# न्यायालय जिला कलक्टर,राजसमंद

**(नीलाभ सक्सेना, आई0ए0एस0,जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)**

**नामान्तरण अपीलः 12/2019**

**दायर दिनांकः 03.06.2019**

**निर्णय दिनांक 12.07.2022**

**—:अनवानः—**

श्रीमती ज्योति कुमारी पत्नि श्री एकलिंगसिंह झाला, जाति राजपूत उम्र व्यस्क, निवासी उदयपुर —— **अपीलार्थी**

**—:बनामः—**

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार कुम्भलगढ़ —— रेस्पोडेण्ट

**अपील विरूद्ध आदेश तहसीलदार कुम्भलगढ दिनांक 15.04.1983 नामान्तरकरण संख्या 257 राजस्व ग्राम आरेठ की भागल, पटवार हल्का गवार, तहसील कुम्भलगढ़ जिला राजसमन्द से व्यथित होकर**
**अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम**

---

**उपस्थितः—**

1— श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता अपीलांट

2— श्री अनील बागोरा, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट

**—::निर्णयः::—**

प्रस्तुत अपील के संक्षिप्त मे तथ्य इस प्रकार है। राजस्व ग्राम आरेठ की भागल, पटवार हल्का गवार, तहसील कुम्भलगढ जिला राजसमन्द में आराजी संख्या 336/01 रकबा 04 बीघा 06 बिश्वा स्थित होकर उक्त भूमि में से कृषि से अकृषि प्रयोजन 18 बिस्वा 10 बिस्वान्सी अर्थात 2000 वर्गमीटर भूमि का रूपान्तरण तहसीलदार कुंभलगढ से जरिये मिसल संख्या 12/92 करवाया गया हैं। उक्त रूपान्तरण आदेश दिनांक 20.10.1982 को जारी किया गया था। जो एक हजार वर्गमीटर वाणिज्यिक व एक हजार वर्गमीटर आवासिय था। रूपान्तरण आदेश की पालना में स्वीकृत किये गये नामांकन संख्या 257 का आदेश से उक्त भूमि अपीलार्थी के स्थान पर बिलानाम आबादी भूमि के रूप में दर्ज कर दिया गया हैं जो विधि के विरूद्ध हैं। आवासिय रूपान्तरण के संबंध में महालेखाकार द्वारा उक्त भूमि को भी संयुक्त रूप से रूपान्तरण होनें से इसे भी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ मानते हुए रूपान्तरण शुल्क वसूल करने के निर्देश दिये थे जिस पर तहसीलदार कुंभलगढ द्वारा दिनांक 25.04.1995 को अपीलार्थी को उक्त रूपान्तरणशुदा आवासिय भूमि को वाणिज्यिक मानते हुए 3500 रूपये रूपान्तरण राशि जमा कराने हेतु आदेश दिये गये थे जिसकी पालना में उक्त राशि अपीलार्थी द्वारा दिनांक 17.05.1995 को जमा कराये थे। उक्त भूमि कृषि से वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरण की राशि जमा की गई हैं। रूपान्तरणशुदा भूमि का नामांकन अपीलार्थी के नाम पर स्वीकृत करने की बजाय भूमि को बिलानाम आबदी के रूप में दर्ज करने के आदेश तलहसीलदार कुंभलगढ द्वारा जारी किये गये हैं जो अवैध एव विधि विरूद्ध हैं।

न्यायालय जिला कलक्टर

अपील को दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेण्ट को तलब किया गया। रेस्पोडेण्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने उपस्थिति दी।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत धारा 5 के प्रार्थना पत्र में विलम्ब के लिए अंकित कारण सन्तोषप्रद होने से विलम्ब अवधि को न्यायहित में कन्डोन किया जाकर धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाता है।

अधिवक्ता अपीलांट तथा राजकीय अधिवक्ता की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता अपीलांट ने अपने बहस कथन में निवेदन किया है कि राजस्व ग्राम आरेठ की भागल, पटवार हल्का गवार, तहसील कुम्भलगढ जिला राजसमन्द में आराजी संख्या 336/01 क रकबा 04 बीघा 06 बिश्वा स्थित होकर उक्त भूमि में से कृषि से अकृषि प्रयोजन 18 बिस्वा 10 बिस्वान्सी अर्थात 2000 वर्गमीटर भूमि का रूपान्तरण तहसीलदार कुंभलगढ से जरिये मिसल संख्या 12/92 करवाया गया हैं। उक्त रूपान्तरण आदेश दिनांक 20.10.1982 को जारी किया गया था। जो एक हजार वर्गमीटर वाणिज्यिक व एक हजार वर्गमीटर आवासिय था। रूपान्तरण आदेश की पालना में स्वीकृत किये गये नामांकन संख्या 257 का आदेश से उक्त भूमि अपीलार्थी के स्थान पर बिलानाम आबादी भूमि के रूप में दर्ज कर दिया गया हैं जो विधि के विरूद्ध हैं। आवासिय रूपान्तरण के संबंध में महालेखाकार द्वारा उक्त भूमि को भी संयुक्त रूप से रूपान्तरण होने से इसे भी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ मानते हुए रूपान्तरण शुल्क वसूल करने के निर्देश दिये थे जिस पर तहसीलदार कुंभलगढ द्वारा दिनांक 25.04.1995 को अपीलार्थी को उक्त रूपान्तरण शुदा आवासिय भूमि को वाणिज्यिक मानते हुए 3500 रूपये रूपान्तरण राशि जमा कराने हेतु आदेश दिये गये थे जिसकी पालना में उक्त राशि अपीलार्थी द्वारा दिनांक 17.05.1995 को जमा कराये थे। रूपान्तरणशुदा भूमि का नामांकन अपीलार्थी के नाम पर स्वीकृत करने की बजाय भूमि को बिलानाम आबदी के रूप में दर्ज करने के आदेश तहसीलदार कुंभलगढ द्वारा जारी किये गये हैं जो अवैध एव विधि विरूद्ध हैं। केवल किस्म परिवर्तन से अपीलार्थी के हक अधिकार समाप्त नही किये जा सकते हैं। तहसीलदार कुम्भलगढ के द्वारा उक्त भूमि के सम्बन्ध में मौका रिपोर्ट दिनांक 13.10.2020 को प्रेषित की गयी जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि उक्त भूमि पर अपीलार्थी का कब्जा आधिप्त्य होकर होटल बनी हुई है और चालु हैं यह भी उल्लेख किया है कि राजस्व ग्राम आरेठ के आराजी संख्या 589/336 रकबा 3 बिघा 7 बिस्वा 10 बिस्वांशी किस्म वाणिज्यिक किस्म बीड द्वितीय जो कि ज्योति बाई पत्नि एकलिंगसिंह के नाम पर दर्ज हैं एवं आराजी नं0 590/336 रकबा 9 बिस्वा 5 बिस्वांशी किस्म आबादी एवं आराजी नं0 591/336 रकबा 9 बिस्वा 5 बिस्वांशी किस्म आबादी दर्ज हैं जिस पर अपीलार्थी का कब्जा आधिप्त्य होकर होटल बनी हुई है और चालु हैं उक्त मौका रिपोर्ट के साथ प्रस्तुत जमाबन्दी नकल नामान्तरण नकल एवं रूपान्तरण आदेश से भी प्रमाणित है कि मूल आराजी नं0 336/1 क रकबा 04 बीघा 06 बिस्वा ज्योति कुमारी के नाम पर दर्ज थी जो आलौच्य नामान्तरण के जरिये बिलानाम आबादी 18 बिस्वा 10 बिस्वान्सी दर्ज की गई शेष उक्त आराजी में 03 बिघा 07 बिस्वा 10 बिस्वांशी भूमि शेष रही। जो अपीलार्थी के नाम पर वर्तमान आराजी नम्बर 589/336 रकबा 03 बिघा 07 बिस्वा 10 बिस्वांशी किस्म बीड व वाणिज्यिक दर्ज हैं। इसी भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण का नामन्तरण संख्या 44 दिनांक 26.12.2006 को स्वीकृत किया गया। जिसमें भी केवल किस्म परिवर्तित बीड से वाणिज्यिक दर्ज की गई। उक्त दोनो संपरिवर्तन आदेश राजस्थान भू राजस्व ग्रामीण क्षैत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिर्वन नियम 1992 के प्रावधानो के तहत किये गये हैं। एक ही व्यक्ति

राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि तहसीलदार, कुम्भलगढ द्वारा पारित किया गया आक्षेपित नामान्तरण विधिनुकूल होकर अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलांट व राजकीय अधिवक्ता की बहस पर गहन मनन किया गया। तंथा पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों का अवलोकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित नामान्तरण सक्षम अधिकारी भूमि रूपान्तरण तहसीलदार कुम्भलगढ़ के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 20.10.1992 के अनुपालना में राजस्व ग्राम आरेठ की भागल में अपीलार्थी ज्योति की खातेदारी भूमि आराजी संख्या 336/1क रकबा 04 बीघा 06 बिस्वा में से 2000 वर्गमीटर भूमि का रूपान्तरण किया गया जिसमें से एक हजार वर्गमीटर वाणिज्यिक व एक हजार वर्गमीटर आवासिय उपयोग हेतु रूपान्तरण की गई। जिसे खातेदार के नाम के स्थान पर 18 बिस्वा 10 बिस्वान्सी भूमि बीलानाम आबादी भूमि के रूप में दर्ज कर नामान्तरण स्वीकृत किया गया हैं। तहसीलदार की मौका एवं रेकार्ड की रिपोर्ट के अवलोकन से यह भी प्रमाणित पाया है कि अपीलार्थी की शेष बची भूमि 03 बिघा 07 बिस्वा 10 बिस्वांशी में से 12 बिस्वा 10 बिस्वांशी भूमि संपरिवर्तन की गयी है जिसकी पालना में नामान्तरण संख्या 44 दिनांक 26.12.2006 को स्वीकृत किया गया। जिस पर अपीलार्थी की उक्त खातेदारी भूमि की किस्म रूपान्तरण आदेश की पालना में बीड के स्थान पर रूपान्तरित रकबा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ अंकित किया गया हैं। उक्त दोनो संपरिवर्तन आदेश राजस्थान भू राजस्व ग्रामीण क्षैत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिर्वन नियम 1992 के प्रावधानो के तहत किये गये हैं। इससे प्रमाणित होता है कि उक्त नामान्तरण तहसीलदार कुम्भलगढ़ द्वारा त्रुटीपूर्ण स्वीकृत किया गया हैं ऐसी स्थिति में उक्त अपील को स्वीकार किया जाना न्यायोचित समझते हैं।

अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत नामान्तरण अपील स्वीकार की जाकर तहसीलदार कुम्भलगढ़ द्वारा स्वीकृत नामांतरण संख्या 257 दिनांक 15.04.1993 को अपास्त किया जाकर यह निर्देश दिये जाते है कि रूपान्तरण आदेश 20.10.1992 की अनुपालना में विधिक प्रक्रियानुसार नये सिरे से नामान्तरण की कार्यवाही सम्पादित करें।

( नीलाभ सक्सेना )
जिला कलक्टर
राजसमन्द

**निर्णय आज दिनांक 12.07.2022 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया ।**

न्यायालय जिला कलक्टर
राजसमन्द (राज.)

( नीलाभ सक्सेना )
जिला कलक्टर
राजसमन्द