# न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्याः–जीसीएमएस नम्बर 2025/1039

1. बनवारी लाल पुत्र रामजीवन, जाति मीना, निवासी परवैणी, तहसील रैणी जिला अलवर।

**––अपीलान्ट**

**बनाम**

1. भम्भल राम मीना पुत्र टुण्डा राम मीना, जाति मीना, निवासी परवैणी, तहसील रैणी, जिला अलवर।
2. जिला कलक्टर अलवर।
3. तहसीलदार, रैणी।

**रेस्पोडेन्ट्स**

उपस्थितिः–

1. **श्री विजय सिंह राठौड़, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से**
2. **श्री सुरेश चन्द शर्मा, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से**

**दिनांकः 29.12.2025**

## निर्णय

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.09.2023 से असंतुष्ट होकर भू राजस्व अधिनियम 1996 की धारा 75 की तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने इण्डियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड की विज्ञप्ति दिनांक 14.12.2018 के तहत एक प्रार्थना पत्र नम्बर 154703850974252 मैसर्स एच.एस.डी. किसान सेवा केन्द्र डीलरशिप के नाम से दिनांक 05.09.2019 को प्रस्तुत किया। जिसके तहत 0.400 स्क्वायर मीटर भूमि पैट्रोल पम्प लगाने हेतु आवश्यक थी, इसलिये रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने ऑनलाईन प्रार्थना पत्र दिनांक 18.01.2021 को एल.सी. नम्बर 110156 जिला कलक्टर अलवर के यहॉ खसरा नम्बर 3343/3001 रकबा 0.1982 स्क्वायर मीटर में से 0.400 स्क्वायर मीटर भूमि संपरिवर्तन हेतु आवेदन किया, जिस पर जिला कलक्टर अलवर द्वारा अपने पत्र क्रमांक 5659 दिनांक 01.10.2021 के 25 बिन्दुओं के बाबत तहसीलदार रैणी से बिन्दुवार रिपोर्ट तलब की गई, जिस पर दिनांक 29.10.2021 को पटवारी हल्का रैणी, भू निरीक्षक एवं तहसीलदार रैणी द्वारा मौका रिपोर्ट तैयार की गई जिसमें प्रस्तावित भूमि पर तीन बबूल के पेड़ एवं पानी की टंकी बनी हुई होना पाया गया जिस बाबत तहसीलदार रैणी द्वारा अपने पत्रांक 322 दिनांक 31.10.2021/08.11.2021 को बिन्दुवार पालना मय निर्धारित फार्म एफ में चैक लिस्ट अनुसार पूर्ति कर जिला कलक्टर अलवर को प्रेषित की गई। जिसमें प्रस्तावित भूमि पर बिन्दु संख्या 21 में तीन पेड बबूल के होने की रिपोर्ट की गई। साथ ही आवेदन के साथ प्रार्थी का शपथ पत्र भी संलग्न किया गया। जिसमें शपथकर्ता ने यह शपथ पत्र दिया कि तीन पेड बबूल के लगे हुए है उनके स्थान पर तीन गुणा छायादार पेड़ लगाने के लिऐ पाबन्द रहूँगा। तत्पश्चात् जिला कलक्टर ने कनवर्जन प्रार्थना पत्र की समस्त पूर्ति होने पर दिनांक 29.09.2023 को कनर्वेजन आदेश पारित कर दिया, जिसकी जानकारी होने पर अपीलान्ट ने एक प्रार्थना पत्र दिनांक 19.09.2024 को जिला कलक्टर अलवर को प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रस्तावित भूमि

संभागीय आयुक्त
जयपुर

रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की नही है, और ना कब्जा है। खसरा नम्बर 3343/3001 की आड़ में अन्य भूमि को कनर्वेजन कराकर पैट्रोल पम्प लगाना चाहता है जिस पर जिला कलक्टर ने तहसीलदार रैणी से रैस्पोडेन्ट द्वारा किये गये फर्जीवाडे के बारे मे जांच करने बाबत रिपोर्ट तलब की। जिस पर पटवारी हल्का बीलेटा, पटवारी हल्का बहडकोकला पटवारी हल्का भूडा व पटवारी हल्का रैणी तथा भू निरीक्षक पिनान, भू निरीक्षक माचडी की टीम गठित कर पैमाईश रिपोर्ट रैणी दिनांक 28.10.2024 को तैयार की गई। जिसमें स्पष्ट अंकित किया गया कि खसरा नम्बर 3541/3343 मौके पर खातेदार द्वारा जिस स्थान पर बताया गया है उस स्थान पर न होकर मुताबिक नक्शा लट्ठा अन्यत्र स्थान पर है। जिस रिपोर्ट के अनुसार तहसीलदार रैणी द्वारा अपने पत्रांक 1161 दिनांक 13.11.2024 को 7 बिन्दुओं के सम्बन्ध में अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की, जिस रिपोर्ट में बिन्दु संख्या 6 व 7 में स्पष्ट लिखा है कि रूपान्तरण खसरा नम्बर 3541/3343 मौके पर दूसरे स्थान पर होना पाया गया है। जिस पर अन्य खातेदारान का कब्जा है। खसरान नम्बर 3541/3343 के पास दो दुकानें भी बनी हुई है, साथ ही साथ यह भी अंकित किया गया कि रूपान्तरित खसरा नम्बर पर भम्भल राम रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का कब्जा नही है। अन्य खातेदारों का कब्जा है। इसके बावजूद भी जिला कलक्टर ने कोई कार्यवाही नही की और कहा कि दिनांक 29.09.2023 के आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करें। चूँकि आदेश काफी पुराना है, इसलिये न्यायालय द्वारा कोई कार्यवाही किया जाना संभव नही है। जिस पर अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 29.09.2023 के साथ–साथ अन्य कागजात की नकल प्राप्त की। अपीलान्ट भी खसरा नम्बर 3001 रकबा 2.30 हैक्टयर में एक सह–खातेदार काश्तकार है। इसलिये उक्त आदेश से अपीलान्ट भी व्यथित होने की वजह से अपीलान्ट द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.09.2023 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की गई है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 29.09.2023 की जानकारी अपीलान्ट को नही थी क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश देने से पूर्व सर्वसाधारण को या सम्बन्धित खातेदारान खसरा नम्बर 3001 को कोई नोटिस जारी नही किया, खसरा नम्बर 3001 रकबा 2.30 हैक्टयर का है और जिसके करीब 10 खातेदार काश्तकार है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने खसरा नम्बर 3001 रकबा 2.30 हैक्टयर करा फर्जी तकासमा सह–काश्तकारों से अंगूठे लगवाकर तहसीलदार रैणी दिनांक 25.08.2021 को कराया है जिसके तहत रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हिस्से में खसरा नम्बर 3001/4 रकबा 0.1982 हैक्टयर आया था। उक्त खसरा नम्बर 3001 खाता संख्या 419 पुराना खाता संख्या 401 जमाबन्दी सम्वत 2069 लगायत 2072 में खसरा नम्बर 3001 के साथ–साथ खसरा नम्बर 3002, 3003, 3005, 3006, 3047, 3049 भी शामिल है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने इस खाते को नजरअन्दाज करते हुऐ खाता विभाजन किया। जिसका नाजायज लाभ प्राप्त कर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने खसरा नम्बर 3001 में से अपने हिस्से के खसरा नम्बर 3343 रकबा 0.1982 हैक्टयर दर्ज करवा लिया। उक्त रकबा में से 0.400 स्कवायर मीटर पेट्रोल पम्प के लिऐ कनर्वजन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत कर दिया जिसका खसरा नम्बर 3541/3343 रकबा 0.04 हैक्टयर बनाया गया जिस रकबे को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पेट्रोल पम्प हेतु रूपान्तरण करने के आदेश से पूर्व कोई नोटिस जारी नही किये और ना ही किसी प्रकार की कोई जांच की गई।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा फजी कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में एक प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 0022/22.01.2022 को थाना रैणी मे अन्तर्गत धारा 420, 406, 468, 467, 471, 120–बी के तहत दर्ज कराई गई है जिसमें

न्यायालय न्यायिक मजिस्ट्रेट, रैणी द्वारा फजी हस्ताक्षरों के सम्बन्ध में एफ.एस.एल. की रिपोर्ट भी तलब की गई जो सम्बन्धित न्यायालय में परिवाद विचाराधीन है, और ठीक इसी प्रकार खाता संख्या 419 में दर्ज खसरा नम्बर 3001, 3002, 3003, 305, 3006, 3047, 3049 बाबत बंटवारा अभी विचाराधीन है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश निरस्तनीय है। उन्होने यह भी कथन किया है कि जिस भूमि का रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा रूपान्तरण करवाया गया है। उस पर उसका कब्जा ना होकर अन्य खातेदारान का कब्जा है और उक्त भूमि के पास दो दुकान बनी हुई है, पानी की टंकी लगी हुई है। ऐसी स्थिति में उक्त भूमि का रूपान्तरण कानूनन किया जाना संभव ही नही था लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने गौर नही किया जो काबिले गौर न्यायालय श्रीमान है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर द्वारा कनर्वजन आदेश खसरा नम्बर 3541/3343 रकबा 0.400 स्क्वायर मीटर वाके ग्राम रैणी वास्ते पेट्रोल पम्प (मैसर्स एस.एस.डी. किसान सेवा केन्द्र) दिनांक 29.09.2023 निरस्त फरमाया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अपीलान्ट स्वयं यह मानता है कि खसरा नम्बर 3001 रकबा 2.230 हैक्टयर का विभाजन फर्जी तरीके से सह–खातेदारान के अंगूठा लगवाकर दिनांक 25.08.2021 को करवाया गया जबकि वास्तविक तथ्य यह है कि उक्त खसरा का विभाजन सभी सह–खातेदारान की सहमति से उनकी जानकारी में हुआ था इसी कारण उक्त विभाजन को व उसके आधार पर बने नये खसरा नम्बरान को आज तक किसी भी न्यायालय द्वारा निरस्त नही किया गया है तथा आज भी अस्तित्व में है। इस कारण खसरा नम्बर 3001 अविभाजित नही रहा। विभाजन के अनुसार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हिस्से की भूमि का खाता संख्या 894 खसरा नम्बर 3343/3001 रकबा 0.1982 हैक्टयर कायम हुआ तथा इस बाबत राजस्व रिकार्ड में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का अलग से खाता कायम करते हुये इन्द्राज कर दिया गया जिसको किसी भी न्यायालय द्वारा निरस्त नही किया गया। तत्पश्चात् उक्त भूमि में से 0.400 हैक्टयर भूमि व्यवसायिक/पेट्रोल पम्प के प्रयोजनार्थ भू–परिवर्तन कराने हेतु रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा कार्यवाही की गई है। उन्होने आगे कथन किया है कि उक्त भूमि खसरा नम्बर 3343/3001 से अपीलान्ट व खसरा नम्बर 3001 के पूर्व में रहे संयुक्त खातेदारान से किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध व सरोकार नही होने के कारण उनको कानून कोई नोटिस कनर्वजन से पूर्व दिया जाना आवश्यक नही था क्योंकि उनका कोई हक अधिकार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की भूमि में निहित नही था। तत्पश्चात् उक्त रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की एकमात्र खातेदारी की भूमि में से 0.400 हैक्टयर भूमि की किस्म परिवर्तन करने हेतु कार्यवाही अमल में लाई गई तथा बाबत तहसीलदार रैणी की रिपोर्ट मंगवाई गई तथा हल्का पटवारी से मौका रिपोर्ट नियमानुसार मंगवाई गई। उक्त रिपोर्ट आने पर उपखण्ड अधिकारी रैणी द्वारा दिनांक 16.05.2023 को जिला कलक्टर अलवर को जांच रिपोर्ट मय चैक लिस्ट प्रेषित की गई तथा भू–परिवर्तन करने हेतु अभिशंषा की गई। जिससे स्पष्ट है कि भू–परिवर्तन हेतु समस्त प्रक्रिया नियमानुसार पूरी की गई है तथा भू–परिवर्तन के अनुसार परिवर्तित भूमि 0.400 हैक्टयर खसरा नम्बर 3541/3343 कायम किया गया तथा इस बाबत राजस्व रिकार्ड में रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 के नाम इन्द्राज करते हुये खातेदार के रूप में नाम अंकित कर दिया गया। तत्पश्चात् उक्त परिवर्तित भूमि पर मैंसर्स भारत पैट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड का पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने बाबत दिनांक 05.05.2024 को नगर निगत अलवर द्वारा दिनांक 24.06.2024 को पुलिस अधीक्षक जिला अलवर द्वारा व दिनांक 26.09.2024 को उपखण्ड अधिकारी रैणी द्वारा जिला कलक्टर अलवर को अनापत्ति/अनुशंषा पत्र जारी कर दिये गये।

P.T.O.

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि उक्त तमाम कार्यवाहीयॉ होने के पश्चात् अपीलान्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की भूमि पर पैट्रोल पम्प के संचालन में व्यवधान पैदा करने की नियत से साजिश व षडयंत्र के तहत कनवर्टशुदा भूमि से उसका कोई सम्बन्ध व सरोकार नही होने के बावजूद जानकारी नही होने व नोटिस नही दिये जाने की अधारहीन कहानी गढ़ते हुये न्यायालय श्रीमान् के समक्ष अपील में असत्य तथ्यों का समावेश किया है जबकि अपीलान्ट को शुरू से ही समस्त तथ्यों की जानकारी रही है क्योंकि वह पडौस में ही निवास करता है। अपीलान्ट की बदनियती इस बात से ही स्पष्ट है कि उसके द्वारा न्यायालय श्रीमान् के समक्ष अपनी अपील में यह अंकित नही किया गया कि उसको अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.09.2023 की जानकारी किस दिनांक को किसके माध्यम से किस प्रकार हुई। अपील में वर्णितानुसार प्रार्थना पत्र दिनांक 19.09.2024 की कोई प्रति रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को उपलब्ध नही करवाई गई है। यह प्रार्थना पत्र दिनांक 19.02.2025 को खारिज कर दिया जाना जाहिर किया गया है। यदि उक्त आदेश से अपीलान्ट संतुष्ट नही था तो उसको उसके खिलाफ अपील के जरिये चुनौती दी जानी चाहिये थी। इसके बाद भी दो माह पश्चात् यह अपील पेश की गई। इस कारण प्रस्तुत अपील पेश करने में जो विलम्ब हुआ है, वह किसी भी रूप मे क्षमा किये जाने योग्य ही है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अपीलान्ट के स्वयं के कथनानुसार उसको अपीलाधीन आदेश की जानकारी दिनांक 19.09.2024 से पूर्व हो गई थी तथा जानकारी दिवस से भी गणना प्रारम्भ की जावें तो वह दिनांक 19.09.2024 पूर्व से प्रारम्भ होता है तथा आदेश दिनांक 19.02.2025 के आधार पर इस अपील की मियाद प्रारम्भ नही होती है। कन्वर्जन आदेश दिनांक 29.09.2023 को पारित किया गया तथा अपील दिनांक 23.04.2025 को करीब 19 माह बाद प्रस्तुत की गई तथा देरी का कोई विश्वसनीय व उचित कारण नही दिया गया है। इस कारण भी विलम्ब क्षमा किये जाने योग्य नही है तथा अपीलान्ट की अपील मियाद बाहर होने व अपीलान्ट अपीलाधीन आदेश से प्रभावित पक्षकार की श्रेणी में नही आने से अपील खारिज किये जाने योग्य है। अतः अंपीलार्थी की अपील खारिज फरमाई जावें।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपर न्यायालयो की अनेकों ऐसी नजीरें है जिनमें विलम्ब से प्रस्तुत अपीलें/प्रार्थना पत्रादि के प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता रहा है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए व प्रकरण को गुणावगुण पर निस्तारण के तथ्य के मद्देनजर विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रूख अपनाते हुए अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

पत्रावली के अवलोकन से यह भी विदित होता है कि तहसीलदार रैणी की रिपोर्ट क्रमांक 322 दिनांक 08.11.2021 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का रेस्पोडेन्ट संख्या 1 खातेदार है एवं तहसीलदार रैणी की ही रिपोर्ट दिनांक 1161 दिनांक 13.11.2024 में अंकित किया गया है कि सीमाज्ञान रिपोर्ट अनुसार रूपान्तरित खसरा नम्बर 3541/3343 मौके पर दूसरे स्थान पर होना पाया गया है, जिस पर अन्य खातेदार का कब्जा है जबकि खातेदार द्वारा अन्य स्थान मौके पर बताया जा रहा है। जो रूपान्तरित खसरा है, उस पर भम्भल राम का कब्जा नही है। इस प्रकार तहसीलदार रैणी की उक्त दोनों रिपोर्ट विरोधाभाषी होने से अपीलान्ट की अपील आंशिक रूप से स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ जिला कलक्टर अलवर को निर्देशित किया जाता है कि पैट्रोल पम्प हेतु रूपान्तरित प्रश्नगत भूमि के मौके की पुनः जॉच करवाई जावें। यदि कोई नये तथ्य सामने आते है तो आवश्यकता होने पर नियमानुसार विधि सम्मत कार्यवाही की जावें।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 29.12.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।