भूमि का रकबा 0.0040 हे. जो सडक सीमा मे है को रास्ते के लिये समर्पण कर राजस्व अभिलेख में बिलानाम सरकार अंकन के पश्चात समर्पित भूमि पुनः किसी कारण मेरे नाम दर्ज कराने के लिये हकदार नही रहूंगा"। अपीलार्थी द्वारा स्वयं अपनी भूमि सार्वजनिक रास्ते हेतु समर्पित की गई है। समर्पण हेतु प्रस्ताव भी बिना किसी शर्त के प्रस्तुत किया गया था। उक्त भूमि के जहां तक मास्टर प्लान में आने का तथ्य है अपीलार्थी को भी इसकी जानकारी थी तो समर्पण हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत ही नहीं किया जाना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भूमि बिलानाम रास्ता दर्ज करने के आदेश 16.04.2019 में पारित किये गये जिसके विरुद्ध अपील लगभग 6 वर्ष बाद प्रस्तुत की गई है जिसके सम्बन्ध में कोई ठोस बिन्दु पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत होने से अपील अपीलार्थी खारिज की जाती है।

निर्णय की प्रति तहसीलदार बड़गांव को सूचनार्थ प्रेषित की जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।



(गौरव अग्रवाल)  
 जिला कलक्टर  
 उदयपुर