

न्यायालय जिला कलक्टर धौलपुर (राज0)

पीठासीन अधिकारी:- श्रीनिधि बी.टी., आई.ए.एस. जिला कलक्टर धौलपुर

मुकदमा नम्बर 25/2025

जीसीएमएस नम्बर 2025/61

उनवानी प्रकरण :-

राधेश्याम पुत्र हरीशचंद जाति वैश्य निवासी मनियां तहसील मनियां जिला धौलपुर

-----अपीलान्ट

बनाम

तहसीलदार मनियां तहसील मनियां जिला धौलपुर

-----रेस्पोडेन्ट



अपील अन्तर्गत धारा 75 एल.आर.ए. विरुद्ध आदेश
दिनांक 30.05.2025 तहसीलदार मनियां जिला धौलपुर
बाबत रूपान्तरण आदेश

उपस्थिति :-

- 1-अपीलान्ट की ओर से :- श्री योगेश शर्मा एडवोकेट धौलपुर।
- 2-रेस्पोडेन्ट की ओर से :- पैरोकार सरकार।

निर्णय दिनांक 05.05.2026

निर्णय

अपीलान्ट द्वारा यह अपील इस प्रकार से प्रस्तुत की हैं कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलान्ट द्वारा अपनी आराजी खसरा नम्बर 2619/71 रकवा 0.1662 हैक्टेयर वाके ग्राम मनियां तहसील मनियां जिला धौलपुर में से 1216 वर्गमीटर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ हेतुरूपान्तरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था। अपीलान्ट के आवेदन पर पटवारी हल्का व भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा आराजी का निरीक्षण दिनांक 04.10.2024 को किया गया उक्त रिपोर्ट में पटवारी हल्का द्वारा स्पष्ट रूप से वर्णित किया था कि आवेदित भूमि एन.एच.-44 के मध्य से 132 फुट पर स्थित है तथा उक्त भूमि में 50 ग 30 त्र1500 वर्गफुट पर निर्माण हो रहा है शेष भूमि खाली है उक्त भूमि पर कोई भी हाईटेंशन लाइन या पेट्रोलियम लाइन नहीं होना भी अंकित किया गया है। पटवारी रिपोर्ट के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि संपरिवर्तन की चैक लिस्ट भरी गई, उक्त चैक लिस्ट में भी स्पष्ट रूप से क्रम संख्या 26 पर कोई भी एच.टी. विद्युत लाईन नहीं होना अंकित किया है उक्त चैक लिस्ट पर पटवारी हल्का आई. एल.आर. व स्वयं तहसीलदार के हस्ताक्षर के आधार पर आवेदित भूमि पर पूर्व से निर्मित 140 वर्गमीटर की 4 गुना पैनल्टी सहित रूपान्तरण शुल्क 1,45,500/- एक लाख पैंतालीस हजार पांच सौ रुपये राजकोष में जमा कराकर दिनांक 09.10.2024 को कृषि भूमि से

आवासीय भूमि का भू रूपान्तरण आदेश दिनांक 09.10.2024 को जारी किया गया है। अपीलांट को भू रूपान्तरण आदेश प्राप्त होने के पश्चात् तहसीलदार मनियां द्वारा बिना किसी आदेश व शिकायत के स्वयं ही श्रीमान जिला कलक्टर धौलपुर महोदय के समक्ष रिपोर्ट पेश की जिस पर श्रीमान जिला कलक्टर धौलपुर द्वारा अपने पत्र क्रमांक भू. रूपा./जांच/राजस्व/2024/2904/328 दिनांक 13.02.2025 से तहसीलदार मनियां को नियम 14 के अनुसार आवेदक को सुनवाई का अवसर प्रदान कर आदेश प्रत्याहरित करने के आदेश फरमाये गये तहसीलदार मनियां द्वारा अपीलांट को सुने बिना तथा साक्ष्य का मौका दिये बिना पटवारी व आई.एल.आर. की रिपोर्ट दिनांक 26.05.2025 के आधार पर दिनांक 30.05.2025 को भू रूपान्तरण आदेश दिनांक 09.10.2024 को निरस्त कर दिया गया है जो पत्रावली पर उपलब्ध निरस्तनीय है। अपीलांट द्वारा आवेदित आवासीय रूपान्तरित भूमि को व्यवसायिक भूमि में परिवर्तन हेतु ऑनलाइन आवेदन संख्या पी.सी.सी.एल./2024-25/115035 दिनांक 17.03.2025 को प्राधिकृत अधिकारी "सब डिबीजनल ऑफिसर धौलपुर" के समक्ष प्रस्तुत की गई थी परन्तु उक्त आवेदन पत्र दिनांक 27.03.2025 ग्राम मनियां तहसील मनियां की समस्त भूमि वर्तमान में नगरपालिका बनने से इस आधार पर खारिज की गई कि "स्वायत्त शासन विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.10 (न.पा.) गठन/डीलएलबी/25/8571 दिनांक 27.03.2025 द्वारा ग्राम पंचायत मनियां के सम्पूर्ण क्षेत्रों की नगरपालिका हेतु अधिसूचित होने के कारण पत्रावली इसी स्तर पर निरस्त की जा सकती है" तत्पश्चात् अपीलांट द्वारा पुनः ऑनलाइन आवेदन संख्या पी.सी.सी.एल./2025-26/115504 दिनांक 01.06.2025 को प्राधिकृत अधिकारी उपखण्डाधिकारी धौलपुर के समक्ष प्रस्तुत की जिसे दिनांक 01.06.2025 को इसी स्तर पर विड्रॉल कर लिया क्योंकि ऑनलाइन आवेदन करने में नगरपालिका को आवेदन का ऑप्शन नहीं था। इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से प्रमाणित है कि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि नगरपालिका के गठन के पश्चात् तहसीलदार मनियां को अपीलाधीन आदेश निरस्तीकरण का कोई क्षेत्राधिकार हासिल नहीं था। इसी वजह अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र के परेह जाकर जो निर्णय पारित किया है, काबिल खारिजी के है। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय पारित करते समय इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि श्रीमान जिला कलक्टर धौलपुर द्वारा अपने पत्र क्रमांक भू.रूपान्तरण/जांच/राजस्व/2024/2904/328 दिनांक 13.02.2025 से आवेदक को सुनवाई का अवसर नियमानुसार प्रदान कर आदेश प्रत्याहरित करने के आदेश पारित किये हैं, परन्तु तहसीलदार मनियां द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध अपीलांट के जबाव पटवारी हल्का/आई.एल.आर. की रिपोर्ट दिनांक 26.05.2025 को नजरअंदाज कर, सरसरी तौर पर अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के विपरीत केवलमात्र श्रीमान जिला कलक्टर धौलपुर के पत्र को मददे नजर रखकर आदेश पारित करने में कानूनी भूल की है, इसलिए उक्त आदेश काबिल खारिजी के है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया है कि दिनांक 26.05.2025 का पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट की मद संख्या 2 में स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि रूपान्तरित भूमि पर पक्का मकान बन रहा है व मौके पर कार्य चल रहा है तथा मद संख्या 4 में यह भी स्पष्ट वर्णित किया है कि 103 x 50 रूपान्तरित भूमि मौके पर खाली है इस प्रकार स्पष्ट है कि भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ ही किया जा रहा है फिर भी भू रूपान्तरण आदेश को निरस्त करने में कानूनी भूल की है। पटवारी हल्का की रिपोर्ट में एन.एच. 44 के मध्य रोड से 127 फुट छोड़कर पक्का निर्माण दर्शित किया है, जबकि वर्तमान में आज भी मौके पर एन.एच. 44 के मध्य रोड से 132 फुट छोड़कर ही निर्माण कार्य

किया है पटवारी हल्का द्वारा 5 फुट जगह पर अवैधानिक रूप से रिपोर्ट प्रस्तुत की है जो स्वीकार योग्य नहीं है। पटवारी हल्का द्वारा निर्मित भवन पर चढ़ने के लिए बनायी गयी रैंप 60 फुट में से मात्र 5 फुट जगह पर बनी थी शेष 55 फुट पर कोई निर्माण नहीं था तथा सीडीनुमा रैम्प भी अपीलांट हटाने को तैयार था। रैम्प को दर्शित करने में कानूनी भूल की है। पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट की मद संख्या 5 में 22 x 50 फुट का टीन शैड (समर्पित भूमि) में होना अंकित किया है जो कतई गलत है यदि अतिक्रमण टीनशैड पडा हुआ मानते हैं तो अतिक्रमण उठाने की कार्यवाही की जा सकती थी क्योंकि स्थायी निर्माण नहीं था। वास्तविकता में जो टीनशैड बना हुआ है, वह अपीलांट की शेष कृषि भूमि खसरा नम्बर 2769/2767 में बना हुआ है। समर्पित भूमि में कोई अतिक्रमण नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया कि वादग्रस्त रूपान्तरित भूमि पर पूर्व में एवं वर्तमान में कोई हाईटेंशन विद्युत लाइन नहीं थी। आवासीय भू रूपान्तरण आदेश के पश्चात डाली गई उक्त हाईटेंशन विद्युत लाईट लाइन को हटाने की प्रक्रिया का प्रार्थना पत्र प्रार्थी अपीलांट द्वारा दिनांक 17.12.2024 को ही विद्युत विभाग में प्रस्तुत कर दिया था जिस पर विद्युत विभाग द्वारा मौके से हाईटेंशन विद्युत लाइन को हटा लिया गया है। न्यायालय श्रीमान स्वयं मौका देख ले वर्तमान में कोई हाईटेंशन लाइन नहीं है या मौके की वर्तमान रिपोर्ट मंगा लें। वर्तमान में मौके पर कोई हाईटेंशन विद्युत लाइन न होने के कारण भी अपीलाधीन आदेश काबिल निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय में स्वयं तहसीलदार मनियां द्वारा एक रिपोर्ट दिनांक 11.12.2024 किस साक्ष्य के आधार पर प्रस्तुत की है, स्पष्ट नहीं है। तहसीलदार मनियां द्वारा उक्त रिपोर्ट बिना पटवारी/आई.एल.आर. के एवं अपीलांट को कोई नोटिस दिये बिना अपीलांट की अनुपस्थिति में एकपक्षीय रूप से की गई है जो कतई गलत है। इस तथ्य का प्रमाणीकरण इससे भी स्पष्ट है कि पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 26.05.2025 में मौके पर कोई आरा मशीन संचालित नहीं पायी गई जबकि तहसीलदार द्वारा अपनी रिपोर्ट में गलत रूप से आरा मशीन का वर्णन कर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग दर्शित किया गया है जबकि मौके पर कभी भी आरा मशीन संचालित नहीं थी। लिहाजा अपीलाधीन आदेश काबिल खारिजी के है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया कि पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 26.05.2025 में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की है। वादग्रस्त आराजी पर 5 दुकानों का निर्माण होना अंकित किया है परन्तु उन पर कोई भी व्यवसायिक गतिविधि संचालित नहीं है तथा रिपोर्ट में अंकित इस तथ्य का कोई अंकन नहीं है और ना ही मौके पर कोई व्यवसायिक गतिविधि संचालित है मौके पर निर्मित परिसर अपीलांट के आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रहा है। अधीनस्थ न्यायालय ने पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट पर अपीलांट को साक्ष्य का मौका न देकर निर्णय पारित करने में कानूनी भूल की है। अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपने प्रस्तुत जबाव में स्पष्ट रूप से वर्णन किया गया था कि रूपान्तरित आवासीय भूमि में से यदि दुकाननुमा बनी आवासीय भूमि को व्यवसायिक गतिविधि में मानते हैं तो अपीलांट व्यवसायिक रूपान्तरण हेतु अतिरिक्त प्रीमियम राशि जमा कराकर व्यवसायिक रूपान्तरण हेतु सहमत है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 10 के अनुसार संपरिवर्तन के प्रयोजनों में परिवर्तन होने पर प्रीमियम के अंतर की राशि जमा कर प्रारूप "घ" में संपरिवर्तन का पुनरक्षित आदेश जारी किया जा सकता है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सीधे ही नियम 14 के तहत समस्त आवासीय भू रूपान्तरण आदेश को निरस्त करने में कानूनी भूल की अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिकतम व्यवसायिक रूप से उपयोग में आने वाली दुकाननुमा भूमि क्षेत्र 140 वर्गमीटर तक ही आदेश

निरस्त किया जा सकता था क्योंकि शेष समस्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ ही कार्य में ली जा रही है एवं शेष भूमि में पटवारी व स्वयं तहसीलदार की रिपोर्ट के अनुसार आवासीय उपयोग में होना स्पष्ट अंकन है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा समस्त भू रूपान्तरण आदेश को निरस्त करने में कानूनी भूल की है। अपीलाधीन आदेश दिनांक 30.05.2025 एकपक्षीय रूप से अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना जारी किया गया है जिसकी जानकारी अपीलांट को नहीं हो सकती है। अपीलाधीन आदेश की अपीलांट को सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 12.09.2025 को पटवारी हल्का से नकल जमाबंदी मांगने पर पटवारी हल्का द्वारा अवगत कराया गया कि आपका आवासीय भू रूपान्तरण आदेश तो दिनांक 30.05.2025 को ही निरस्त हो चुका है तो अपीलांट ने उसी दिवस को दिनांक 12.09.2025 को तहसीलदार मनियां के समक्ष संपूर्ण पत्रावली की नकल हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया जिस पर को दिनांक 15.09.2025 को नकल जारी की गई इसलिए होने जानकारी दिनांक 12.09.2025 व मिलने नकल दिनांक 16.09.2025 से अपील अपीलांट अंदर म्याद प्रस्तुत है एवं तहसीलदार मनियां द्वारा अपीलाधीन आदेश क्षेत्राधिकार से बाहर पारित किया है जो प्रारंभतः ही शून्य है जिसकी कोई म्याद गणना नहीं है फिर भी देरी को क्षमा करने हेतु धारा 5 म्याद अधिनियम का प्रार्थना पत्र अलग से प्रस्तुत किया गया है।

अपील अपीलान्ट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोजेण्ट को जरिये नोटिस तलब किया एवं प्रकरण से सम्बंधित भूमि की मौके की रिपोर्ट हेतु लिखा गया। रेस्पोजेण्ट की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित।

अपीलान्ट ने अपनी अपील के समर्थन में प्रमाणित प्रति निर्णय तहसीलदार दिनांक 30.5.2025, प्रमाणित प्रतिलिपि कन्वर्जन आदेश दिनांक 09.10.2024, फोटो प्रति ऑर्डर शीट दिनांक 12.03.25 से 10.05.25 तक, फोटो प्रति रूपान्तरण आदेश राधेश्याम पुत्र हरिश्चन्द्र तारीख 17.03.2025, सत्यप्रति जॉच रिकॉर्ड पटवार हल्का मनियां तारीख 26.05.2025, प्रा0 पत्र तहसीलदार मौके की रिपोर्ट पेश करने बावत 11.12.2024, फोटो प्रति कार्यालय जिला कलक्टर धौलपुर पत्रांक क्रमांक 328 तारीख 13.02.25, फोटो प्रति कार्यालय टिप्पणी, सत्यप्रति आदेश कार्यालय तहसीलदार मनियां धौलपुर तारीख 08.10.2024, सत्यप्रति प्रा0 पत्र वास्ते रास्ता समर्पित करने हेतु, सत्यप्रति समर्पण पत्र मय नक्सा, सत्यप्रति रिपोर्ट पटवारी मनियां, सत्यप्रति चैकलिस्ट भूमि रूपान्तरण, सत्यप्रति अनापत्ति प्रमाण पत्र, सत्यप्रति जमाबन्दी खाता 1135 वाके ग्राम मनियां सम्बत 2076-79, सत्यप्रति खसरा नक्सा जमाबन्दी ख.न. 2768/2767 वाके ग्राम मनियां, सत्यप्रति जमाबन्दी खाता संख्या 1207 वाके ग्राम मनियां सम्बत 2076-79, फोटो प्रति नक्शा ट्रेस ख.न. 2619/71, फोटो प्रति प्रा0 पत्र भू.रू. पत्रावली नकल लेने बावत पेश की।

हमने प्रार्थना पत्र धारा-05 म्याद अधिनियम पर उभयपक्ष की बहस सुनी। पत्रावली का अवलोकन किया। हम अपील का निस्तारण गुणावगुण पर किया जाना उचित समझते हैं। अतः प्रार्थना पत्र धारा-5 म्याद अधिनियम न्यायहित में स्वीकार किया जाता है।

पैरोकार सरकार द्वारा अपने पत्रांक 83 दिनांक 04.02.2026 के द्वारा प्रकरण से सम्बंधित भूमि की मौके की रिपोर्ट पेश की गई। पैरोकार सरकार की ओर से प्रस्तुत मौका रिपोर्ट अनुसार कन्वर्जन आदेश में ग्राम मनियां का खसरा संख्या 2619/71 अंकित है जिसका वर्तमान में खसरा संख्या 2767/2619 दर्ज है। ग्राम मनियां के खसरा नम्बर 2767/2619 रकवा 0.1439 हैक्टेयर एन.एच. के मध्य से 127 फीट छोड़कर पक्का निर्माण हो रहा है जिसमें बेसमेन्ट में 5 पक्की दुकान एवं इनके ऊपर भी 5 पक्की दुकानें बनी हुई हैं जो 37 x 50 पिलर सहित 2 मंजिल दुकान बनी हुई है। उक्त दुकानों के पीछे 40 x 50

वर्गफीट का पक्का मकान बना हुआ है जो कि बेसमेन्ट सहित 4 मंजिल बना हुआ है। इसके बाद 43 x 50 वर्गफीट में टीनसेड करीब 20 फीट ऊँचा दीवारों पर डला हुआ है जो जमीन तक है तथा इसमें एक गेट लगा हुआ है। खसरा नम्बर 2767/2619 में शेष भूमि मौके पर खाली है जिसके चारों तरफ से बाउण्ड्री हो रही है। एन.एच. 44 निर्माणशुदा दुकानों के सामने 20 x 50 वर्गफीट का टीनसेड (समर्पित भूमि में) पड़ा हुआ है। खसरा नम्बर 2767/2619 रकवा 0.1439 किस्म बा.सो. राधेश्याम पुत्र हरीशचन्द्र जाति वैश्य देह खातेदार दर्ज रिकॉर्ड है। मौके पर खसरा नम्बर 2767/2619 में दुकानों के पीछे निर्मित आवासीय मकान की दीवार से लगा हुआ एक हाईटेन्सन लाईन का लोहे का विद्युत पोल लगा हुआ है जिस पर 11 हजार केवी की लाईन आकर उससे होकर अन्दर जमीन से होती हुई एन.एच. 44 के बगल में फूलपुर रोड़ पर लगे हुये हाईटेन्सन लाईन के खम्बे पर निकलती है जो वर्तमान में विद्युत की सप्लाई चालू है।

अभिभाषक उभयपक्ष की बहस सुनी गई। विद्वान अभिभाषक अपीलान्ट ने बहस में अपील में अंकित बिन्दुओं को दोहराते हुये कथन किया कि आराजी खसरा नम्बर 2619/71 रकवा 0.1662 हैक्टेयर वाके ग्राम मनियां तहसील मनियां जिला धौलपुर में से 1216 वर्गमीटर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु रूपान्तरण हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था। अपीलांट के आवेदन पर पटवारी हल्का व भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा आराजी का निरीक्षण दिनांक 04.10.2024 को किया गया उक्त रिपोर्ट में पटवारी हल्का द्वारा स्पष्ट रूप से वर्णित किया था कि आवेदित भूमि एन.एच.-44 के मध्य से 132 फुट पर स्थित है तथा उक्त भूमि में 50 x 30 = 1500 वर्गफुट पर निर्माण हो रहा है, शेष भूमि खाली है। उक्त भूमि पर कोई भी हाईटेन्सन लाइन या पेट्रोलियम लाइन नहीं होना भी अंकित किया गया है। पटवारी रिपोर्ट के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि संपरिवर्तन की चैक लिस्ट भरी गई, उक्त चैक लिस्ट में भी स्पष्ट रूप से क्रम संख्या 26 पर कोई भी एच.टी. विद्युत लाईन नहीं होना अंकित किया है। उक्त चैक लिस्ट पर पटवारी हल्का आई.एल.आर. व स्वयं तहसीलदार के हस्ताक्षर के आधार पर आवेदित भूमि पर पूर्व से निर्मित 140 वर्गमीटर की 4 गुना पैनल्टी सहित रूपान्तरण शुल्क 1,45,500/- एक लाख पैंतालीस हजार पांच सौ रुपये राजकोष में जमा कराकर दिनांक 09.10.2024 को कृषि भूमि से आवासीय भूमि का भू रूपान्तरण आदेश दिनांक 09.10.2024 को जारी किया गया है। अपीलांट को भू रूपान्तरण आदेश प्राप्त होने के पश्चात् तहसीलदार मनियां द्वारा बिना किसी आदेश व शिकायत के स्वयं ही श्रीमान जिला कलक्टर धौलपुर महोदय के समक्ष रिपोर्ट पेश की जिस पर श्रीमान जिला कलक्टर धौलपुर द्वारा अपने पत्र क्रमांक भू. रूपा./जांच/राजस्व/2024/2904/328 दिनांक 13.02.2025 से तहसीलदार मनियां को नियम 14 के अनुसार आवेदक को सुनवाई का अवसर प्रदान कर आदेश प्रत्यहरित करने के आदेश फरमाये गये तहसीलदार मनियां द्वारा अपीलांट को सुने बिना तथा साक्ष्य का मौका दिये बिना पटवारी व आई.एल.आर. की रिपोर्ट दिनांक 26.05.2025 के आधार पर दिनांक 30.05.2025 को भू रूपान्तरण आदेश दिनांक 09.10.2024 को निरस्त कर दिया गया है जो पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य व दस्तावेज के विरुद्ध एवं कानून के खिलाफ होने के कारण निम्न आधारों पर काबिल निरस्तनीय है। अपीलांट द्वारा आवेदित आवासीय रूपान्तरित भूमि को व्यवसायिक भूमि में परिवर्तन हेतु ऑनलाइन आवेदन संख्या पी.सी.सी.एल./2024-25/115035 दिनांक 17.03.2025 को प्राधिकृत अधिकारी "सब डिबीजनल ऑफीसर धौलपुर" के समक्ष प्रस्तुत की गई थी परन्तु उक्त आवेदन पत्र दिनांक 27.03.2025 ग्राम मनियां तहसील मनियां की समस्त भूमि वर्तमान में नगरपालिका बनने से इस आधार पर खारिज की गई कि "स्वायत्त शासन विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.10

(न.पा.) गठन/डीलएलबी/25/8571 दिनांक 27.03.2025 द्वारा ग्राम पंचायत मनियां के सम्पूर्ण क्षेत्रों की नगरपालिका हेतु अधिसूचित होने के कारण पत्रावली इसी स्तर पर निरस्त की जा सकती है" तत्पश्चात अपीलांट द्वारा पुनः ऑनलाइन आवेदन संख्या पी.सी.सी.एल./2025-26/115504 दिनांक 01.06.2025 को प्राधिकृत अधिकारी उपखण्डाधिकारी धौलपुर के समक्ष प्रस्तुत की जिसे दिनांक 01.06.2025 को इसी स्तर पर विडॉल कर लिया क्योंकि ऑनलाइन आवेदन करने में नगरपालिका को आवेदन का ऑप्शन नहीं था। इस प्रकार यह स्पष्ट रूप से प्रमाणित है कि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि नगरपालिका के गठन के पश्चात् तहसीलदार मनियां को अपीलाधीन आदेश निरस्तीकरण का कोई क्षेत्राधिकार हासिल नहीं था। इसी वजह अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र के परेह जाकर जो निर्णय पारित किया है, काबिल खारिजी के है। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय पारित करते समय इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि श्रीमान जिला कलक्टर धौलपुर द्वारा अपने पत्र क्रमांक भू.रूपान्तरण/जांच/राजस्व/2024/2904/328 दिनांक 13.02.2025 से आवेदक को सुनवाई का अवसर नियमानुसार प्रदान कर आदेश प्रत्याहरित करने के आदेश पारित किये हैं, परन्तु तहसीलदार मनियां द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध अपीलांट के जबाव पटवारी हल्का/आई.एल.आर. की रिपोर्ट दिनांक 26.05.2025 को नजरअंदाज कर, सरसरी तौर पर अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के विपरीत केवल श्रीमान जिला कलक्टर धौलपुर के पत्र को मददे नजर रखकर आदेश पारित करने में कानूनी भूल की है, इसलिए उक्त आदेश काबिल खारिजी के है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया है कि दिनांक 26.05.2025 का पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट की मद संख्या 2 में स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि रूपान्तरित भूमि पर पक्का मकान बन रहा है व मौके पर कार्य चल रहा है तथा मद संख्या 4 में यह भी स्पष्ट वर्णित किया है कि 103 ग 50 रूपान्तरित भूमि मौके पर खाली है इस प्रकार स्पष्ट है कि भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ ही किया जा रहा है फिर भी भू रूपान्तरण आदेश को निरस्त करने में कानूनी भूल की है। पटवारी हल्का की रिपोर्ट में एन.एच. 44 के मध्य रोड से 127 फुट छोड़कर पक्का निर्माण दर्शित किया है, जबकि वर्तमान में आज भी मौके पर एन.एच. 44 के मध्य रोड से 132 फुट छोड़कर ही निर्माण कार्य किया है। पटवारी हल्का द्वारा 5 फुट जगह पर अवैधानिक रूप से रिपोर्ट प्रस्तुत की है जो स्वीकार योग्य नहीं है। पटवारी हल्का द्वारा निर्मित भवन पर चढ़ने के लिए बनायी गयी रैंप 60 फुट में से मात्र 5 फुट जगह पर बनी थी शेष 55 फुट पर कोई निर्माण नहीं था तथा सीडी नुमा रैम्प भी अपीलांट हटाने को तैयार था। रैम्प को दर्शित करने में कानूनी भूल की है। पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट की मद संख्या 5 में 22 x 50 फुट का टीन शैड (समर्पित भूमि) में होना अंकित किया है जो कतई गलत है यदि अतिक्रमण टीनशैड पडा हुआ मानते हैं तो अतिक्रमण उठाने की कार्यवाही की जा सकती थी क्योंकि स्थायी निर्माण नहीं था। वास्तविकता में जो टीनशैड बना हुआ है वह अपीलांट की शेष कृषि भूमि खसरा नम्बर 2769/2767 में बना हुआ है। समर्पित भूमि में कोई अतिक्रमण नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया कि वादग्रस्त रूपान्तरित भूमि पर पूर्व में एवं वर्तमान में कोई हाईटेंशन विद्युत लाइन नहीं थी। आवासीय भू रूपान्तरण आदेश के पश्चात् डाली गई उक्त हाईटेंशन विद्युत लाईट लाइन को हटाने की प्रक्रिया का प्रार्थना पत्र प्रार्थी अपीलांट द्वारा दिनांक 17.12.2024 को ही विद्युत विभाग में प्रस्तुत कर दिया था जिस पर विद्युत विभाग द्वारा मौके से हाईटेंशन विद्युत लाइन को हटा लिया गया है। न्यायालय श्रीमान स्वयं मौका देख ले वर्तमान में कोई हाईटेंशन लाइन नहीं है या मौके की वर्तमान रिपोर्ट मंगा लें। वर्तमान में मौके पर कोई हाईटेंशन विद्युत

लाइन न होने के कारण भी अपीलाधीन आदेश काबिल निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय में स्वयं तहसीलदार मनियां द्वारा एक रिपोर्ट दिनांक 11.12.2024 किस साक्ष्य के आधार पर प्रस्तुत की है स्पष्ट नहीं है। तहसीलदार मनियां द्वारा उक्त रिपोर्ट बिना पटवारी/आई.एल.आर. के एवं अपीलांट को कोई नोटिस दिये बिना अपीलांट की अनुपस्थिति में एकपक्षीय रूप से की गई है जो कतई गलत है इस तथ्य का प्रमाणीकरण इससे भी स्पष्ट है कि पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 26.05.2025 में मौके पर कोई आरा मशीन संचालित नहीं पायी गई जबकि तहसीलदार द्वारा अपनी रिपोर्ट में गलत रूप से आरा मशीन का वर्णन कर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग दर्शित किया गया है जबकि मौके पर कभी भी आरा मशीन संचालित नहीं थी लिहाजा अपीलाधीन आदेश काबिल खारिजी के है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर भी ध्यान नहीं दिया कि पटवारी हल्का द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 26.05.2025 में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की है। वादग्रस्त आराजी पर 5 दुकानों का निर्माण होना अंकित किया है परन्तु उन पर कोई भी व्यवसायिक गतिविधि संचालित नहीं है तथा रिपोर्ट में अंकित इस तथ्य का कोई अंकन नहीं है और ना ही मौके पर कोई व्यवसायिक गतिविधि संचालित है। मौके पर निर्मित परिसर अपीलांट के आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रहा है। अधीनस्थ न्यायालय ने पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट पर अपीलांट को साक्ष्य का मौका न देकर निर्णय पारित करने में कानूनी भूल की है। अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में अपने प्रस्तुत जबाब में स्पष्ट रूप से वर्णन किया गया था कि रूपान्तरित आवासीय भूमि में से यदि दुकाननुमा बनी आवासीय भूमि को व्यवसायिक गतिविधि में मानते हैं तो अपीलांट व्यवसायिक रूपान्तरण हेतु अतिरिक्त प्रीमियम राशि जमा कराकर व्यवसायिक रूपान्तरण हेतु सहमत है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 10 के अनुसार संपरिवर्तन के प्रयोजनों में परिवर्तन होने पर प्रीमियम के अंतर की राशि जमा कर प्रारूप "घ" में संपरिवर्तन का पुनरक्षित आदेश जारी किया जा सकता है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सीधे ही नियम 14 के तहत समस्त आवासीय भू रूपान्तरण आदेश को निरस्त करने में कानूनी भूल की अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिकतम व्यवसायिक रूप से उपयोग में आने वाली दुकाननुमा भूमि क्षेत्र 140 वर्गमीटर तक ही आदेश निरस्त किया जा सकता था क्योंकि शेष समस्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ ही कार्य में ली जा रही है एवं शेष भूमि में पटवारी व स्वयं तहसीलदार की रिपोर्ट के अनुसार आवासीय उपयोग में होना स्पष्ट अंकन है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा समस्त भू रूपान्तरण आदेश को निरस्त करने में कानूनी भूल की है। अपीलाधीन आदेश दिनांक 30.05.2025 एकपक्षीय रूप से अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना जारी किया गया है।

पैरोकार सरकार द्वारा बहस के दौरान कथन किया कि प्रकरण में आवेदक द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण कराया गया था। भूमि का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होने के सम्बन्ध में आवेदक को सुने जाने हेतु तहसीलदार मनियां द्वारा अपने पत्रांक कमाक/भू0रू0/25/257 दिनांक 17.03.2025 के द्वारा नोटिस जारी किया गया था जिसका जबाब अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत किया गया था। तहसीलदार मनियां की रिपोर्ट दिनांक 4.2.2026 में आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि ग्राम मनियां के खसरा नम्बर 2767/2619 रकवा 0.1439 हैक्टेयर एन.एच. के मध्य से 127 फीट छोड़कर पक्का निर्माण हो रहा है जिसमें बेसमेन्ट में 5 पक्की दुकान एवं इनके ऊपर भी 5 पक्की दुकानें बनी हुई है जो 37 x 50 पिलर सहित 2 मंजिल दुकान बनी हुई है। उक्त दुकानों के पीछे 40 x 50 वर्गफीट का पक्का मकान बना हुआ है जो कि बेसमेन्ट सहित 4 मंजिल बना हुआ है। इसके बाद


43 x 50 वर्गफीट में टीनसेड करीब 20 फीट ऊँचा दीवारों पर डला हुआ है जो जमीन तक है तथा इसमें एक गेट लगा हुआ है। खसरा नम्बर 2767/2619 में शेष भूमि मौके पर खाली है जिसके चारों तरफ से बाउण्ड्री हो रही है। एन.एच. 44 निर्माणशुदा दुकानों के सामने 20 x 50 वर्गफीट का टीनसेड (समर्पित भूमि में) पड़ा हुआ है। जारी पट्टा में खसरा संख्या 2619/71 है जिसका वर्तमान में खसरा संख्या 2767/2619 दर्ज है। खसरा नम्बर 2767/2619 रकवा 0.1439 किस्म वा.सो. राधेश्याम पुत्र हरीशचन्द जाति वैश्य देह खातेदार दर्ज रिकॉर्ड है। मौके पर खसरा नम्बर 2767/2619 में दुकानों के पीछे निर्मित आवासीय मकान की दीवार से लगा हुआ एक हाईटेन्सन लाईन का लोहे का विद्युत पोल लगा हुआ है जिस पर 11 हजार केवी की लाईन आकर उससे होकर अन्दर जमीन से होती हुई एन.एच. 44 के बगल में फूलपुर रोड पर लगे हुये हाईटेन्सन लाईन के खम्बे पर निकलती है जिसमें वर्तमान में विद्युत की सप्लाय चालू है। तहसीलदार मनियां की रिपोर्ट दिनांक 11.12.2024 जो उनके द्वारा जिला कलक्टर धौलपुर को प्रेषित की गई है, में मौके पर आरा मशीन संचालित होना बताया गया है। अतः स्पष्ट है कि अपीलान्ट द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु रूपान्तरित भूमि का वाणिज्यिक उपयोग कर संपरिवर्तन के नियमों की अवहेलना की गई है। राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के अनुसार यदि खातेदार द्वारा रूपान्तरित भूमि का उपयोग रूपान्तरित प्रयोजनार्थ नहीं किया जाता है तो खातेदार द्वारा जमा रूपान्तरित शुल्क को राज्य सरकार में जवाब कर रूपान्तरित आदेश को प्रत्याहरित किये जाने का प्रावधान है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

अपीलान्ट के विद्वान अभिभाषक एवं पैरोकार सरकार की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया। अपीलान्ट ने प्रस्तुत अपील में अपीलाधीन आदेश दिनांक 30.5.2025 एकपक्षीय रूप से अपीलान्ट को सुनवाई का अवसर दिये बिना जारी किया जाना बताया है जबकि तहसीलदार मनियां द्वारा अपने पत्रांक क्रमांक/भू0रू0/25/257 दिनांक 17.03.2025 के द्वारा नोटिस जारी किया गया था जिसका जवाब अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत किया गया था जिससे यह स्पष्ट है कि अपीलान्ट को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया था। तहसीलदार मनियां द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 4.2.2026 में कथन किया है कि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि ग्राम मनियां के खसरा नम्बर 2767/2619 रकवा 0.1439 हैक्टेयर एन.एच. के मध्य से 127 फीट छोड़कर पक्का निर्माण हो रहा है जिसमें बेसमेन्ट में 5 पक्की दुकान एवं इनके ऊपर भी 5 पक्की दुकानें बनी हुई है जो 37 X 50 पिलर सहित 2 मंजिल दुकान बनी हुई है। उक्त दुकानों के पीछे 40 X 50 वर्गफीट का पक्का मकान बना हुआ है जो कि बेसमेन्ट सहित 4 मंजिल बना हुआ है। इसके बाद 43 X 50 वर्गफीट में टीनसेड करीब 20 फीट ऊँचा दीवारों पर डला हुआ है जो जमीन तक है तथा इसमें एक गेट लगा हुआ है। खसरा नम्बर 2767/2619 में शेष भूमि मौके पर खाली है जिसके चारों तरफ से बाउण्ड्री हो रही है। एन.एच. 44 निर्माणशुदा दुकानों के सामने 20 x 50 वर्गफीट का टीनसेड (समर्पित भूमि में) पड़ा हुआ है। जारी पट्टा में खसरा संख्या 2619/71 है जिसका वर्तमान में खसरा संख्या 2767/2619 दर्ज है। तहसीलदार मनियां की रिपोर्ट दिनांक 11.12.2024 जो उनके द्वारा जिला कलक्टर धौलपुर को प्रेषित की गई है, में रूपान्तरित भूमि 103 X 50 जो खाली है जिसमें मौके पर आरा मशीन संचालित होना तथा 43 X 50 वर्गफीट में टीनसेड करीब 20 फीट ऊँचा दीवारों पर डला हुआ बताया है, उक्त टीनशेड के ऊपर से एक हाईटेन्सन विद्युत लाईन गुजरना बताया है। अतः स्पष्ट है

कि अपीलान्त द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु रूपान्तरित भूमि का वाणिज्यिक उपयोग कर संपरिवर्तन के नियमों की अवहेलना की गई है। राजस्थान भू0राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के अनुसार यदि खातेदार द्वारा रूपान्तरित भूमि का उपयोग रूपान्तरित प्रयोजनार्थ नहीं किया जाता है तो खातेदार द्वारा जमा रूपान्तरित शुल्क को राज्य सरकार में जब्त कर रूपान्तरित आदेश को प्रत्याहरित किये जाने का प्रावधान है। अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर हम अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.05.2025 में हस्तक्षेप नहीं किया जाना तथा अपील अपीलान्त खारिज किया जाना उचित समझते हैं।

अतः अपील अपीलान्त उपरोक्त विवेचन अनुसार खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार मनियां का निर्णय दिनांक 30.05.2025 यथावत रखा जाता है। तहसीलदार मनियां को निर्णय की प्रति भिजवाई जावे। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो एवं वाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 05.05.2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(श्रीनिधि बी टी)
जिला कलक्टर, धौलपुर

