न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्याः—जीसीएमएस नम्बर 2025/1245

1. मैसर्स रविसूर्या एग्रो रिसोर्टस एल.एल.पी. जरिये प्रबंध निदेशक रविन्द्र प्रताप सिंह पुत्र श्री बी.एस. परिहार, जाति राजपूत पंजिकृत कार्यालय ई—172—ए, रमेश मार्ग, सी—स्कीम जयपुर।

——अपीलान्ट

बनाम

1. राजस्थान राज्य सरकार जरिये उप तहसीलदार धौला, उप तहसील धौला तहसील जमवारामगढ़ जिला जयपुर।

——रेस्पोडेन्ट

उपस्थितिः—

1. **श्री संजय शर्मा, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से**
2. **श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल, राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट की ओर से**

दिनांकः 11.02.2026

निर्णय

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जमवारामगढ़ जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 21.04.2025 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 ग्राम ताला, तत्कालीन तहसील जमवारामगढ़ वर्तमान उप तहसील धौला स्थित भूमि वर्तमान खसरा नम्बर 827 रकबा 3.80 हैक्टयर, अपीलार्थी कंपनी के निदेशक मंडल के सदस्य श्री मुकेश कुमार एवं श्री गणेशलाल की खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि थी। श्री मुकेश कुमार एवं श्री गणेशलाल ने अपनी खातेदारी एवं कब्जे काश्त की उपरोक्त वर्णित भूमि को औधौगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करने हेतु नियमानुसार उपखण्ड़ अधिकारी जमवारामगढ़ जिला जयपुर के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया। जिसे दर्ज कर विचारण न्यायालय ने सम्बन्धित ग्राम पंचायत ताला एवं भूमिधारी तहसीलदार जमवारामगढ़ से भूमि की खातेदारी एवं कब्जे काश्त तथा किसी प्रकार का कोई वाद—विवाद लम्बित होने सम्बन्धित तथ्यात्मक रिपोर्ट चाही।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियम 2007 में वर्णित प्रावधानों के तहत विचारण न्यायालय ने नियमानुसार अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन खण्ड जयपुर से भी आवेदित भूमि के भराव क्षेत्र बहाव क्षेत्र में बाधक होने अथवा ना होने सम्बन्धित रिपोर्ट चाही जिस पर ग्राम पंचायत ताला एवं भूमिधारी तहसीलदार जमवारागढ़ द्वारा आवेदित भूमि के संपरिवर्तन हेतु लिखित स्वीकृति प्रदान की तथा अधिशाषी अभियन्ता जल संसाधन खण्ड जयपुर ने दिनांक 10.06.2016 को सशर्त संपरिवर्तन की स्वीकृत दी। उन्होने आगे कथन किया है कि अधिशाषी अभियंता जल संसाधन खण्ड जयपुर द्वारा प्रेषित सशर्त संपरिवर्तन स्वीकृती दिनांक 10.06.2016 में आवेदित भूमि के सम्बन्ध में जारी सशर्त स्वीकृति के अनुसार आवेदित भूमि में किसी भी प्रकार का पक्का निर्माण किसी भी स्थिति में अनुमत नही होगा। कृषि कार्य हेतु आवश्यक होने पर अस्थायी कच्चे शैड/छप्पर आदि का निर्माण प्राकृतिक प्रवाह को बाधित

संभागीय आयुक्त

P.T.O.

किये बिना किया जा सकता है तथा आवेदन क्षेत्र की भौगोलिक स्थिति में किसी भी प्रकार का परिवर्तन नही किया जायेगा अर्थात रिवाइन्स के मध्य से गुजर रहे प्राकृतिक वर्षा जल के मार्ग में कोई निर्माण/अवरोध/संरचना निर्मित नही की जावेगी ओर ना ही मूल स्वरूप के साथ किसी प्रकार की छेड़–छाड़ की जावेगी और न ही आवेदित भूमि के पास स्थित नदी, नालों के प्राकृतिक बहाव के उच्चतम जल स्तर पर तक किसी भी प्रकार का निर्माण कार्य नही किया जायेगा। उन्होने यह भी कथन किया है कि अधिशषी अभियन्ता जल संसाधन खण्ड जयपुर द्वारा यह अधिरोपित किया गया कि आवेदनकर्ता द्वारा विभागीय शर्तो की पूर्ण पालना नही किये जाने पर या कृषि कार्य/वृक्षारोपण के अतिरिक्त अन्य कार्य किये जाने पर सहमति पत्र स्वतः ही निरस्त समझा जायेगा। तत्पश्चात् विचारण न्यायालय ने दिनांक 24.10.2016 को सशर्त संपरिवर्तन आदेश प्रसारित कर आवेदित भूमि का संपरिवर्तन कर दिया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि दिनांक 24.10.2016 को प्रसारित संपरिवर्तन आदेश की पालना में उपरोक्त वर्णित भूमि में मधुमक्खी पालन एवं शहद प्रसंस्करण/विक्रय का अद्योग प्रारम्भ किया और उसी दौरान वर्ष 2017 में अपीलार्थी ने उपरोक्त वर्णित औद्योगिक संपरिवर्तित भूमि को मधुमक्खी पालन एवं शहद प्रसंस्करण/विक्रय हेतु किये गये विकास कार्य सहित क्रय कर लिया खातेदार श्री मुकेश कुमार एवं श्री गणेशलाल द्वारा प्रारम्भ किये अद्योग को वृहद रूप प्रदान करते हुए मधुमक्खी पालन के अद्योग को वृहद स्तर पर प्रारम्भ कर दिया। उन्होने आगे कथन किया है कि विचारण न्यायालय द्वारा संपरिवर्तित आदेश की शर्त संख्या 2 के अनुसार अपीलार्थी को संपरिवर्तन आदेश से अगले पांच वर्ष की कालावधि तक अर्थात दिनांक 24.10.2021 तक भूमि का उपयोग करने में विफल रहने पर अनुज्ञा प्रत्याहारित कर किये जाने तथा आवेदक द्वारा जमा प्रीमियम राशि सम्पहृत कर लिये जाने की कठोर शर्त थी। इसलिये अपीलार्थी ने इस शर्त का अक्षरशः पालन किया और वर्ष 2017 से लेकर वर्ष 2023 तक निरंतर मधुमक्खी पालन का अद्योग को सुचारू रखा तथा संपरिवर्तन आदेश की समस्त शर्तो की पूर्ण पालना करते हुए अपीलार्थी कम्पनी ने संपरिवर्तित भूमि पर किसी प्रकार का कोई पक्का निर्माण भी नही किया। अपीलान्ट निरन्तर समस्त नियमों एवं अधिनियमों की पालना करते हुए भूमि पर मुधमक्खी पालन एवं शहद प्रसंस्करण/विक्रय करता चला आ रहा है, अपीलार्थी द्वारा संपरिवर्तित भूमि को उपरोक्त वर्णित औद्योगिक कार्य हेतु उपयोग–उपभोग में लिये जाने के सम्बन्ध में पटवारी हल्का ताला द्वारा दिनांक 08.06.2022 को एवं उप तहसीलदार ताला द्वारा तहसीलदार जमवारामगढ को अपनी विस्तृत दिनांक 12.08.2022 में उक्त तथ्य की पुष्टि की है किन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने तथाकथित रूप से कोरोना काल के दौरान लगभग 23 माह तक मधुमक्खी पालना कार्य नही किये जाने को आधार बनाकर अपीलाधीन आदेश प्रसारित कर दिया, जो माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा कोरोना काल के सम्बन्ध में दी गई सभी प्रकार की शिथिलताओं के न्यायिक सिद्धान्तों के विरूद्व होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने द्वारा प्रसारित नोटिस दिनांक 17.01.2023 का अपीलार्थी के जवाब एवं दस्तावेजी साक्ष्य तथा स्वयं द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के आधार पर ड्रॉप कर दिया तथा अपीलार्थी कम्पनी को दिनांक 30.01.2023 को डिमाण्ड नोटिस बाबत औद्यौगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का लैण्ड टैक्स जमा कराने के निर्देश दिये। जिसकी पालना में अपीलार्थी कंपनी ने उसी दिवस को वर्ष 2020–21 के लैण्ड टैक्स के रूप में 8,72,140/–रूपये तथा 7,09,120/–रूपये वर्ष

2021–22 के लैण्ड टैक्स के तथा 5,44,400/–रूपये वर्ष 2022–23 के लैण्ड टैक्स की राशि राजकोष में जमा कर दी गई। उन्होने आगे कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त राशि की डिमाण्ड विवादित भूमि के औद्योगिक प्रयोजनार्थ निरन्तर उपयोग–उपभोग में लिए जाने के आधार पर ही जमा की है लेकिन फिर भी निरीक्षण महालेखाकार जांच दल (आय) अवधि 4/20 से 3/22 के आक्षेप संख्या 2 भाग 2 (ब) के सम्बन्ध में उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ को दिनांक 26.07.2024 को पत्र प्रसारित किया। जिसकी पालना में अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित भूमि के औद्योगिक रिपोर्ट एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ निर्मित इन्फ्रास्ट्रक्चर जो मौके पर आज भी मौजूद है, के सम्बन्ध में अपनी विस्तृत रिपोर्ट प्रस्तुत की। उक्त रिपोर्ट दिनांक 29.08.2024 अधीनस्थ न्यायालय के पीठासीन अधिकारी द्वारा ही जिला कलक्टर एवं राजस्व लेखा शाखा को प्रेषित की गई थी, किन्तु फिर भी उन्ही पीठासीन अधिकारी ने अपनी ही जांच रिपोर्ट के विरूद्ध अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि दिनांक 14.05.2024 को पुनः अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन हेतु भूमि सम्परिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत अपीलार्थी को नोटिस प्रसारित किया। उक्त नोटिस की प्राप्ति पर अपीलान्ट ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पूर्व में कार्यवाही ड्रॉप किये जाने के तथ्य प्रस्तुत किये लेकिन दिनांक 16.08.2024 को पटवारी ताला एवं भू अभिलेख निरीक्षक ताला ने प्रार्थी को सूचित किये बिना एकपक्षीय रिपोर्ट तैयार कर मौके पर आये बिना ही समस्त भूमि के पड़त पडी होने तथा मौके पर एक कमरा बना होने की रिपोर्ट की जिस आधार बनाकर मौके पर इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलप नही किये जाने का कारण अंकित करते हुए अवैध आदेश पारित किया गया है जबकि वास्तविकता में संपरिवर्तन आदेश दिनांक 24.10.2016 की शर्त संख्या 7 व 8 में स्पष्ट रूप से अपीलार्थी को किसी भी प्रकार का निर्माण करने अथवा रिवाइन्स की शक्ल को परिवर्तित नही करने हेतु प्रतिबंधित कर रखा था और इसी वजह से न तो भूमि को समतल किया जा सकता था, ना ही कोई बाउण्ड्रीवाल अथवा पुख्ता निर्माण ही किया जा सकता है किन्तु फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने विधि विधान एवं पत्रावली पर उपलब्ध अकाट्य साक्ष्य तथा अपने ही पूर्व उद्धरित न्यायिक निष्कर्ष एवं संपरिवर्तन आदेश में अधिरोपित शर्तों के विरूद्ध होने के कारण अपीलाधीन आदेश दिनांक 21.04.2025 निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रसारित नोटिस दिनांक 08.01.2025 से पूर्व जब दो बार संपरिर्वतन आदेश का प्रत्याहारित करने के सम्बन्ध में की गई कार्यवाही को ड्रॉप कर दिया गया तो तीसरी बार वही न्यायालय पुनः मनगढंत एवं संपरिवर्तन आदेश में वर्णित शर्तो के विपरीत पुनः नोटिस प्रसारित नही कर सकते थे लेकिन उच्चाधिकारियों के दवाब के कारण प्रसारित किया गया। उक्त नोटिस का विस्तृत जवाब मय दस्तावेजी साक्ष्य अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन आदेश में अंकित करते हुऐ यह स्वीकार एवं उद्वत किया है किन्तु फिर भी केवल मात्र अपने उच्चाधिकारिया के दबाव एवं प्रभाव में आकर समस्त दस्तावेजी साक्ष्य को नजरअन्दाज करते हुए अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पूर्व प्रसारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 24.10.2016 को निरस्त करने हेतु ना तो किसी भी व्यक्ति अथवा

संस्था ने, ना ही भूमिधारी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कोई आवेदन, अपील, या पुर्नविलोकन प्रार्थना पत्र अथवा उज्रदारी आदि पेश की, ना ही अधीनस्थ न्यायालय इस सम्बन्ध में कोई पत्रावली संधारित ही की है तथापि विधि के समस्त सुस्थापित सिद्धान्तों एवं प्रक्रियात्मक विधि के बाध्यकारी प्रावधानों की घोर अवहेलना करते हुए केवलमात्र अपीलार्थी को उसके संवैधानिक अधिकारों से वंचित करने के कुत्सित उद्‌देश्यों से सरासर अवैध आदेश पारित किया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ़ द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 21.04.2025 निरस्त फरमाया जाकर पूर्व प्रसारित विधिक संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 2224 दिनांक 24.10.2016 बहाल फरमाया जावें।

रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया है कि प्रश्नगत भूमि का निरीक्षण किये जाने पर यह पाया गया कि मधुमक्खी पालन से सम्बन्धित कोई भी संयत्र काफी समय से स्थापित नही है। जमीन उबड–खाबड और पड़त पडी है। प्रभारी अधिकारी राजस्व शाखा कलक्ट्रेट के पत्र दिनांक 15.04.2025 के द्वारा प्रश्नगत भूमि का तत्समय मौके पर उबड़–खाबड एवं खाली पडा होना बताया गया था अर्थात तत्समय भूमि भूमि का मधुमक्खी पालन हेतु उपयोग होना या पूर्व में इस बाबत उपयोग किया जाना नही पाया था। प्रकरण में भूमि पर बिना किसी इन्फ्रास्ट्रक्चर के मधुमक्खी के पालन हेतु उपयोग किया जाना संदेहास्पद होना स्पष्ट होने के कारण उक्त विषयक प्रकरण में संपरिवर्तन नियम 14 के तहत नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करते हुऐ ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 21.04.2025 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। जिससे विदित होता है कि हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में उप तहसीलदार ताला की रिपोर्ट दिनांक 12.08.2022 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का उपयोग औद्योगिक प्रयोजनार्थ मधुमक्खी पालना हेतु किया जा रहा है तथा पटवारी हल्का एवं भू अभिलेख निरीक्षक ताला की फर्द मौका रिपोर्ट दिनांक 16.08.2024 के अनुसार संपरिवर्तित भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग नही होना अवगत कराया गया है, एवं पुनः उप तहसीलदार धौला की फर्द मौका रिपोर्ट दिनांक 20.06.2025 अनुसार ईकाई मौके पर सुचारू रूप से चालू होना अवगत कराया गया है। इस प्रकार उक्त रिपोर्टस एक दूसरे के विराधाभाषी होने के कारण प्रश्नगत भूमि के वास्तविक उपयोग की स्थिति स्पष्ट नही है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जमवारामगढ जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश पीए/2025/1449 दिनांक 21.04.2025 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ़ को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि हस्तगत प्रकरण में पुनः नये सिरे से विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 11.02.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर