

न्यायालय जिला कलक्टर, बांसवाड़ा (राज.)

पीठासीन अधिकारी - डॉ. इंद्रजीत यादव, IAS

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा

प्रकरण संख्या : 11 / 2024

GCMS संख्या : 2024 / 28

प्रार्थी/अपीलार्थी :-

बनाम

अप्रार्थी/रेस्पोण्डेंट्स:-

श्री लक्ष्मीकान्त अग्रवाल पिता श्री बनारसीलाल अग्रवाल, आयकर कार्यालय के पास, उदयपुर रोड, तहसील व जिला बांसवाड़ा (राज.)

1. श्रीमती शीला देवी कलाल पत्नी श्री ललित कलाल निवासी शारदा कोलोनी, बांसवाड़ा तहसील व जिला बांसवाड़ा
2. श्री ललित कलाल पुत्र श्री नाथुलाल कलाल निवासी शारदा कोलोनी, बांसवाड़ा, तहसील व जिला बांसवाड़ा
3. तहसीलदार तहसील गनोडा

श्री यशपाल गुप्ता, अधिवक्ता अपीलांत

उपस्थित

श्री हिरेन पटेल, अधिवक्ता रेस्पो. 1, 2

श्री भूपेन्द्र जैन, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू-राजस्व अधिनियम

दिनांक :- 28-03-2025

अपीलांट्स द्वारा यह अपील तहसीलदार गनोडा द्वारा ग्राम गनोडा सर्वे नंबर 4173 रकबा 0.12 है. (1200 वर्गमीटर) भूमि राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत जारी आदेश **Certificate Ref. No. LC/ 2021-22/ 113398/ 24-12-2021** के द्वारा संपरिवर्तन आदेश आवासीय इकाई में कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि रेस्पोडेंट सं. 1 के द्वारा आदेश में उल्लेखित शर्तों की अवहेलना के विरुद्ध मौके पर भूमि को आवासीय इकाई के स्थान पर महाराणा प्रताप नगर गनोडा आवासीय कालोनी के रूप में विक्रय करने से प्रस्तुत की गई है। अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम, प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सी.पी.सी. संलग्न है।

अपीलांत द्वारा अपील में यह उल्लेखित किया गया है कि रेस्पोडेंट सं. 1 के द्वारा अपने आवेदन दिनांक 13.12.2021 व पटवारी व गिरदावर गनोडा की रिपोर्ट दिनांक 14.12.2021 व कार्यालय टिप्पणी में एवं नजरी नक्शे में सडक बतलाई है जबकि मौके पर कोई रास्ता व सडक नहीं है। नियमानुसार राजस्व नक्शे व रिकार्ड में रास्ता, सडक दर्ज नहीं है, ~~अपेक्षित~~ भूमि में एप्रोच रोड नहीं है आवेदित भूमि के संपरिवर्तन के लिये पटवारी व गिरदावर ~~रिकार्ड~~ रिकार्ड के अनुसार सही रिपोर्ट नहीं की है एवं सारी कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग व अन्य सडक (ग्रामीण सडक) आदि का अंकन मनगढ़त तथ्यों के आधार पर 1 ही दिन में कर प्रक्रिया पूरी की है।



24

कार्यालय टिप्पणी में राशि की गणना आवासीय इकाई की दर से की गई जबकि मौके पर भूमि का उपयोग आवासीय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा में किया जा रहा है तथा राशि किस दिनांक को जमा हुई उसका चालान नंबर में कोई अंकन नहीं है।

रेस्पोडेंट सं. 3 के द्वारा दिनांक 24.12.2021 को **Certificate Ref. No. LC/ 2021-22/ 113398/ 24-12-2021** को कुल किता 1 कुल रकबा 0.12 है. भूमि को आवासीय इकाई हेतु कृषि से अकृषि में उपयोग हेतु रूपांतरण किया गया है, जबकि मौके पर रेस्पोडेंट सं. 1 द्वारा उक्त आदेश की शर्तों का उल्लंघन कर उक्त भूमि को आवासीय भूखण्डों में बिना किसी सक्षम अधिकारी की सहमति प्राप्त किये भूखण्डों में विभक्त कर दी है तथा भूमि को आवासीय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा के नाम से कोलोनी बनाकर भूखण्डों में विभक्त कर विक्रय किये जा रहे हैं।

ग्रामीण क्षेत्रों में आवासीय कोलोनी योजना स्थापित करने के लिये कुल भूमि का प्लान अनुमोदन सक्षम अधिकारी से करवाना होता है और प्लान अनुमोदन के समय कुल भूमि का 40 प्रतिशत हिस्सा सड़क, सार्वजनिक सुविधाओं के लिये तथा कोलोनी की अन्य आवश्यक सुविधाओं के लिये आरक्षित किया जाता है। वाणिज्यिक और संस्थागत प्रयोजनार्थ प्रयोजन के लिये भूमि के 5 प्रतिशत क्षेत्र को शामिल करते हुए कुल 60 प्रतिशत भूमि ही आवासीय कोलोनी के उपयोग में लायी जा सकती है एवं नियमों की पालना न कर भूमि का आवासीय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा के नाम से भूखण्ड विक्रय किये जा रहे हैं एवं कृषि का अकृषि में संपरिवर्तन करने के नियम 9 की अनदेखी कर तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आदेश की अनदेखी की गई है।

रेस्पोडेंट सं. 1 द्वारा स्वयं की आराजीयात की कृषि भूमि का आवासीय इकाई हेतु संपरिवर्तन करवाया है, आवेदित भूमि में प्रवेश हेतु कोई रास्ता सड़क नहीं है और मौके की रिपोर्ट पटवारी गिरदावर द्वारा राजस्व नक्शे व रिकार्ड के विपरीत की गई और रेस्पोडेंट सं. 1 की भूमि में आने जाने का कोई सार्वजनिक रास्ता नहीं है एवं न ही रेस्पोडेंट सं. 1 ने स्वयं की भूमि को रास्ते की भूमि के लिये समर्पण किया है और न ही एप्रोच मार्ग हेतु अन्य खातेदारों से लिखित सहमति ली गई है अपनी भूमि का रास्ते हेतु समर्पण नहीं किया गया है। सम्परिवर्तन पत्रावली में पटवारी एवं भूअभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट एवं नजरी नक्शा में मगदत तरिके से राजस्व रिकार्ड के विपरीत रास्ता बताया है। जबकि नियमानुसार राजस्व नक्शे व राजस्व रिकार्ड में कोई रास्ता दर्ज नहीं है। आवेदित भूमि में एप्रोच रास्ता भी नहीं है। आवेदित भूमि संपरिवर्तन के लिये पटवारी ने मौके व रास्ता की सही रिपोर्ट नहीं की है।

उक्त भूमि के पास सरकारी नाला भी बहता है जिसको भी आवासीय कोलोनी में भराव कर सम्मिलित कर लिया गया है और सरकारी नाले का अस्तित्व ही खत्म कर दिया है और नाले की सरकारी भूमि को अवैध रूप से कोलोनी की भूमि में सम्मिलित कर भूखण्डों में विभक्त कर बेचान किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा अब्दुल रहमान बनाम सरकार में पारीत आदेशों की अवहेलना रेस्पोडेंट सं. 1 व 2 के द्वारा की जा रही है। सरकारी नाले को किसी भी अवस्था में अवरुद्ध नहीं किया जा सकता तथा न ही उसमें कोई बदलाव किया जा सकता है, अगर किसी व्यक्ति, संस्था द्वारा नाला अवरुद्ध कर दिया गया है या



23

उसका स्वरूप बदल दिया है तो भी सरकारी नाले को प्राकृतिक रूप में लाकर खुला रखना नियमों के तहत आवश्यक है। रेस्पोंडेंट सं. 1 द्वारा नाले से नियमानुसार भूमि छोड़कर भूमि का संपरिवर्तन नहीं करवाया गया है।

आवासीय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा में अनुसूचित जाति की भूमि को भी मिलाकर कोलोनी का निर्माण कर दिया है। राजस्थान कास्तकारी अधिनियम की धारा 42 बी का उल्लंघन होने से उक्त कोलोनी में सम्मिलित की गई भूमि को सिवायचक्र घोषित किया जावे।

उक्त रुपांतरित भूमि मौके पर तलाब पेटे (बिला डूब) की भूमि होने से व भूमि में तलाब के रिसाव के पानी बहने से व तलाब पेटे की होने से संपरिवर्तन आदेश हेतु प्रतिबन्धित श्रेणी में होने के कारण व तलाब पानी के रिसाव संग्रहित क्षेत्र होने से लगभग 4-5 फीट का भरवाव रेस्पोंडेंट सं. 1 व 2 के द्वारा कर दिया गया है। इससे तलाब का रिसाव अवरुद्ध हो गया है। अपील अपीलांत स्वीकार कर तहसीलदार द्वारा पारित आदेश **Certificate Ref. No. LC/ 2021-22/ 113398/ 24-12-2021** निरस्त किया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोंडेंट्स को समन जारी किये गए। दिनांक **17.05.2024** को रेस्पोंडेंट्स को जारी नोटिस बाद तामिल पेश हुए, रेस्पोंडेंट्स सं. 1 की ओर से श्री हिरेन पटेल अधिवक्ता का अभिभाषक पत्र प्रस्तुत हुआ। दिनांक **06.06.2024** को रेस्पोंडेंट सं. 2 की ओर से श्री हिरेन पटेल का अभिभाषक पत्र पेश हुआ। रेस्पोंडेंट सं. 3 की ओर से राजकीय अधिवक्ता उपस्थित रहे।

दिनांक **26.06.2024** को रेस्पोंडेंट सं. 1 व 2 की ओर से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम, प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सी.पी.सी. व मूल अपील पर जवाब प्रस्तुत हुआ। रेस्पोंडेंट सं. 3 की ओर से मूल अपील पर जवाब मय जांच रिपोर्ट प्रस्तुत हुई।

रेस्पोंडेंट सं. 1 व 2 की ओर से प्रस्तुत जवाब में मुख्य रूप से यह उल्लेख किया गया है कि अपीलांत ने जानबुझकर गलत अपील पेश की है। अपीलांत प्रभावित पक्षकार नहीं है उसे अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है। धारा 75 के तहत जो व्यक्ति अपील पेश करता है उसका हितबद्ध होना आवश्यक है। इस जमीन से अपीलांत का दूर दूर तक कोई सम्बन्ध नहीं है। अपीलांत ने जानबुझकर रेस्पोंडेंट को जलील व परेशान करने की गरज से गलत अपील पेश की है वह हितबद्ध व्यक्ति नहीं होने से व अपीलांत की अपील पेश करने की कोई लोकसस्टैण्डाई नहीं होने से यह अपील इसी आधार पर काबिल निरस्त के है।

अपीलांत को कथित कन्वर्शन का ज्ञान उसी समय हो गया था जब उक्त भूमि का कन्वर्शन किया गया था क्योंकि वह स्वयं भी अन्य कार्य के लिये प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष उपस्थित हुआ था परन्तु आदेश में कोई गलती नहीं होने से किसी प्रकार की समय पर अपील पेश नहीं की गई तथा कन्वर्शन आदेश के करीब दो ढाई वर्षों बाद यह अपील पेश की गई जो स्पष्ट रूप से म्याद बाहर होने से यह अपील इसी आधार पर काबिल निरस्त के है तथा आदेश 41 नियम 3 ए के अनुसार यह अपील सबसे पहले इसी बिन्दु पर निरस्त किया जाना आवश्यक है।



रेस्पोंडेंट 1, 2 की ओर से मूल अपील के जवाब में उल्लेखित किया गया कि रेस्पोंडेंट सं.1 ने एक प्रार्थना पत्र अपने खातेदारी भूमि जिसके सर्वे नंबर 4173 कुल किता 1 कुल रकबा 0.12 है. (1200 वर्गमीटर) को कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जिस पर तहसीलदार गनोडा द्वारा नियमानुसार दिनांक 15.12.2021 को कृषि भूमि से आवासीय में आवासीय इकाई संपरिवर्तन प्रयोजनार्थ रिपोर्ट आने पर नियमानुसार पटवारी गिरदावर मौके पर गये व जांच रिपोर्ट भिजवाई गई तथा डी.एल.सी रेट के अनुसार पैसा जमा कर आवासीय प्रयोजनार्थ आवासीय इकाई हेतु संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया, उक्त आदेश का रेस्पोंडेंट ने कोई नाजायज लाभ नहीं उठाया है तथा आवासीय कोलोनी के रूप में भूखण्डों का विक्रय किया है जिसके विरुद्ध अपीलांत ने जानबुझकर गलत अपील पेश की है। कथित भूमि पर आने के लिये मौके पर रास्ता पूर्ण रूप से उपलब्ध है एप्रोच रोड है। पटवारी हल्का व गिरदावर ने सही रिपोर्ट की है तथा सारी कार्यवाही नियमानुसार पुरी प्रक्रिया अपनाकर की गई है तथा कथित रूपांतरण आदेश नियमानुसार पारित किया गया है। कार्यालय टिप्पणी नियमानुसार आवासीय रूपांतरण हेतु की गई है तथा आवासीय रूपांतरण होने के बाद विक्रय किया गया है तो इसे किसी भी कानून के तहत गलत नहीं कहा जा सकता है। रेस्पोंडेंट द्वारा उक्त भूमि का रूपांतरण सही किया गया है। रेस्पोंडेंट के रूपांतरण आदेश में प्लॉट के विक्रय पर किसी प्रकार की रोक नहीं है। यह अपील ग्रामीण एरिया के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण नियम 2007 के अनुसार ही रूपांतरण किया गया है तथा उसके विरुद्ध कोई अपील लाई नहीं होती है। आवासीय इकाई हेतु कृषि से अकृषि में उपयोग हेतु रूपांतरण किया गया है। रेस्पोंडेंट ने रूपांतरण आदेश की किसी भी शर्त का उल्लंघन नहीं होता है, अपीलांत ने अपनी अपील में यह नहीं बताया कि कौन सी शर्त का उल्लंघन हुआ है केवल अस्पष्ट आधार पर यह अपील पेश की गयी है जो लाई नहीं होती है। अपीलांत हितबद्ध व्यक्ति नहीं है उसे अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है तथा यह अपील जानबुझकर गलत पेश की गई है। जो इसी आधार पर काबिल निरस्त के है। जैसा कि आर.आर.टी 2006(1) पेज 531 पर राजस्थान उच्च न्यायालय ने तय किया है तथा अपील इसी आधार पर निरस्त किये जाने का आदेश दिया गया है।

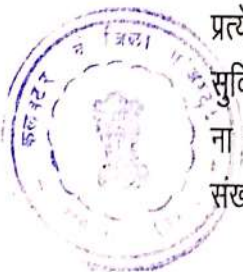
रेस्पोंडेंट सं. 1 व 2 एक ही परिवार के व्यक्ति नहीं होकर अलग अलग खातेदार है। रेस्पोंडेंट सं. 2 का इस पुरे मामले से कोई लेना देना नहीं है वह खातेदार भी नहीं है तथा रेस्पोंडेंट सं.1 ने अपनी खाते की भूमि का नियमानुसार संपरिवर्तन करवाया है। अपीलांत भूमाफिया है तथा रेस्पोंडेंट से पैसा हड़पने के लिये जानबुझकर यह गलत अपील पेश की है जबकि अपीलांत का दूर दूर तक उक्त भूमि से कोई सम्बन्ध नहीं है। रेस्पोंडेंट को ब्लेकमेल करने के लिए यह गलत अपील पेश की है। इस मामले में पटवारी व भूअभिलेख निरीक्षक द्वारा नजरी नक्शा बिल्कुल सही पेश किया है जबकि उसमें मौके पर सार्वजनिक रास्ता भी बता रखा है। कथित भूमि का नियमानुसार संपरिवर्तन करवाया है। अपीलांत न तो उस भूमि के किसी भाग का खरीददार है न ही उसका इस भूमि से कोई सम्बन्ध है। उक्त भूमि पर कोई नाला नहीं है। नाले से इस भूमि का कोई संबंध नहीं है। तहसीलदार की रिपोर्ट में भी नाले का कोई जिक्र नहीं है। इस मामले में अब्दुल रहमान वाला केस कहीं पर भी लागू नहीं



2/3

होता है। अपीलान्त ने रेस्पोंडेन्ट को ब्लैकमेल करने के उद्देश्य से गलत अपील पेश की गई है। जबकि संपरिवर्तन नियमानुसार किया गया है। तथा आदेश की शर्तों की भी पूर्ण पालना की गई है। मौके पर पानी निकारसी हेतु ड्रेनेज भी बना हुआ है। ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि से अकृति प्रयोजनार्थ नियम 2007 बने हुए है जिसमें आवासीय ईकाई का मतलब आवासीय कॉलोनी से ही है तथा आवासीय ईकाई के रूप में सही संपरिवर्तन किया गया है। इसे किसी भी रूप में निरस्त नहीं किया जा सकता है। कथित भूमि के संपरिवर्तन का अधिकार तहसीलदार को प्राप्त है तथा आवासीय कॉलोनी सही बनी है तथा नियमानुसार इस पर मकानों का निर्माण भी हो चुका है तथा ये कॉलोनी नियमानुसार सड़कें व अन्य सुविधाये छोड़ते हुए प्लॉटों का विक्रय किया गया है। इस कारण इसे किसी भी रूप में गलत नहीं कहा जा सकता है। इसी कारण अपीलान्त ने सारी अपील में यह नहीं बताया कि संपरिवर्तन आदेश कौन से नियम के विपरीत पारित किया गया है क्योंकि अपीलान्त द्वारा जिस आदेश के विरुद्ध अपील की गई उस आदेश विरुद्ध अपीलान्त करने का कोई अधिकार नहीं है। कथित संपरिवर्तन के अधिकार तहसीलदार को है। तहसीलदार 4000 मीटर तक की जमीन का रूपान्तरण करने का अधिकारी है। रूपान्तरित भूमि तालाब पेटे की भूमि नहीं है। यह कहना गलत है कि तालाब के रिसाव का पानी बहने के काम में आता हो। अपीलान्त ने अपील में सारी बातें मनगढ़न्त, बनावटी व मौके की स्थिति के विपरीत होने से तथा यह संपरिवर्तन से प्रतिबन्धित नहीं होने के कारण नियमानुसार संपरिवर्तन किया गया है तालाब के पानी से इस जमीन को कोई संबंध नहीं है। तालाब का रिसाव इस जमीन से 200 मीटर दूरी पर होता है इस कारण अपीलान्त की अपील निरस्त के है। तहसीलदार की रिपोर्ट में भी तालाब इस जमीन से काफी दूर है एवं तालाब भराव क्षेत्र में यह जमीन नहीं आती है, अभी भी वहाँ कृषि भूमि ही है, उसमें खेती हो रही है। अपीलान्त की अपील मय खर्चा खारिज फरमायी जावे।

रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 की ओर से प्रस्तुत जवाब मय जांच रिपोर्ट में मुख्य रूप से उल्लेख किया गया है कि रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 शीला देवी पत्नी ललित कलाल निवासी शारदा कॉलानी बांसवाडा तहसील बांसवाडा द्वारा उक्त खसरा संख्या 4173 रकबा 0.12 है। का आवासीय आबादी (आवासीय ईकाई) हेतु आवेदन किया गया था। जिस पर तहसीलदार गनोडा के आदेश क्रमांक LC/ 2021-22/ 113398 दिनांक 24.12.2021 द्वारा आवासीय ईकाई आदेश जारी किया गया। आवासीय ईकाई संपरिवर्तन हेतु आवेदन करने पर आवासीय ईकाई की गणना कर प्रार्थी द्वारा 15795/- रुपये की राशि का चालान जमा कर राशि राजकोष में जमा करवाई गई। अपीलान्त लक्ष्मीकान्त अग्रवाल के नाम से ग्राम गनोडा राजस्व रिकॉर्ड यथा जमाबन्दी में कोई भूमि दर्ज नहीं है। अपीलान्त से उक्त कॉलोनी में भू-खण्ड क्रय किये जाने सम्बन्धी दूरभाष पर वार्ता की गई जिस पर अपीलान्त द्वारा इस संबंध में कोई जानकारी नहीं प्रदान की गई। वर्तमान मौकानुसार उक्त भूमि आवासीय कॉलोनी के रूप में है एवं मौके पर प्रत्येक भू-खण्ड तक पहुँचने हेतु एप्रोच सड़क बनी हुई है। मौके पर सड़क, सार्वजनिक सुविधाओं के लिए भूमि छोड़ी गई है। जबकि राजस्व नक्शे में किसी प्रकार का इन्द्राज नहीं है ना ही उक्त सुविधाओं हेतु समर्पण किया गया है। रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के द्वारा उक्त खसरा संख्या 4173 रकबा 0.12 है। को आवासीय ईकाई हेतु संपरिवर्तन करवाया गया है। उक्त भूमि



→

में जाने हेतु बांसवाडा - उदयपुर स्टेट हाईवे से खसरा संख्या 4159, 4160, 4158, 4168 व 4171 से उक्त खसरा तक 30 फीट की एग्रोच सडक मौके पर बनी हुई है। एवं रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त संपरिवर्तन कराते वक्त रास्ते हेतु सहमति पत्र दिया गया है। जबकि राजस्व नक्शे में रास्ते हेतु किसी प्रकार का समर्पण नहीं किया गया है। ना ही राजस्व नक्शे में रास्ता दर्ज है। मौके पर उक्त भूमि से उत्तर-पूर्व की दिशा की ओर लगभग 300 मीटर की दूरी पर तालाब की पाल स्थित है। एवं उससे रीस कर निकलने वाला पानी उक्त कॉलोनी के अन्दर अण्डर ग्राउण्ड बने नाले से निकलता है एवं पक्का नाला बनने से कही भी पानी अवरुद्ध नहीं हो रहा है। उक्त नाला राजस्व रिकार्ड में दर्ज नहीं है। मौके पर पानी निकासी हेतु पक्का नाला अण्डर ग्राउण्ड बना हुआ है। एवं उक्त भूमि तालाब के भराव क्षेत्र में प्रदर्शित नहीं होती है। रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा आवासीय इकाई हेतु संपरिवर्तन कराया गया है एवं मौके पर उक्त खसरा संख्या में भू-खण्ड बने हुए है। यह कि उक्त खसरा संख्या 4173 रकबा 0.12 है। रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने उमेशचन्द्र, नारायणलाल, प्रकाशचन्द्र पिता शंकरलाल जाति ब्राम्हण से बैचान द्वारा प्राप्त की है।

दिनांक 31.01.2024, 21.03.2025 को उभय पक्षकारान की ओर से प्रस्तुत बहस सुनी गई। अपीलांट्स के अधिवक्ता ने दिनांक 31.01.2024 को प्रस्तुत धारा 5 म्याद अधिनियम व प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी पर लिखित बहस पेश की जिसमे यह उल्लेखित किया गया है कि प्रार्थी ने उक्त भूमि को क्रय करने के लिये अप्रार्थी सं. 1 से मौखिक संविदा की है तथा अप्रार्थी सं. 1 ने प्रार्थी को आश्वासित किया कि मेरी उक्त भूमि आवासिय कोलोनी प्रयोजनार्थ रुपांतरित कराई गई है और उक्त भूमि आवासिय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा के नाम से वाके ग्राम गनोडा में विकसित कर नामांकित है। संविदा के कुछ समय पश्चात् मुझे प्रार्थी ने अप्रार्थी सं. 1 से कहा कि मुझे आवासिय कोलोनी में सम्परिवर्तित भूमि के दस्तावेज उपलब्ध करावे ताकि मैं विक्रय के निष्पादन की कार्यवाही कर सकु। मुझे प्रार्थी को उक्त दस्तावेज अप्रार्थी सं. 1 ने जो दस्तावेज दिये जिसका अवलोकन किया तो ज्ञात हुआ कि उक्त कृषि भूमि वाके गनोडा के खसरा नंबर 4147, 4185, 4075 एवं 4179 कुल किता 4 कुल रकबा 0.34 हैक्टेयर भूमि का दिनांक 22.11.2021 को आवासिय कोलोनी में रुपांतरित नही होकर आवासिय इकाई में रुपांतरण की गई है। जिस पर मैंने अप्रार्थी सं. 1 को कहा कि आवासिय इकाई में भूमि रुपांतरण है और आपने आवासीय कोलोनी भूखण्ड बनाकर विक्रय किये है, जो ग्रामीण क्षेत्र के रुपांतरण नियमों के खिलाफ है। अप्रार्थी सं. 1 ने विश्वास दिलाया कि उक्त भूमि का आवासिय कोलोनी में उपयोग हेतु रुपांतरण करवाया गया है प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी को ऐसा कोई आदेश हो तो प्रदान करने को कहा, लेकिन अप्रार्थी द्वारा ऐसा कोई आदेश प्रार्थी को उपलब्ध नही करवाया गया है। प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र अप्रार्थी सं. 3 को प्रस्तुत किया जिसकी जांच रिपोर्ट अप्रार्थी सं. 3 द्वारा दिनांक 09.04.2024 को प्रार्थी को उपलब्ध कराई गई इस कारण प्रार्थी को दिनांक 09.04.2024 को उक्त भूमि आवासिय इकाई हेतु ही रुपांतरण होने की जानकारी प्राप्त हुई है। अतः 23.11.2021 से दिनांक 08.04.2024 तक की म्याद को कंडोन करने का निवेदन है। प्रार्थी द्वारा अपील पेश करने हेतु जानबुझकर कोई देरी नही की है देरी का वास्तविक कारण होने से अपील अन्दर म्याद पेश है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय



व माननीय उच्च न्यायालय में निम्न निर्णय धारा 5 म्याद अधिनियम के तहत **Condenetion of Delay** का सिद्धान्त प्रतिपादित किया एवं धारा 96(2) सी.पी.सी के तहत अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की गई है। न्यायिक दृष्टान्त पेश किये।

RJT 2020 (2) Page 886

DNJ 2021(3) Raj. Page 842

RRT 2021(2) Raj H.C. Page 761

RRT 2021(2) Raj H.C. Page 1083

RRD 1998 Page 85

AIR 1987 S.C. Page 1353

RRD 1998 Page 319

(समस्त प्रकरणों हेतु न्यायिक दृष्टान्तों की एक प्रति प्रस्तुत करने के कारण उपरोक्त प्रतियां प्रकरण सं. 2/2024 के साथ संलग्न की गई हैं।)

मूल अपील पर बहस के दौरान अपील मैमो में अंकित बिन्दुओं को दौहराते हुए निवेदन किया कि रेस्पोंडेंट सं. 1 के द्वारा अपने आवेदन दिनांक **13.12.2021** व पटवारी व गिरदावर गनोडा की रिपोर्ट दिनांक **14.12.2021** व कार्यालय टिप्पणी में एवं नजरी नक्शे में सडक बतलाई है जबकि मौके पर कोई रास्ता व सडक नहीं है। नियमानुसार राजस्व नक्शे व रिकार्ड में रास्ता, सडक दर्ज नहीं है, आवेदित भूमि में एप्रोच रोड नहीं है आवेदित भूमि के संपरिवर्तन के लिये पटवारी व गिरदावर ने राजस्व रेकार्ड के अनुसार सही रिपोर्ट नहीं की है एवं सारी कार्यवाही राष्ट्रीय राजमार्ग व अन्य सडक (ग्रामीण सडक) आदि का अंकन मनगढ़त तथ्यों के आधार पर 1 ही दिन में कर प्रक्रिया पूरी की है।

कार्यालय टिप्पणी में राशि की गणना आवासीय इकाई की दर से की गई जबकि मौके पर भूमि का उपयोग आवासीय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा में किया जा रहा है तथा राशि किस दिनांक को जमा हुई उसका चालान नंबर में कोई अंकन नहीं है।

रेस्पोंडेंट सं. 3 के द्वारा दिनांक **24.12.2021** को **Certificate Ref. No. LC/ 2021-22/ 113398/ 24-12-2021** को कुल किता 1 कुल रकबा 0.12 है। भूमि को आवासीय इकाई हेतु कृषि से अकृषि में उपयोग हेतु रूपांतरण किया गया है, जबकि मौके पर रेस्पोंडेंट सं. 1 द्वारा उक्त आदेश की शर्तों का उल्लंघन कर उक्त भूमि को आवासीय भूखण्डों में बिना किसी सक्षम अधिकारी की सहमति प्राप्त किये भूखण्डों में विभक्त कर दी है तथा भूमि को आवासीय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा के नाम से कोलोनी बनाकर भूखण्डों में विभक्त कर विक्रय किये जा रहे हैं।

ग्रामीण क्षेत्रों में आवासीय कोलोनी योजना स्थापित करने के लिये कुल भूमि का प्लान अनुमोदन सक्षम अधिकारी से करवाना होता है और प्लान अनुमोदन के समय कुल भूमि का 40 प्रतिशत हिस्सा सडक, सार्वजनिक सुविधाओं के लिये तथा कोलोनी की अन्य आवश्यक सुविधाओं के लिये आरक्षित किया जाता है। वाणिज्यिक और संस्थागत प्रयोजनार्थ प्रयोजन के लिये भूमि के 5 प्रतिशत क्षेत्र को शामिल करते हुए कुल 60 प्रतिशत भूमि ही आवासीय कोलोनी के उपयोग में लायी जा सकती है एवं नियमों की पालना न कर भूमि का आवासीय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा के नाम से भूखण्ड विक्रय किये जा रहे हैं एवं कृषि का

अकृषि में संपरिवर्तन करने के नियम 9 की अनदेखी कर तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी आदेश की अनदेखी की गई है।

उक्त भूमि के पास सरकारी नाला भी बहता है जिसको भी आवासीय कोलोनी में भराव कर सम्मिलित कर लिया गया है और सरकारी नाले का अस्तित्व ही खत्म कर दिया है और नाले की सरकारी भूमि को अवैध रूप से कोलोनी की भूमि में सम्मिलित कर भूखण्डों में विभक्त कर बेचान किया गया है। माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा अब्दुल रहमान बनाम सरकार में पारित आदेशों की अवहेलना रेस्पोंडेंट सं. 1 व 2 के द्वारा की जा रही है। सरकारी नाले को किसी भी अवस्था में अवरुद्ध नहीं किया जा सकता तथा न ही उसमें कोई बदलाव किया जा सकता है, अगर किसी व्यक्ति, संस्था द्वारा नाला अवरुद्ध कर दिया गया है या उसका स्वरूप बदल दिया है तो भी सरकारी नाले को प्राकृतिक रूप में लाकर खुला रखना नियमों के तहत आवश्यक है। रेस्पोंडेंट सं. 1 द्वारा नाले से नियमानुसार भूमि छोड़कर भूमि का संपरिवर्तन नहीं करवाया गया है।

आवासीय कोलोनी महाराणा प्रताप नगर गनोडा में अनुसूचित जाति की भूमि को भी मिलाकर कोलोनी का निर्माण कर दिया है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 42 बी का उल्लंघन होने से उक्त कोलोनी में सम्मिलित की गई भूमि को सिवायचक घोषित किया जावे तथा तहसीलदार द्वारा पारित आदेश **Certificate Ref. No. LC/ 2021-22/ 113398/ 24-12-2021** निरस्त किया जावे।

रेस्पोंडेंट सं. 1 व 2 की ओर से उनके अधिवक्ता ने जवाब में उल्लेखित बिन्दुओं को दौहराते हुए कथन किया कि अपीलांट ने जानबुझकर गलत अपील पेश की है। अपीलांट प्रभावित पक्षकार नहीं है उसे अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है। धारा 75 के तहत जो व्यक्ति अपील पेश करता है उसका हितबद्ध होना आवश्यक है। इस जमीन से अपीलांट का दूर दूर तक कोई सम्बन्ध नहीं है। अपीलांट ने जानबुझकर रेस्पोंडेंट को जलील व परेशान करने की गरज से गलत अपील पेश की है वह हितबद्ध व्यक्ति नहीं होने से व अपीलांट की अपील पेश करने की कोई लोकसस्टैण्डाई नहीं होने से यह अपील इसी आधार पर काबिल निरस्त के है। न्यायिक दृष्टांत पेश किया।

2006 (1) RRT 531 (HIGH COURT) Dhapi Devi vs. Board of Revenue & Ors. (समस्त प्रकरणों हेतु न्यायिक दृष्टांतों की एक प्रति प्रस्तुत करने के कारण उपरोक्त प्रतियां प्रकरण सं. 2/2024 के साथ संलग्न की गई है।)

आगे बहस में कथन किया कि अपीलांट को कथित कन्वर्शन का ज्ञान उसी समय हो गया था जब उक्त भूमि का कन्वर्शन किया गया था क्योंकि वह स्वयं भी अन्य कार्य के लिये प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष उपस्थित हुआ था परन्तु आदेश में कोई गलती नहीं होने से किसी प्रकार की समय पर अपील पेश नहीं की गई तथा कन्वर्शन आदेश के करीब दो ढाई वर्षों बाद यह अपील पेश की गई जो स्पष्ट रूप से म्याद बाहर होने से यह अपील इसी आधार पर काबिल निरस्त के है तथा आदेश 41 नियम 3 ए के अनुसार यह अपील सबसे पहले इसी बिन्दु पर निरस्त किया जाना आवश्यक है।



रेस्पोंडेंट नं.1 ने एक प्रार्थना पत्र अपने खातेदारी भूमि जिसके सर्वे नंबर 4173 कुल किता 1 कुल रकबा 0.12 है. (1200 वर्गमीटर) को कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जिस पर तहसीलदार गनोडा द्वारा नियमानुसार दिनांक 15.12.2021 को कृषि भूमि से आवादी में आवासीय इकाई संपरिवर्तन प्रयोजनार्थ रिपोर्ट आने पर नियमानुसार पटवारी गिरदावर मौके पर गये व जांच रिपोर्ट भिजवाई गई तथा डी.एल.सी रेट के अनुसार पैसा जमा कर आवासीय प्रयोजनार्थ आवासीय इकाई हेतु संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया, उक्त आदेश का रेस्पोंडेंट ने कोई नाजायज लाभ नहीं उठाया है तथा आवासीय कॉलोनी के रूप में भूखण्डों का विक्रय किया है जिसके विरुद्ध अपीलांत ने जानबुझकर गलत अपील पेश की है। कथित भूमि पर आने के लिये मौके पर रास्ता पूर्ण रूप से उपलब्ध है एप्रोच रोड है। पटवारी हल्का व गिरदावर ने सही रिपोर्ट की है तथा सारी कार्यवाही नियमानुसार पुरी प्रक्रिया अपनाकर की गई है तथा कथित रूपांतरण आदेश नियमानुसार पारित किया गया है। कार्यालय टिप्पणी नियमानुसार आवासीय रूपांतरण हेतु की गई है तथा आवासीय रूपांतरण होने के बाद विक्रय किया गया है तो इसे किसी भी कानून के तहत गलत नहीं कहा जा सकता है। रेस्पोंडेंट द्वारा उक्त भूमि का रूपांतरण सही किया गया है। रेस्पोंडेंट के रूपांतरण आदेश में प्लॉट के विक्रय पर किसी प्रकार की रोक नहीं है। यह अपील ग्रामीण एरिया के कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण नियम 2007 के अनुसार ही रूपांतरण किया गया है तथा उसके विरुद्ध कोई अपील लाई नहीं होती है। आवासीय इकाई हेतु कृषि से अकृषि में उपयोग हेतु रूपांतरण किया गया है। रेस्पोंडेंट ने रूपांतरण आदेश की किसी भी शर्त का उल्लंघन नहीं होता है, अपीलांत ने अपनी अपील में यह नहीं बताया कि कौन सी शर्त का उल्लंघन हुआ है केवल अस्पष्ट आधार पर यह अपील पेश की गयी है जो लाई नहीं होती है। अपीलांत हितबद्ध व्यक्ति नहीं है उसे अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है तथा यह अपील जानबुझकर गलत पेश की गई है। जो इसी आधार पर काबिल निरस्त के है। जैसा कि आर.आर.टी 2006(1) पेज 531 पर राजस्थान उच्च न्यायालय ने तय किया है तथा अपील इसी आधार पर निरस्त किये जाने का आदेश दिया गया है।

अपीलांत न तो उस भूमि के किसी भाग का खरीददार है न ही उसका इस भूमि से कोई सम्बन्ध है। उक्त भूमि पर कोई नाला नहीं है। नाले से इस भूमि का कोई संबंध नहीं है। तहसीलदार की रिपोर्ट में भी नाले का कोई जिक्र नहीं है। इस मामले में अब्दुल रहमान वाला केस कहीं पर भी लागू नहीं होता है। अपीलांत ने रेस्पोंडेंट को ब्लैकमेल करने के उद्देश्य से गलत अपील पेश की गई है। जबकि संपरिवर्तन नियमानुसार किया गया है। तथा आदेश की शर्तों की भी पूर्ण पालना की गई है। मौके पर पानी निकासी हेतु ड्रेनेज भी बना हुआ है। ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ नियम 2007 बने हुए है जिसमें आवासीय इकाई का मतलब आवासीय कॉलोनी से ही है तथा आवासीय इकाई के रूप में सही संपरिवर्तन किया गया है। इसे किसी भी रूप में निरस्त नहीं किया जा सकता है। कथित भूमि के संपरिवर्तन का अधिकार तहसीलदार को प्राप्त है तथा आवासीय कॉलोनी सही बनी है तथा नियमानुसार इस पर मकानों का निर्माण भी हो चुका है तथा ये कॉलोनी नियमानुसार सड़कें व अन्य सुविधायें छोड़ते हुए प्लॉटों का विक्रय किया गया है। इस कारण इसे किसी भी रूप में गलत



नहीं कहा जा सकता है। इसी कारण अपीलान्ट ने सारी अपील में यह नहीं बताया कि संपरिवर्तन आदेश कौन से नियम के विपरीत पारित किया गया है क्योंकि अपीलान्ट द्वारा जिस आदेश के विरुद्ध अपील की गई उस आदेश विरुद्ध अपीलान्ट करने का कोई अधिकार नहीं है। कथित संपरिवर्तन के अधिकार तहसीलदार को है। तहसीलदार 4000 मीटर तक की जमीन का रूपान्तरण करने का अधिकारी है। रूपान्तरित भूमि तालाब पेटे की भूमि नहीं है। यह कहना गलत है कि तालाब के रिसाव का पानी बहने के काम में आता हो। अपीलान्ट ने अपील में सारी बातें मनगढ़न्त, बनावटी व मौके की स्थिति के विपरीत होने से तथा यह संपरिवर्तन से प्रतिबन्धित नहीं होने के कारण नियमानुसार संपरिवर्तन किया गया है तालाब के पानी से इस जमीन को कोई संबंध नहीं है। तालाब का रिसाव इस जमीन से 200 मीटर दूरी पर होता है इस कारण अपीलान्ट की अपील निरस्त के है। तहसीलदार की रिपोर्ट में भी तालाब इस जमीन से काफी दूर है एवं तालाब भराव क्षेत्र में यह जमीन नहीं आती है, अभी भी वहाँ कृषि भूमि ही है, उसमें खेती हो रही है। अपीलान्ट की अपील मय खर्चा खारिज फरमायी जावे।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान कथन किया कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 शीला देवी पत्नी ललित कलाल निवासी शारदा कोलोनी बांसवाडा तहसील बांसवाडा द्वारा उक्त खसरा संख्या 4173 रकबा 0.12 है. का आवासीय आबादी (आवासीय ईकाई) हेतु आवेदन किया गया था। जिस पर तहसीलदार गनोडा के आदेश क्रमांक **LC/ 2021-22/ 113398** दिनांक 24.12.2021 द्वारा आवासीय ईकाई आदेश जारी किया गया, जो नियमानुसार है।

जहां तक अपील म्याद बाहर होने का प्रश्न है। दोनों पक्षों की बहस सुनने के पश्चात् हम इस नतीजे पर पहुँचे हैं कि प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण के आधार पर होना चाहिये। लिहाजा अपीलान्ट का प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम स्वीकार कर विलम्ब को क्षम्य करते हुए अपील अन्दर म्याद समाहित करने के आदेश दिये जाते हैं।

इसी प्रकार प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सी.पी.सी पेश हुआ। जिसमें अपीलांट को रेस्पोंडेंट सं. 1 व 2 ने आवासीय इकाई को आवासीय कोलोनी बनाकर मौखिक विक्रय संविदा करने के एवज में अपीलांट ने रेस्पोंडेंट सं. 1 व 2 को विक्रय राशि देना जाहिर किया है। किन्तु अपीलांट/ प्रार्थी ने किसी प्रकार का दस्तावेज अथवा साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। जिससे यह सिद्ध हो सके कि अपीलांट इस प्रकरण में हितबद्ध/ व्यथित व्यक्ति है। इस प्रकार अपीलांट/ प्रार्थी हितबद्ध/ व्यथित व्यक्ति नहीं है। धारा 75 के अन्तर्गत अपील केवल हितबद्ध/ व्यथित व्यक्ति द्वारा पेश की जा सकती है। अतः प्रार्थी अपीलांट का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सी.पी.सी अस्वीकार किया जाता है।

तथापि प्रकरण न्यायालय के संज्ञान में लाये जाने से अधिनस्थ कार्यालय की मूल पत्रावली, प्रकरण में तहसीलदार गनोडा की ओर से प्रस्तुत जवाब, पटवारी गनोडा व भू अभिलेख निरीक्षक गनोडा की जांच रिपोर्ट का अवलोकन एवं उस पर मनन किया गया।

खातेदार रेस्पोंडेंट सं. 1 द्वारा ऑन लाईन आवेदन सं. **LC/ 2021-22/ 113398** दिनांक 08.12.2021 प्रस्तुत करने पर तहसीलदार गनोडा द्वारा नियमानुसार पटवारी हल्का गनोडा, भू अभिलेख निरीक्षक गनोडा से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर ग्राम गनोडा सर्वे नंबर



(Handwritten signature)

4173 रकबा 0.12 है. (1200 वर्गमीटर) भूमि राजस्थान भूराजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत आदेश **Certificate Ref. No. LC/ 2021-22/ 113398/ 24-12-2021** के द्वारा संपरिवर्तन आदेश जारी किया है। उप शासन सचिव राजस्व (ग्रुप-6) विभाग राजस्थान, जयपुर परिपत्र सं. F.6(26) Rev.6/2014/ 50 दिनांक 29.06.2021 अनुसार तहसीलदार को आवासीय इकाई में 4000 वर्ग मीटर तक ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन के अधिकार है।

तहसीलदार गनोडा द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं उसके संलग्न जांच रिपोर्ट अनुसार मौके पर उक्त भूमि से 300 मीटर की दूरी पर तलाब की पाल स्थित है। उससे रीस कर निकलने वाला पानी उक्त कोलोनी के अण्डर ग्राउण्ड बने पक्के नाले से निकलता है। पक्का नाला बनने से कही भी पानी अवरुद्ध नहीं हो रहा है। उक्त नाला राजस्व रेकार्ड में दर्ज नहीं है। उक्त भूमि तलाब के भराव क्षेत्र में प्रदर्शित नहीं होती है। इस प्रकार माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा अब्दुल रहमान बनाम सरकार में पारित आदेशों की अवहेलना नहीं हुई है।

तहसीलदार गनोडा द्वारा प्रस्तुत जवाब अनुसार "रेस्पोंडेंट संख्या 1 के द्वारा उक्त खसरा संख्या 4173 रकबा 0.12 है. को आवासीय ईकाई हेतु संपरिवर्तन करवाया गया है। उक्त भूमि में जाने हेतु बांसवाड़ा - उदयपुर स्टेट हाईवे से खसरा संख्या 4159, 4160, 4158, 4168 व 4171 से उक्त खसरा तक 30 फीट की एप्रोच सड़क मौके पर बनी हुई है। एवं रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त संपरिवर्तन कराते वक्त रास्ते हेतु सहमति पत्र दिया गया है। जबकि राजस्व नक्शे में रास्ते हेतु किसी प्रकार का समर्पण नहीं किया गया है। ना ही राजस्व नक्शे में रास्ता दर्ज है।" अतः विचाराधीन संपरिवर्तन आदेश विधि सम्मत नहीं होने से पुनरावलोकन हेतु प्रतिप्रेषित किया जाकर तहसीलदार को निर्देशित किया जाता है कि राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन) नियम, 2007 की पालना सुनिश्चित करे।

निर्णय की प्रति के साथ अधिनस्थ न्यायालय का अभिलेख नियमानुसार भिजवाया जावे। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर दाखिल दफ़्तर हो।



(डॉ. इन्द्रजीत यादव)
जिला कलेक्टर
बांसवाड़ा (राज.)
बांसवाड़ा (राज.)