न्यायालय जिला कलक्टर, सिरोही (राज.)

बईजलास श्रीमती अल्पा चौधरी, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 06/2024

अपीलार्थी

1. श्री भगवानाराम पुत्र श्री खंगाराराम मेघवाल निवासी गोलिया धनारी तहसील पिण्डवाडा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही।

बनाम

रेस्पोडेन्ट

1. राजस्थान राज्य जरिए तहसीलदार पिण्डवाडा जिला सिरोही।
2. विहित प्राधिकारी तहसीलदार पिण्डवाडा जिला सिरोही।
3. श्री छोगाराम पुत्र श्री पुनमाराम गरोडा निवासी कासिन्द्रा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही।
4. M/s Yashraj Infracom LLP वीर बावजी आमथला रोड कासिन्द्रा तहसील पिण्डवाडा जरिए श्री पवन यादव पुत्र श्री रामानन्द यादव एवं श्री यादव इन्द्रजीत पुत्र श्री रामानन्द निवासी 6, राधेश्याम सोसायटी, नर्मदा वसाहत पासे सानंद अहमदाबाद गुजरात।

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956

उपस्थिति :

1. श्री उमेश पटेल, अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से।
2. नायब तहसीलदार सिरोही (पेरोकार सरकार) रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो की ओर से।
3. श्री कलीम अव्वल, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या चार की ओर से।

न्यायालय जिला कलक्टर सिरोही (राज.)

निर्णय दिनांक : 11.11.2025

अपीलार्थी ने यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा जारी आदेश क्रमांक/एलसी/2023–24/162469 दिनांक 28.07.2023 के विरूद्ध दिनांक 11.06.2024 को प्रस्तुत की, जिस पर अपीलांट की अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अपीलांट अधिवक्ता के निवेदन पर रेस्पोडेन्टगण को सम्मन जारी किया, जिस पर रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो की ओर से पेरोकार सरकार द्वारा उपस्थिति दी गई एवं रेस्पोडेन्ट संख्या तीन की ओर से बावजूद नोटिस तामिली के इस न्यायालय में किसी भी प्रकार की कोई उपस्थिति नहीं दी गई तथा रेस्पोडेन्ट संख्या चार की ओर से अधिवक्ता श्री कलीम अव्वल द्वारा जरिए वकालतनामा के उपस्थिति दी गई।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गई। अपीलार्थी के लायक अधिवक्ता श्री उमेश पटेल द्वारा अपनी बहस में निवेदन किया गया कि ग्राम कासिन्द्रा पटवार हल्का अचपुरा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही में स्थित कृषि भूमि खसरा संख्या 103/414 रकबा 3.10 बीघा में से 1.00 बीघा कृषि भूमि को अपीलार्थी द्वारा जरिए

जिला कलेक्टर, सिरोही

....लगातार पेज नं. 02

Scanned with CamScanner

बेचान इकरारनामा दिनांक 22.11.2021 को खातेदार एवं अधिकृत विक्रेता श्री गोविन्द पुत्र श्री दौलाजी मेघवाल निवासी कासिन्द्रा से खरीद की हुई है। यह कि अपीलार्थी को बेचान की हुई उक्त कृषि भूमि को श्री गोविन्द ने अपीलार्थी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित करवाने की बजाय इकरारनामा के रहते श्री चुन्नीलाल पुत्र जैसाराम मेघवाल निवासी कासिन्द्रा के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित कर दिनांक 17.06.2022 को उप पंजीयक भावरी से पंजीयन करवा दिया। यह कि अपीलार्थी ने उक्त विक्रय विलेख को शून्य घोषित कराने एवं इकरारनामा की पालना हेतु श्रीमान अपर जिला न्यायाधीश महोदय पिण्डवाडा के न्यायालय में सिविल वाद संख्या 11/2022 व उसके साथ स्थगन हेतु पेश प्रार्थना पत्र संख्या 12/2022 पेश किया, जिसमें न्यायालय ने दिनांक 24.01.2023 को प्रकरण के निस्तारण तक रिकॉर्ड व मौके की यथास्थिति बनाए रखने के आदेश पारित किया। यह कि न्यायालय से उक्त कृषि भूमि के रिकॉर्ड व मौके की यथास्थिति बनाए रखने बाबत् स्थगन आदेश होते हुए उक्त न्यायालय स्थगन आदेश की अवमानना करते हुए श्री चुन्नीलाल पुत्र जैसाजी मेघवाल ने उक्त भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन हेतु विहित प्राधिकारी श्रीमान उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा के समक्ष आवेदन पेश किया, जिसकी जानकारी होने पर अपीलार्थी ने दिनांक 13.03.2023 को तत्कालीन उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा को आपत्ति प्रार्थना पत्र पेश किया, किन्तु विहित प्राधिकारी ने अपने दायित्व के निर्वहन करने में घोर लापरवाही बरतकर अपीलार्थी के आपत्ति प्रार्थना पत्र के बावजूद उसे सुनवाई का अवसर दिए बिना एवं न्यायालय में मामला विचाराधीन रहते एवं न्यायालय से स्थगन आदेश जारी होने की जानकारी रखते हुए भी झूठे शपथ पत्र के आधार पर श्रीमान उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा ने उक्त भूमि के सम्बन्ध में रूपान्तरण आदेश क्रमांक एलसी/2022-23/153153 दिनांक 12.04.2023 जारी कर उक्त भूमि का भू उपयोग परिवर्तन कर दिया, जिसमें मौके पर मंदिर भी बना हुआ था, उसे भी रूपांतरित कर दिया। यह कि उक्त भूमि अनुसूचित जाति के खातेदारी की कृषि भूमि होने से अन्य वर्ग के सदस्यों के नाम से हस्तांतरित नहीं हो सकने से उक्त रूपान्तरण आदेश जारी होते ही दूसरे दिन ही उक्त वादग्रस्त भूमि श्रीमती शकुन्तला देवी पत्नी भरत कुमार पुरोहित निवासी कासिन्द्रा एवं श्रीमती लता कुंवर पत्नी रमेशदान चारण निवासी कासिन्द्रा तथा श्री पवन यादव पुत्र रामानन्द यादव निवासी 2-गजानंद नर्मदा वसाहत सानंद अहमदाबाद (गुज.) के नाम से विक्रय विलेख उप पंजीयक भाबरी से पंजीयन करवा कर रिकार्ड की स्थिति बदल दी। यह कि अपीलार्थी की खरीद की हुई उपरोक्त भूमि के सम्बन्ध में स्थगन आदेश होते हुए रिकॉर्ड व मौके की स्थिति में बदलाव करते रूपान्तरण कार्यवाही हुई और उक्त रूपांतरण के बाद पवन यादव ने उक्त भूमि के लगते पीछे की तरफ स्थित रेस्पोडेंट संख्या तीन छोगाराम के खातेदारी की कृषि भूमि खसरा संख्या 623/105 को खरीदने के लिये उसे रूपांतरित करने हेतु अपीलार्थी की खरीद शुदा भूमि में से रास्ता छोड़े बिना एवं रास्ता छोड़ने के अधिकार के बिना तथा खसरा संख्या 622/105 के खातेदार की भूमि में से नाले की तरफ छोड़ी भूमि जिसके नए खसरा संख्या 659/622 हुए है, जिसकी किस्म रास्ता नहीं होते हुए गलत रूप से रास्ता होना बताकर बिना रास्ता श्रीमान विहित प्राधिकारी तहसीलदार पिण्डवाडा से खसरा संख्या 623/105 के 2276 वर्गमीटर क्षेत्रफल में से 1960 वर्गमीटर का आवासीय प्रयोजनार्थ अपीलाधीन रूपांतरण आदेश क्रमांक/एलसी/2023-24/162469 दिनांक 28.07.2023 जारी किया है, जो खारिज योग्य है। रेस्पोडेंट संख्या चार ने रूपान्तरण होने के बाद उक्त भूमि को क्रय कर लिया है,

....लगातार पेज नं. 03

जिला कलेक्टर, सिरोही

न्यायालय जिला सिरोही (राज.)

Scanned with CamScanner

जिससे उसे पक्षकार बनाया गया है। यह कि उपरोक्त कृषि भूमि खसरा संख्या 623/105 के भू–उपयोग रूपांतरण हेतु रिकार्ड एवं मौके पर कोई रास्ता नहीं है, नियमानुसार कन्वर्जन कार्यवाही हेतु सम्बंधित भूमि तक पहुँच बनाने हेतु रास्ते का अभाव होने पर भू–उपयोग परिवर्तन का आदेश जारी नहीं किया जा सकता है। अतः अपीलाधीन आदेश त्रुटी पूर्ण और नियमो के विरुद्ध जारी किया हुआ होने से खारिज योग्य है। यह कि अपीलार्थी की खरीदशुदा भूमि जिसके सम्बन्ध में न्यायालय से स्थगन आदेश जारी हुआ है, में से गलत रूप से रास्ता होना बताकर उक्त रूपान्तरण आदेश जारी करने से उक्त आदेश खारिज योग्य है एवं रूपान्तरण के बाद हुई समस्त कार्यवाही भी निरस्ती योग्य है। यह कि अपीलार्थी को उक्त रूपान्तरण आदेश की जानकारी दिनांक 07.05.2024 को होने पर आलोच्य आदेश की प्रमाणित प्रति दिनांक 22.05.2024 को प्राप्त होने पर यह अपील अन्दर म्याद 30 दिन पेश की है। अतः अपील पेश कर श्रीमान से निवेदन है कि उपरोक्त वर्णित ग्राम कासिन्द्रा पटवार हल्का अचपुरा में स्थित खसरा संख्या 623/105 के सम्बन्ध में नियम विरुद्ध जारी विहित प्राधिकारी तहसीलदार पिण्डवाडा के रूपान्तरण आदेश क्रमांक/एलसी/2023–24 /162469 दिनांक 28.07.2023 को निरस्त कर उसके आधार पर आगे की सारी कार्यवाही को अपास्त कर शून्य प्रभावी घोषित करावें।

रेस्पोडेन्ट संख्या एक व दो की ओर से बहस में पेरोकार सरकार द्वारा निवेदन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश पारित करने में किसी भी प्रकार की कानूनन व वाक्यातन गलती नहीं की गई है। यह कि आवेदक रेस्पोडेन्ट संख्या तीन द्वारा राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत मौजा कासिन्द्रा के खसरा नम्बर 623/105 में से 1960 वर्गमीटर भूमि एवं खसरा संख्या 619/175 में से 1265 वर्गमीटर भूमि को आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आवेदक द्वारा आवेदन के साथ संलग्न शपथ पत्र के आधार पर रूपान्तरण आदेश पारित किया गया है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किसी भी प्रकार की कोई वाक्यातन भूल नहीं की है।

रेस्पोडेन्ट संख्या चार की ओर से अधिवक्ता श्री कलीम अव्वल ने दौराने बहस निवेदन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रूपान्तरण आदेश पारित करने में किसी भी प्रकार की कानूनन व वाक्यातन गलती नहीं की गई है। यह है कि न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश पिण्डवाडा में विचाराधीन वाद में दिनांक 24.01.2023 को आदेश पारित हुआ भी है तो उसकी जानकारी रेस्पोडेन्ट संख्या चार को नहीं है। उक्त विचाराधीन वाद में दिनांक 24.01.2023 को रेस्पोडेन्ट संख्या चार पक्षकार ही नहीं था, जिस कारण उक्त वाद में यदि कोई आदेश पारित भी किया गया है तो वह रेस्पोडेन्ट संख्या चार पर कोई बन्धनकारी प्रभाव नहीं रखता है। यह कि उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा नियमानुसार जांच कर भूमि का रूपान्तरण विधिवत किया गया है तथा रेस्पोडेन्ट संख्या चार ने रेस्पोडेन्ट संख्या तीन को नियमानुसार प्रतिफल की सम्पूर्ण रकम अदाकर स्वयं के नाम विक्रय विलेख पंजीकृत करवाया गया है। रेस्पोडेन्ट संख्या चार ने नियमानुसार जरिए पंजीकृत विक्रय विलेख के द्वारा अपनी फर्म के नाम अपीलाधीन भूमि क्रय की है। यह कि पटवारी हल्का एवं भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा नियमानुसार मौके की जांच कर उपखण्ड अधिकारी पिण्डवाडा द्वारा भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है, जो वैध एवं प्रभावी है। यह कि पटवारी

....लगातार पेज नं. 04

जिला कलेक्टर, सिरोही

हल्का--एवं भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा नियमानुसार मौके की जांच करने के पश्चात तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा अपीलाधीन भूमि का रूपान्तरण आदेश दिनांक 28.07.2023 को रेस्पोडेन्ट संख्या चार के पक्ष में जारी किया गया है, जो वैध एवं प्रभावी है। अपीलार्थी को आरम्भ से ही उक्त तथ्य की पूर्ण रूपेण भलीभांति जानकारी थी। साथ ही अपीलार्थी का अपील में वर्णित भूमि से कोई लेना–देना नहीं है। अपीलार्थी पूर्णतया अजनबी है। अपीलार्थी ने बदनियती पूर्वक समस्त जानकारी होते हुए भी केवल मात्र रेस्पोडेन्ट संख्या चार को हैरान परेशान एवं उसे बेवजह खर्चे में उतारने के दुराशय से रूपान्तरण आदेश दिनांक 28.07.2023 को पारित होने के लगभग एक वर्ष की समयावधि व्यतीत होने के बाद उक्त म्याद बाहर अपील पेश की है, जो म्याद बाहर होने से कानूनन परिपोषणीय नहीं से खारिज योग्य है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत उक्त अपील को खारिज कराना फरमावे।

उभय पक्ष की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का भलीभॉति अध्ययन एवं अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जारी आदेश क्रमांक/एलसी /2023–24/162469 दिनांक 28.07.2023 का भी अवलोकन किया तो निष्कर्ष इस प्रकार है कि आवेदक रेस्पोडेन्ट संख्या तीन श्री छोगाराम पुत्र श्री पुनमाराम निवासी कासिन्द्रा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही द्वारा मौजा कासिन्द्रा पटवार हल्का अचपुरा तहसील पिण्डवाडा जिला सिरोही में स्थित खसरा संख्या 623/105 रकबा 2276 वर्गमीटर कृषि आराजी में से 1960 वर्गमीटर भूमि एवं खसरा संख्या 619/175 रकबा 1391 वर्गमीटर कृषि आराजी में से 1265 वर्गमीटर भूमि का आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने हेतु तहसीलदार पिण्डवाडा के समक्ष आवेदन किया, जिस पर तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा जरिए आदेश क्रमांक/एलसी/2023–24/162469 दिनांक 28.07.2023 के द्वारा उपरोक्त वर्णित खसरा संख्या 623/105 रकबा 2276 वर्गमीटर कृषि आराजी में से 1960 वर्गमीटर भूमि एवं खसरा संख्या 619/175 रकबा 1391 वर्गमीटर कृषि आराजी में से 1265 वर्गमीटर भूमि का आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आदेश जारी कर दिया गया। रेस्पोडेन्ट संख्या तीन श्री छोगाराम पुत्र श्री पुनमाराम द्वारा उपरोक्त वर्णित आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि को जरिए पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 22.08.2023 के द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या चार के हक में बेचान कर दिया। अपीलांट अधिवक्ता का कथन है कि उपरोक्त कृषि भूमि खसरा संख्या 623/105 के भू–उपयोग रूपांतरण हेतु रिकॉर्ड एवं मौके पर कोई रास्ता नहीं है तथा नियमानुसार रूपान्तरण कार्यवाही हेतु सम्बंधित भूमि तक पहुँच बनाने हेतु रास्ते का अभाव होने पर भू–उपयोग परिवर्तन का आदेश जारी नहीं किया जा सकता है, जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या चार के अधिवक्ता द्वारा तर्क दिया गया है कि पटवारी हल्का एवं भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा नियमानुसार मौके की जांच करने के पश्चात ही तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा अपीलाधीन भूमि का रूपान्तरण आदेश दिनांक 28.07.2023 को रेस्पोडेन्ट संख्या चार के पक्ष में जारी किया गया है। इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों के अवलोकन से यह पाया जाता है कि उपरोक्त वर्णित रूपान्तरित भूमि खसरा संख्या 623/105 के आस–पास खातेदारी भूमि एवं खसरा संख्या 114 किस्म गै.मु. नाला स्थित है। चूंकि खसरा संख्या 114 किस्म गै.मु.नाला की भूमि रास्ते हेतु आवागमन हेतु काम में नहीं ली जा सकती है तथा इसके अलावा उपरोक्त रूपान्तरित भूमि के आस–पास स्थित खातेदारी भूमि में

....लगातार पेज नं. 05

जिला कलेक्टर, सिरोही

Scanned with CamScanner

से भी रेस्पोडेन्ट द्वारा रास्ते की मांग नहीं की गई हैं। इसके अतिरिक्त तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा जारी रूपान्तरण आदेश के साथ संलग्न नक्शे के अवलोकन से भी यह पाया जाता है कि मुख्य मार्ग से उक्त रूपान्तरित भूमि पर आवागमन हेतु रेकर्ड में कोई रास्ता उपलब्ध नहीं है, जबकि नियमानुसार रूपान्तरण कार्यवाही हेतु सम्बंधित भूमि तक पहुँच बनाने हेतु रास्ता होना आवश्यक है। अतः अपीलांट अधिवक्ता का यह कथन मानने योग्य प्रतीत होता है कि उपरोक्त वर्णित भूमि पर पहुंच बनाने हेतु रिकॉर्ड एवं मौके पर रास्ता उपलब्ध नहीं होने के बावजूद भी तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा रेस्पोडेन्ट के हक में रूपान्तरण आदेश जारी किया गया है। अतः रूपान्तरित भूमि पर आवागमन हेतु मौके एवं रेकर्ड में रास्ता उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा जारी आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आदेश दिनांक 28.07.2023 नियम विरूद्ध जारी किया जाना प्रतीत होता है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि रेस्पोडेन्ट द्वारा उपरोक्त वर्णित रूपान्तरित भूमि में से कुछ भूमि रास्ते हेतु समर्पण की थी, परन्तु उक्त भूमि से आगे मुख्य मार्ग तक जाने हेतु कोई रास्ता उपलब्ध नहीं होने से समर्पण की गई भूमि का भी उपयोग रास्ते के रूप में नहीं किया जा सकता है, जिससे उपरोक्त वर्णित रूपान्तरित भूमि पर आवागमन भी नहीं हो सकता।

चूंकि अपीलांट द्वारा उक्त अपील तहसीलदार पिण्डवाडा के आदेश क्रमांक/एलसी/2023–24/162469 दिनांक 28.07.2023 के विरूद्ध इस न्यायालय में दिनांक 11.06.2024 को विलम्ब से प्रस्तुत की है और उक्त अपील को विलम्ब से प्रस्तुत किए जाने हेतु अपीलांट द्वारा अलग से भारतीय म्याद अधिनियम के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत भी किया गया है, जिसमें उनके द्वारा यह अंकित किया है कि अपीलार्थी को उक्त रूपान्तरण आदेश की जानकारी होने पर आलोच्य आदेश की प्रमाणित प्रति दिनांक 22.05.2024 को प्राप्त होने पर यह अपील अन्दर म्याद 30 दिन पेश कर दी गई। इस सम्बन्ध में रेस्पोडेन्ट अधिवक्ता द्वारा भी ऐसा किसी भी प्रकार का कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह साबित होता हो कि अपीलार्थी को उक्त रूपान्तरित आदेश की पहले से ही जानकारी थी। अतः अपीलांट के प्रति नरमाई का रूख अपनाते हुए न्यायहित में उक्त अपील को अपीलांट की जानकारी की दिनांक से माना जाकर अन्दर म्याद माना जाता है।

अतः उपरोक्त विवेचन एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के अवलोकन से यह पाया जाता है कि तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा जारी आदेश क्रमांक /एलसी/2023–24/162469 दिनांक 28.07.2023 में वर्णित रूपान्तरित भूमि पर आवागमन हेतु मौके एवं रेकर्ड में रास्ता उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा जारी आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण नियम विरूद्ध जारी किया जाना प्रतीत होता है। अतः ऐसी स्थिति में अपीलांट की अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार पिण्डवाडा द्वारा जारी आदेश क्रमांक/एलसी/2023–24/162469 दिनांक 28.07.2023 को निरस्त किया जाता है।

निर्णय सरे इजलास सुनाया गया।

(अल्पा चौधरी)
जिला कलक्टर, सिरोही

न्यायालय जिला कलक्टर सिरोही (राज.)

Scanned with CamScanner