

न्यायालय जिला कलक्टर, सिरौही (राज.)

बईजलास श्री रोहिताश्व सिंह तोमर, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 01/2023

अपीलार्थी

1. श्री हर्ष गेहानी पुत्र श्री रामतुलसीदास गेहानी जाति सिंधी निवासी 113, मेकर टॉवर-1 कफ परेड, कोलाबा, जरिए पॉवर ऑफ एटोर्नी होल्डर श्रीमती मंजु गुरबानी पत्नि श्री हर्ष गेहानी जाति सिंधी निवासी होटल शान्ति टैक्सी स्टैण्ड के पास आबूपर्वत जिला सिरौही।

बनाम

रेस्पोडेन्ट

1. श्री शंकरलाल पुत्र श्री कलाजी जाति रेबारी निवासी मांच गांव आबूपर्वत जिला सिरौही।
2. राजस्थान सरकार जरिए तहसीलदार देलदर जिला सिरौही।
3. पटवारी पटवार हल्का आबूपर्वत तहसील देलदर जिला सिरौही।

**राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम,
1956**

उपस्थिति :

1. श्री महेश शर्मा अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से।
2. श्री नगेन्द्र मेडतिया अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या एक की ओर से।
3. तहसीलदार (पेरोकार राज.)



निर्णय

दिनांक : 03.06.2026

अपीलार्थी ने यह अपील राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत तहसीलदार देलदर द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 518 दिनांक 12.11.2022 के विरुद्ध दिनांक 05.04.2023 को प्रस्तुत की, जिस पर अपीलांत की अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अपीलांत अधिवक्ता के निवेदन पर रेस्पोडेन्ट को सम्मन जारी किया, जिस पर रेस्पोडेन्ट संख्या एक की ओर से अधिवक्ता श्री नगेन्द्र मेडतिया ने जरिए वकालतनामा के उपस्थिति दी एवं रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन की ओर से पेरोकार सरकार द्वारा उपस्थिति दी गई।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गई। अपीलार्थी के लायक अधिवक्ता श्री महेश शर्मा द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि मौजा मांच गांव पटवार हल्का आबूपर्वत तहसील देलदर जिला सिरौही में खसरा संख्या 186 रकबा 0.2403 किस्म बारानी-1 कृषि भूमि आई हुई है। इस कृषि भूमि का रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा अवैध तरीके से

जिला कलक्टर, सिरौही

.....पेज नं. 02

बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये, बिना वाणिज्यिक उपयोग किये जाने तथा इस खसरा संख्या 186 के पास स्थित अपीलार्थी की भूमि पर अवैध अतिक्रमण किये जाने पर अपीलार्थी द्वारा नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल सेन्ट्रल जोन बैंच भोपाल में रेस्पोडेन्ट तथा राजस्थान राज्य जरिये जिला कलेक्टर सिरौही के विरुद्ध एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, जिस पर रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा एनजीटी के समक्ष लम्बित उस प्रार्थना पत्र में अपना बचाव करने के लिए रेस्पोडेन्ट संख्या दो के साथ मिलीभगत कर दिनांक 12.11.2022 को नामान्तरकरण संख्या 518 दर्ज करवाकर खसरा संख्या 186 की किस्म में परिवर्तन कर आवासीय व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज कर दिया गया। जिससे व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा यह अपील श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत की जा रही है। यह कि रेस्पोडेन्ट संख्या दो द्वारा उक्त नामान्तरकरण संख्या 518 इस आधार पर दर्ज किया गया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या एक के उक्त खसरा संख्या 186 की कृषि आराजी में से दिनांक 14.10.1982 को 200 वर्गगज आवासीय व 167 वर्गगज वाणिज्यिक रूपान्तरण किया गया था तथा दिनांक 18.10.1983 को 200 वर्गगज भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण व इसी खसरा संख्या 186 में से दिनांक 28.04.1984 को 50 वर्गगज भूमि का आवासीय रूपान्तरण किया गया था। जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा खसरा संख्या 186 में स्थित कृषि भूमि के रूपान्तरण हेतु वर्ष 1978 में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर खसरा संख्या 186 की भूमि रोड़ के किनारे लगी होने व रोड़ सीमा में होने के कारण नगरपालिका द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी नहीं किये जाने से दिनांक 28.08.1981 में ही रेस्पोडेन्ट संख्या एक की उस पत्रावली को खारिज कर खसरा संख्या 186 का रूपान्तरण करने से इन्कार कर दिया गया था। ऐसी स्थिति में जब एक बार खसरा संख्या 186 की कृषि भूमि का प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भू-उपयोग रूपान्तरण करने से इन्कार कर दिया उसके पश्चात् उसी खसरा की कृषि भूमि का आवासीय व वाणिज्यिक रूपान्तरण होने का प्रश्न ही पैदा नहीं होता है परन्तु अपीलार्थी द्वारा एनजीटी के समक्ष अवैध तरीके से कृषि भूमि का व्यावसायिक उपयोग किये जाने की शिकायत प्रस्तुत की तब रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या दो के समक्ष गलत तथ्य व कूटरचित दस्तावेज प्रस्तुत कर उक्त नामान्तरकरण दर्ज करवा लिया, जो काबिले खारिज है। यह कि रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा मौके पर सम्पूर्ण खसरा संख्या 186 का व्यावसायिक उपयोग किया जा रहा है। परन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या दो द्वारा अवैध तरीके से उक्त नामान्तरकरण दर्ज कर खसरा संख्या 186 के 5 टुकड़े कर उक्त खसरा को अपनी इच्छानुसार आवासीय व वाणिज्यिक दर्शा दिया जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या एक के पास इस सम्पूर्ण खसरे में कौनसी भूमि आवासीय है और कौनसी भूमि वाणिज्यिक हैं इस तथ्य को दर्शित करने के लिए कोई साक्ष्य नहीं है और न ही रेस्पोडेन्ट संख्या एक के पास उपरोक्त वर्णित तथाकथित वाणिज्यिक व आवासीय रूपान्तरण के असल दस्तावेज है। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट संख्या एक ने अपने अवैध निर्माण व अपीलार्थी के भूखण्ड पर किये गये अतिक्रमण को सही साबित करने के लिए कूटरचित दस्तावेज तैयार कर उन दस्तावेजों को असल दस्तावेज के रूप में प्रस्तुत कर उक्त गलत नामान्तरकरण दर्ज करवाया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। यह कि यदि रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा उक्त खसरा संख्या 186 की भूमि को वर्ष 1982, 1983 व 1984 में वाणिज्यिक व आवासीय रूपान्तरण करवाया जाता तो रेस्पोडेन्ट संख्या एक इस रूपान्तरण का तत्समय राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राज अवश्य करवाता तथा इस खसरा संख्या 186 पर अवैध निर्माण किये जाने से पूर्व नगरपालिका व संबंधित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र



अवश्य प्राप्त करता परन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या एक के पक्ष में इस खसरा संख्या 186 की भूमि का कभी भी रूपान्तरण किया ही नहीं गया है इसीलिए वर्ष 1982 से लगभग 40 वर्ष तक राजस्व रेकॉर्ड में नामान्तरकरण दर्ज नहीं करवाया गया और रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा खसरा संख्या 186 की कृषि भूमि पर अवैध निर्माण किये जाने से पूर्व किसी भी विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया तथा रेस्पोडेन्ट संख्या एक के इस कृत्य की अपीलार्थी के द्वारा शिकायत किये जाने पर रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन से मिलीभगत कर अथवा रेस्पोडेन्ट संख्या एक ने अपनी राजनैतिक पहुँच का उपयोग कर रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन पर अनुचित दबाव बनाकर उक्त अवैध दस्तावेजों के आधार पर उक्त नामान्तरकरण दर्ज किया है, जो प्रथम दृष्टया ही काबिले खारिज है। यह कि रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा खसरा संख्या 186 की भूमि में तरमीम करने हेतु जिस अवैध नक्शे को रेस्पोडेन्ट संख्या दो के समक्ष प्रस्तुत किया है उक्त नक्शा किसी भी प्रकार से राजस्व रेकॉर्ड में स्थित खसरा संख्या 186 के नक्शे से मिलान नहीं करता है तथा यदि उस नक्शे को सत्य मान लिया जाये तो भी यह पूर्णतया साबित है कि उक्त नक्शा राजस्व रेकॉर्ड के अनुसार खसरा संख्या 186 से संबंधित नहीं है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन द्वारा उक्त नामान्तरकरण दर्ज करते समय रेस्पोडेन्ट संख्या एक को अनुचित लाभ प्रदान किये जाने की नियत से इस तथ्य को जानबूझकर नजरअंदाज किया गया है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन के समक्ष प्रस्तुत दस्तावेज अस्पष्ट, अपठनीय तथा प्रतिलिपि मात्र है, जिससे इन दस्तावेजों के आधार पर नामान्तरकरण दर्ज किये जाने से पूर्व रेस्पोडेन्ट संख्या दो को उन दस्तावेजों से संबंधित विभागों से इन दस्तावेजों की सत्यता जांच कर असल दस्तावेज अथवा प्रमाणित दस्तावेज की मांग करनी चाहिए थी एवं यदि रेस्पोडेन्ट संख्या दो द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या एक की ओर से प्रस्तुत दस्तावेजों की गहनता से जाँच की जाती तो सम्पूर्ण सच्चाई अवश्य ही सामने आती। यह कि रेस्पोडेन्ट संख्या दो द्वारा जिस दस्तावेज के आधार पर खसरा संख्या 186 को विभक्त किया गया है। उस दस्तावेज को देखने मात्र से ही यह स्पष्ट हो रहा है कि वर्तमान से 40 वर्ष पूर्व इस प्रकार से दस्तावेज बनाया जाना किसी भी प्रकार से संभव नहीं था। परन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा अपने राजनैतिक रसुखात का उपयोग कर उक्त अवैध दस्तावेज निर्मित कर उन्हें असल के रूप में दर्शित कर उक्त नामान्तरकरण दर्ज करवाया है, जो काबिले खारिज है। यह कि रेस्पोडेन्ट संख्या दो द्वारा अवैध नामान्तरकरण दर्ज किये जाने मात्र से रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा किया गया अवैध निर्माण किसी भी प्रकार से वैध नहीं हो जाता है तथा ऐसे अवैध नामान्तरकरण के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या एक को भी कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं। यह कि रेस्पोडेन्ट संख्या दो द्वारा लगभग 40 वर्ष बाद नामान्तरकरण दर्ज करते समय राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 135 के अनुसार न तो कोई आम नोटिस जारी किया गया और न ही अपीलार्थी को सुनवाई का कोई अवसर दिया गया, जिससे अपीलार्थी को उक्त नामान्तरकरण की जानकारी उस समय नहीं हो सकी परन्तु दिनांक 10.03.2023 को अपीलार्थी द्वारा ऑन लाईन माध्यम से खसरा संख्या 186 की जमाबंदी सर्च की गई तब अपीलार्थी को यह जानकारी में आया कि रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो ने उक्त अवैध नामान्तरकरण दर्ज कर दिया है। जिसकी प्रतिलिपि की मांग किये जाने पर दिनांक 20.03.2023 को अपीलार्थी को प्राप्त हुई है। इस प्रकार आलोच्य नामान्तरकरण की जानकारी अपीलार्थी को दिनांक 20.03.2023 को होने से म्याद अवधि की गणना नामान्तरकरण की जानकारी से किये जाने से यह



अपील अन्दर म्याद श्रीमान् के समक्ष प्रस्तुत है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि अपीलान्त की अपील दर्ज रजिस्टर किया जाकर नामान्तरकरण संख्या 518 दिनांक 12.11.2022 को अपास्त किये जाने का आदेश पारित करना फरमावे।

रेस्पोडेन्ट संख्या एक की ओर से अधिवक्ता श्री नगेन्द्र मेडतिया ने दौराने बहस निवेदन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण आदेश पारित करने में किसी भी प्रकार की कानूनन व वाक्यातन गलती नहीं की गई है। यह कि राजस्व ग्राम मांचगांव में खसरा नं. 186 रकबा 0.2403 हैक्टेयर (0.19 बीघा) भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या एक के खातेदारी हक की आयी हुई है, जिसमें से रेस्पोडेन्ट संख्या एक के आवेदन पर राज. शहरी भूमि रूपांतरण नियम, 1981 के तहत सक्षम प्राधिकारी श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, आबूपर्वत ने क्रमशः 200 व 50 वर्गगज आवासीय एवं 167 व 200 वर्गगज वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या एक के पक्ष में रूपांतरित कर पट्टा विलेख जारी किये हैं, जो एक वैधानिक प्रक्रिया है। रेस्पोडेन्ट संख्या एक भूमि का खातेदार कृषक है एवं उसे अपनी भूमि को विधि के प्रावधान के तहत अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरित करवाने का अधिकार है, जिसके तहत रेस्पोडेन्ट संख्या एक ने राज. शहरी क्षेत्र में भूमि रूपांतरण नियम, 1981 के तहत सक्षम प्राधिकारी श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, आबूपर्वत को आवेदन प्रस्तुत कर नियमानुसार राजकोष में रूपांतरण शुल्क जमा करवाया था एवं सक्षम प्राधिकारी द्वारा बाद जांच नियमानुसार आवेदित भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण स्वीकार कर पट्टा विलेख व उसके साथ रूपांतरित भूमि का ले-आउट अनुमोदित कर संलग्न किया था। यह कि जब भी किसी भी प्राधिकारी द्वारा भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण किया जाता है तो उसके आदेश की प्रति संबंधित तहसीलदार एवं पटवारी को भू-रूपांतरण आदेश की अनुपालना में राजस्व भू-अभिलेख में अमल दरामद करने हेतु प्रेषित की जाती है। रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन का यह पदीय कर्तव्य है कि वह उक्त आदेश की अनुपालना में राजस्व भू-अभिलेख में इन्द्राज एवं अमल दरामद करें। जिससे राजस्व भू-अभिलेख अपडेटेड होने के साथ खातेदार कृषक द्वारा संदत्त किये जाने वाले राजस्व लगान का पुनर्निर्धारण हो सकें क्योंकि अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरित भूमि राजस्व लगान की अदायगी से मुक्त हो जाती है। यह कि हस्तगत प्रकरण में जब रेस्पोडेन्ट संख्या एक को ज्ञात हुआ कि रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन के द्वारा सक्षम प्राधिकारी श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, आबूपर्वत के द्वारा जारी भू-रूपांतरण आदेश की पालना में उनके द्वारा संधारित राजस्व भू-अभिलेख में संधारण नहीं किया गया है एवं रेस्पोडेन्ट संख्या एक से अधिक राजस्व लगान वसूल किया जा रहा है जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या एक केवल मात्र शेष कृषि भूमि पर प्रभारित राजस्व लगान की अदायगी हेतु दायित्वाधीन है। तब रेस्पोडेन्ट संख्या एक के आवेदन पर रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन ने सक्षम प्राधिकारी श्रीमान उपखण्ड अधिकारी, आबूपर्वत द्वारा अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरित भूमि का बाद जांच राजस्व भू-अभिलेख में संधारण कर राजस्व लगान पुनर्निर्धारित किया है, जो एक वैधानिक प्रक्रिया है। इसमें न तो भूमि के स्वामित्व में कोई परिवर्तन हुआ है व न ही भूमि की भौतिक अवस्था में। राजस्व भू-अभिलेख को अपडेट एवं संधारण करना रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन का पदीय कर्तव्य है। रेस्पोडेन्ट संख्या एक अपने वैधानिक साम्पत्तिक अधिकारों की रेस्पोडेन्ट संख्या दो व तीन से पालना कराने का अधिकारी है। अपीलार्थी के द्वारा केवलमात्र द्वेषवश एवं दुर्भावना से ग्रसित होकर उक्त अपील न्यायालय श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत



की है। जिसमें अपीलार्थी की कोई locus-standi ही नहीं है। अपीलाधीन नामान्तरकरण से संबंधित खसरा नं. 186 में अपीलार्थी का कभी भी कोई हित या अधिकार नहीं रहा है व न ही उसने न्यायालय श्रीमान के समक्ष उक्त खसरा नं. 186 के संबंध में कोई व्लेम ही किया है। खसरा नं. 186 कोई पब्लिक प्रोपर्टी नहीं है व न ही अपीलार्थी की अपील में कोई लोकनीति से संबंधित प्रश्न विचारणीय है, जिसके लिये अपीलार्थी को अपील प्रस्तुत करने का कोई वैधानिक हेतुक उत्पन्न हुआ हो। अपीलार्थी की अपील किसी लोकहित विवाद की श्रेणी में भी नहीं आती, जिसके लिये उसे अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार उत्पन्न हुआ हो। यह कि अपीलार्थी व उसकी पत्नि मंजू गुरबानी रेस्पोजेन्ट संख्या एक व उसके परिवारजन से दुर्भावना से ग्रसित है। जिस कारण उनके द्वारा येन-केन-प्रकारेण विभिन्न स्तरों पर अनर्गल आक्षेप व निराधार तथ्यों पर रेस्पोजेन्ट संख्या एक व उसके परिवारजन के विरुद्ध कानूनी प्रक्रिया का दुरुपयोग कर हैरान परेशान किया जाता आ रहा है एवं उसी कड़ी में न्यायालय श्रीमान के समक्ष अपीलार्थी द्वारा बिना किसी locus-standi निराधार तथ्यों के आधार पर यह अपील प्रस्तुत की है। जिसमें न्यायालय के कीमती समय व्यर्थ होने के साथ रेस्पोजेन्ट संख्या एक को भी हैरान परेशान व खर्चे से जैरबार होना पडा है। अतः श्रीमान से प्रार्थना है कि अपीलार्थी की अपील भारी हर्जे खर्चे सहित खारिज फरमा कर अनुग्रहित करें।

रेस्पोजेन्ट संख्या दो व तीन की ओर से बहस में पेरोकार सरकार द्वारा निवेदन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण आदेश पारित करने में किसी भी प्रकार की कानूनन व वाक्यातन गलती नहीं की गई है। यह कि ग्राम मांचगांव पटवार हल्का आबूपर्वत तहसील देलदर के खसरा नं. 186 रकबा 0.2403 है० किस्म बारानी 1 दर्ज रिकॉर्ड खातेदार शंकरलाल पुत्र कलाजी हिस्सा पूर्ण जाति रैबारी सा. आबू के नाम है। उक्त खसरा नं. की कृषि भूमि का दिनांक 14.10.1982 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा 200 वर्गगज आवासीय एवं 167 वर्गगज वाणिज्यक भूमि का रूपान्तरण कर पट्टा विलेख जारी किया था एवं उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के प्रकरण संख्या 278/83 निर्णय दिनांक 11.10.1983 के अनुसरण में दिनांक 18.10.1983 को इसी खसरा सं. 186 में 200 वर्गगज का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख कृषि भूमि का राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यक प्रयोजनों के लिये कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम, 1981 के तहत उपखण्ड अधिकारी द्वारा जारी किया गया। दिनांक 28.04.1984 को खसरा संख्या 186 में से 50 वर्गगज भूमि का आवासीय रूपान्तरण पट्टा जारी किया गया है। रेस्पोजेन्ट संख्या दो व तीन ने किसी भी प्रकार से रेस्पोजेन्ट संख्या एक से कोई मिलीभगत नहीं की गई। मात्र सक्षम प्राधिकारी के आदेश/पट्टा विलेखों का राजस्व रेकॉर्ड में अमलदरामद सुनिश्चित किया है। रेस्पोजेन्ट संख्या दो व तीन ने उक्त पट्टा विलेखों एवं साईट प्लान का उपखण्ड कार्यालय आबूपर्वत में उपलब्ध पत्रावलियों से मिलान करके ही नामान्तरकरण दायर किया है। अपीलार्थी द्वारा नेशनल ग्रीन ट्रीब्युनल में तथाकथित शिकायत के पूर्व ही उक्त रूपान्तरण पट्टे जारी है। माननीय न्यायालय नेशनल ग्रीन ट्रीब्युनल द्वारा अमलदरामद सम्बन्धित कोई स्थगन आदि जारी नहीं है। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा जारी पट्टे का राजस्व रिकॉर्ड में अमलदरामद करने का रेस्पोजेन्ट संख्या दो व तीन का दायित्व था। तत्समय राजस्व रिकॉर्ड में इन्द्राज नहीं होने से प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत होने पर इन्द्राज सुनिश्चित किया गया है। जो



क्षेत्राधिकार व नियमान्तर्गत किया गया है। उक्त रूपान्तरण आदेश व पट्टा विलेख के संलग्न तत्कालीन उपखण्ड अधिकारी के हस्ताक्षरशुदा साईट प्लान अनुसार ही राजस्व रिकॉर्ड और मौके की स्थिति मिलान कर तरमीम की गयी है। मात्र साईट प्लान तत्समय वर्गगज प्रणाली के चलते तैयार किया गया था अब चूंकि हैक्टेयर प्रणाली पर प्रचलित होने से वर्गगज को वर्गमीटर में गणना कर अमलदरामद/तरमीम की गयी है, जो सही है। रेस्पोंडेन्ट संख्य एक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों की वैधता की जांच करके ही नामान्तरकरण की कार्यवाही की गई है। रिकॉर्ड व आदेशानुसार ही नामान्तरकरण संख्या 518 दर्ज किया गया एवं दिनांक 12.11.2022 को स्वीकृत किया गया। आदेश के सम्बन्ध में धारा 135 के अन्तर्गत आम सुनवाई/नोटिस की आवश्यकता नहीं होती है। उक्त वजुआतो के तहत श्रीमान से निवेदन है कि नामान्तरकरण संख्या 518 दिनांक 12.11.2022 श्रीमान उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के द्वारा जारी आदेश दिनांक 14.10.1982 को 200 वर्गगज आवासीय एवं 167 वर्गगज वाणिज्यक भूमि को रूपान्तरण कर पट्टा विलेख एवं उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के प्रकरण संख्या 278/83 निर्णय दिनांक 11.10.1983 के अनुसरण में दिनांक 18.10.1983 को इसी खसरा सं. 186 में 200 वर्गगज का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख, कृषि भूमि का राजस्थान भू राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यक प्रयोजनों के लिये कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम, 1981 के तहत जारी पट्टा विलेख व साईट प्लान के अनुसरण में दायर किया गया था, जो सही है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपीलांत द्वारा प्रस्तुत अपील का कोई आधार नहीं होने से अपीलान्त की अपील खारिज किया जाना फरमावें।

दोनों पक्षों की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का भलीभांति अध्ययन एवं अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण आदेश का भी अवलोकन किया तो निष्कर्ष इस प्रकार है कि विवादित भूमि मौजा मांच गांव पटवारी हल्का आबूपर्वत तहसील देलदर जिला सिरौही में खसरा संख्या 186 रकबा 0/2403 हैक्टेयर किस्म वारानी-1 कृषि भूमि आई हुई है। तहसीलदार देलदर द्वारा स्वीकृत उक्त नामान्तरकरण संख्या 518 दिनांक 12.11.2022 के विरुद्ध अपीलांत द्वारा यह अपील इस न्यायालय में दिनांक 05.04.2023 को प्रस्तुत की गई है, जो विलम्ब से प्रस्तुत की गई है। अपीलांत द्वारा उक्त अपील विलम्ब से प्रस्तुत किए जाने के कारण विलम्ब की अवधि को कन्डोन कराने हेतु धारा 5 भारतीय परिसीमा अधिनियम के तहत प्रार्थना पत्र भी अपील के साथ-साथ रेस्पोंडेन्ट के विरुद्ध अलग से प्रस्तुत किया गया है। यह तथ्य सही है कि अपील प्रस्तुत करने की अवधि जानकारी की तिथि से लागू होती है, न कि आदेश की तारीख से, लेकिन विलम्ब के मामलों में न्यायालय का दृष्टिकोण समग्र रूप से न्याय का उद्देश्य हासिल करने का होना चाहिए। न्यायिक दृष्टांतों एवं मियाद के बिन्दु पर विधि की मंशा की जहां पक्षकारों के मध्य विवाद का निर्धारण गुणावगुण पर किया जाना हो वहां न्यायालय को मियाद के बिन्दु पर नरम रूख अपनाते हुए गुणावगुण पर निर्णय करना चाहिए। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 भारतीय मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब की अवधि को कन्डोन किया जाकर इस अपील प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित किया जा रहा है।


पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि पटवारी हल्का आबूपर्वत द्वारा तहसीलदार देलदर के आदेश क्रमांक/भूअ.

.....पेज नं. 07

जिला कलेंडर, सिरौही

/नामान्तरकरण/2022/1147 दिनांक 02.11.2022 के आधार पर दिनांक 12.11.2022 को उक्त नामान्तरकरण प्रस्तुत किया, जिसे भू-अभिलेख निरीक्षक आबूपर्वत द्वारा की गई जांच उपरान्त तहसीलदार देलदर द्वारा दिनांक 12.11.2022 को स्वीकृत किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि उपरोक्त वर्णित खसरा संख्या 186 की कृषि भूमि का दिनांक 14.10.1982 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा 200 वर्गगज आवासीय एवं 167 वर्गगज वाणिज्यिक भूमि का रूपान्तरण कर पट्टा विलेख जारी किया था एवं उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत के प्रकरण संख्या 278/83 निर्णय दिनांक 11.10.1983 के अनुसरण में दिनांक 18.10.1983 को इसी खसरा सं. 186 में से 200 वर्गगज का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख कृषि भूमि का राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिये कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम, 1981 के तहत उपखण्ड अधिकारी द्वारा जारी किया गया। दिनांक 28.04.1984 को उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा खसरा संख्या 186 में से 50 वर्गगज भूमि का आवासीय रूपान्तरण पट्टा जारी किया गया है, जिसके पट्टा विलेख एवं साईट प्लॉन आदि उपलब्ध है। उपरोक्त वर्णित पट्टा विलेखों का राजस्व रिकॉर्ड में अमलदरामद करने हेतु तहसीलदार देलदर द्वारा जरिए पत्र क्रमांक/भूअ./नामान्तरकरण/2022/1147 दिनांक 02.11.2022 के द्वारा हल्का पटवारी को निर्देशित किया, तदुपरान्त पटवार हल्का आबूपर्वत द्वारा उक्त आदेश की पालना में नामान्तरकरण संख्या 518 प्रस्तुत किया, जिसे भू-अभिलेख निरीक्षक की जांच उपरान्त तहसीलदार देलदर द्वारा दिनांक 12.11.2022 को स्वीकृत किया गया। अपीलांत अधिवक्ता का कथन है कि रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा अवैध तरीके से बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये एवं बिना वाणिज्यिक उपयोग किये जाने तथा रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा एनजीटी के समक्ष लम्बित प्रार्थना पत्र में अपना बचाव करने के लिए रेस्पोडेन्ट संख्या दो के साथ मिलीभगत कर दिनांक 12.11.2022 को नामान्तरकरण संख्या 518 दर्ज करवाकर खसरा संख्या 186 की किस्म में परिवर्तन कर आवासीय व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्ज कर दिया गया। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि तहसीलदार देलदर द्वारा नामान्तरकरण संख्या 518 उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा जारी उपरोक्त वर्णित समस्त पट्टा विलेखों का केवल राजस्व रिकॉर्ड में अमलदरामद करने हेतु दिनांक 12.11.2026 को स्वीकृत किया गया है। चूंकि उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या एक के हक में जारी उपरोक्त वर्णित पट्टा विलेख दिनांक 14.10.1982, 18.10.1983 एवं 28.04.1984 को किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है, जो वर्तमान में भी अस्तित्व में है। अतः उपरोक्त वर्णित पट्टा विलेख दिनांक 14.10.1982, 18.10.1983 एवं 28.04.1984 के अस्तित्व में रहते हुए इनकी पालना में स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 518 दिनांक 12.11.2022 को निरस्त करना उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः उपरोक्त विवेचन एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के अवलोकन से यह न्यायालय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय में हस्तक्षेप करना उचित नहीं मानता है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलांत की अपील, अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध रेस्पोडेन्ट खारिज की जाती है।

निर्णय सारे इजलास सुनाया गया।


(रोहिताश्व सिंह तोमर)
जिला कलक्टर,सिरोही

