न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस **संख्या 2025/1492**

1. कैलाश सिंह पुत्र औंकारदान सिंह उम्र 66 वर्ष जाति चारण हालनिवासी 34, हनुमान वाटिका, कन्ट्री क्लब के पास, अजमेर रोड जयपुर
2. भगवत सिंह पुत्र औंकारदान सिंह उम्र 65 वर्ष जाति चारण हालनिवासी 31, साकेत कॉलोनी, पथ नंबर 7. विजयवाडी सीकर रोड जयपुर ।
3. अजयसिंह पुत्र मूलसिंह उम्र 35 वर्ष जाति चारण हालनिवासी 232. श्रीराम नगर विस्तार, 100 फिट रोड कालवाड रोड झोटवाडा जयपुर।
4. रामनवम सिंह पुत्र मूलसिंह उम्र 39 वर्ष जाति चारण हालनिवासी 232, श्रीराम नगर विस्तार, 100 फिट रोड कालवाड रोड झोटवाडा जयपुर।
5. शान्ता देवल पत्नि स्व. श्री मूलसिंह उम्र 62 वर्ष जाति चारण हालनिवासी 232, श्रीराम नगर विस्तार, 100 फिट रोड कालवाड रोड झोटवाडा जयपुर ।

–अपीलांट्स

बनाम

1. गीता कंवर पुत्री रामदयाल जाति चारण निवासी ग्राम चक चारणवास तहसील जमवारामगढ़ जिला जयपुर हालनिवासी 28, बन्धू नगर जय चामुण्डा कॉलोनी. मुरलीपुरा जयपुर ।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार जमवारामगढ़ तहसील जमवारामगढ़ जिला जयपुर ।

–रेस्पोडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम विरुद्ध निर्णय तहसीलदार जमवारामगढ आदेश दिनांक 30.04.2025 रेफरेन्स नं. एल. सी/2025–26/218580 जिसके द्वारा ग्राम चक चारणवास/राजपुरवास/जमवारामगढ में स्थित खसरा नं. 360/59 क्षेत्रफल 9600 वर्गमीटर कृषि भूमि को आवासीय प्रयोजन के लिए रूपान्तरण किया गया।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

उपस्थित–

1. श्री रजत रंजन वकील अपीलान्ट।
2. श्री श्यामबाबू पारीक वकील रेस्पो0 संख्या 1 की ओर से।
3. राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 2 की ओर से।

निर्णय

दिनांक–01.09.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत न्यायालय तहसीलदार जमवारामगढ जिला जयपुर के आदेश क्रमांकः Ref No/LC/2025–26/218580 दिनांक 30.04.2025 के खिलाफ मियाद अधिनियम की धारा–5 एवं प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि रेस्पो0 संख्या 1 गीता कंवर पुत्री रामदयाल ने अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जमवारामगढ जिला जयपुर के समक्ष ग्राम चक चारणवास तहसील जमवारामगढ जिला जयपुर में स्थित कृषि भूमि आराजी खसरा नम्बर 360/59 रकबा 9600 वर्गमीटर में से 4000 वर्गमीटर को आवासीय प्रयोजनार्थ आवेदन करने पर तहसीलदार द्वारा उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 30.04.2025 को दिये गये।

3. तहसीलदार जमवारामगढ जिला जयपुर के उक्त आदेश दिनांक 30.04.2025 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय तहसीलदार जमवारामगढ जिला जयपुर दिनांक 30.04.2025 को निरस्त किये जाने की प्रार्थना की।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट की तलबी की गई । अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि रेस्पॉडेंट श्रीमती गीता कँवर, अपीलार्थी संख्या 1 व 2 की बहन है. अपीलार्थी संख्या 3 व 4 की बुआ व अपीलार्थी संख्या 5 की भाभी है। पक्षकारान आपस में रिश्तेदार हैं। अपीलार्थीगण ने 24/03/2025 को न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ, जिला जयपुर के समक्ष आवेदन अंतर्गत धारा 251–ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 मय स्थगन प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उत्तरदाता की भूमि खसरा संख्या 360/59 (वर्तमान में खसरा संख्या 368/360 आवासीय भूमि) व् अन्य खातेदारी भूमि 359/59 जो कि रेस्पोंडेंट के बेटे कुलदीप सिंह की मलकियत की है और दोनों ज़मीनों की सिंवडोल लगती हुई है, से 15–15 फ़ीट रास्ता अनुतोष मांगा था। उत्तरदाता श्रीमती गीता कँवर व उनके पुत्र कुलदीप सिंह ने स्थगन प्रार्थना पत्र का जवाब मय विधिक आपत्तियां दिनांक 03/04/2025 माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की। माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ़, जिला जयपुर ने स्थगन प्रार्थना पत्र पर अंतरिम आदेश जरिए अस्थाई निषेधाज्ञा जारी कर खसरा संख्या 359/59 पर राजस्व रिकॉर्ड एवं मौके की यथास्थिति बनाए रखने के आदेश 21/04/2025 को पारित कर दिये। उपरोक्त आदेश में भूमि खसरा संख्या 360/59 (वर्तमान में खसरा संख्या 368/360 आवासीय भूमि के संदर्भ कोई आदेश पारित नहीं किया गया। तत्पश्चात वाद के लंबित होते हुए उत्तरदाता श्रीमती गीता कँवर ने भूमि संपरिवर्तन/रूपांतरण के लिए कार्यालय तहसीलदार, जमवारामगढ़ के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त भूमि को संपरिवर्तित कर दिया गया।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधीनस्थ न्यायालय इस तथ्य पर कोई ध्यान नहीं दिया कि आरजी ग्राम चक चारणवास तहसील जमवारामगढ़ खसरा संख्या 360/59 का लगभग 1/3 रकबा बहाव क्षेत्र व गाँव के शमशान के रास्ते मे आता है। राजस्थान भूमि रूपांतरण नियम 2007 के नियम 4 (क) के अनुसार कोई भी भूमि जो कि किसी तालाब, नाले, झील, होद इत्यादि के बहाव क्षेत्र में अथवा शमशान, कब्रिस्तान व तालाब के रास्ते में अगर ऐसा रास्ता रेवन्यू नक्शे व रिकार्ड मे शामिल नही है आता है तो भी भूमि रूपांतरण/संपरिवर्तन नहीं किया जा सकता। प्रशनगत आराजी नदी नाले के बहाव क्षेत्र में है । यह ज़मीन बिलकुल नदी के अड़वा है ।

आधी ज़मीन तो नदी में ही आती है। इस प्रकार बिना मौके की जांच करे राजस्थान भूमि रूपांतरण नियम 2007 के बाध्यकारी प्रावधानों के विपरीत किया गया संपरिवर्तन आदेश निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय इस तथ्य पर कोई ध्यान नहीं दिया कि उक्त आरजी ग्राम चक चारणवास तहसील जमवारामगढ खसरा संख्या 360/59 एक वाद ग्रस्त भूमि है। अपीलान्ट द्वारा 24/3/25 को उपखंड आदिकारी जमवारामगढ के समक्ष प्रार्थना पत्र धार 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 प्रस्तुत किया गया था जो कि उक्त न्यायालय में लंबित है। उक्त वाद के लंबित होते हुए भी तहसीलदार जमवारामगढ ने दिनांक 30.04.2025 को उक्त भूमि के रूपांतरण के आदेश जारी कर दिए जो कि विधि विरुद्ध है। योग्य अधीनस्थ न्यायालय इस तथ्य पर कोई ध्यान नहीं दिया कि राजस्थान भूमि रूपांतरण नियम 2007 के नियम 9 (2) के अनुसार रिहायशी यूनिट में संपरिवर्तन के लिए कम से कम 30 फुट की एप्रोच रोड/रास्ता होना आवश्यक है। गौरतलब है कि उत्तरदाता प्रार्थना पत्र धारा 251 ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के स्थगन प्रार्थना पत्र व् मूल दावे के अपने जवाब में क्रमशः 03/04/2025 व् 10/06/2025 में यह तथ्य कहके आ रहे है कि उक्त भूमि पर पहुँचने का कोई रास्ता या रोड नहीं है इसलिए अपीलार्थी रास्ता पाने के हकदार नहीं है, अतः एक विरोधाभासी तथ्य को उत्तरदाता दो अलग प्रकरणों में अपनी सुविधा के अनुसार प्रयोग कर रहे है। रेस्पॉडेंट के अनुसार ही अगर रास्ता नहीं है तो उक्त भूमि का रूपांतरण/संपरिवर्तन विधि विरुद्ध है। अपीलाधीन आदेश कि आड़ में रेस्पान्डन्ट द्वारा अपनी आरजी को आवासीय प्रयोजन मे कर भूखंडों मे विभाजित कर दिया, और भूखंड धारी द्वारा पट्टा आदि प्राप्त कर लिया तो अपीलान्ट को गंभीर क्षति होगी जिसकी पूर्ति किसी भी प्रकार से नहीं हो सकेगी। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय तहसीलदार जमवारामगढ जिला जयपुर दिनांक 30.04.2025 को निरस्त किया जावे।

6. रेस्पोडेण्ट ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जमवारामगढ जिला जयपुर द्वारा पटवारी हल्का की मौका रिपोर्ट दिनांक 08.04.2025 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश दिनांक 30.04.2025 दिये गये। उक्त भूमि तक पहुचने के लिए रिकार्डेड रास्ता उपलब्ध है एवं प्रश्नगत भूमि नदी, नाला एवं बहाव क्षेत्र में नही आती है। प्रश्नगत भूमि में कोई स्थगन आदेश एवं वाद–विवाद नहीं है। अपीलार्थीगण का उक्त भूमि में कोई लोकस स्टेण्डाई नहीं है। अपीलार्थीगण को केवल हैरान–परेशान करने की नियत से उक्त अपील प्रस्तुत की है। प्रार्थीया द्वारा विधिवत् अपनी खातेदारी भूमि का सभी विधिक प्रक्रिया पूर्ण कर आवासीय प्रयोजनार्थ आवेदन करने पर तहसीलदार जमवारामगढ द्वारा विधिवत् सभी तथ्यों एवं मौके की जॉच उपरान्त ही संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये हैं। अतः अपीलाधीन आदेश यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अपीलांट के कथनानुसार मियाद अधिनियम की धारा–5 के अंकित कथनो पर विश्वास करते हुये अपीलाधीन आदेश की जानकारी देरी से प्राप्त होने एवं नकल दिनांक 25.06.2025 को प्राप्त होने से नरमी का रूख अपनाते हुये अपीलांट द्वारा

पेश किये गये प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम न्यायहित में स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने पर हुई देरी को क्षम्य किया जाता है। प्रभावित पक्षकार होने से प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. स्वीकार किया जाकर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि रेस्पो0 संख्या 1 गीता कंवर पुत्री रामदयाल ने अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जमवारामगढ जिला जयपुर के समक्ष ग्राम चक चारणवास तहसील जमवारामगढ में स्थित कृषि भूमि आराजी खसरा नम्बर 360/59 रकबा 9600 वर्गमीटर में से 4000 वर्गमीटर को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु आवेदन किया जिस पर तहसीलदार द्वारा उक्त भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 30.04.2025 को दिये गये। इस संबंध में हमारा विनम्र मत है कि उभयपक्षकारान् के मध्य न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ, जिला जयपुर के समक्ष प्रार्थना पत्र संख्या 45/2025 अंतर्गत धारा 251–ए राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 लम्बित है। जिसमें रेस्पो0 की भूमि खसरा संख्या 360/59 (वर्तमान में खसरा संख्या 368/360 आवासीय भूमि) एवं् अन्य सिंवडोल लगती हुई खातेदारी भूमि 359/59 में से रास्ते हेतु विवाद लम्बित है। उभयपक्षकारान् के मध्य रास्ते के विवाद के विचाराधीन होते हुए प्रश्नगत भूमि का संपरिवर्तन/रूपांतरण किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध चैकलिस्ट के बिन्दू संख्या 19(2) के अनुसार ''उक्त ग्राम रामगढ बांध कैचमेन्ट एरिया के ग्रामों की सूची में शामिल ग्राम है एवं जल संसाधन विभाग की अनापत्ति प्रमाण पत्र उपलब्ध नहीं है''। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत अराजी का संपरिवर्तन करने से पूर्व जल संसाधन विभाग की अनापत्ति भी नहीं ली गई है। जो कि उचित एवं विधिसम्मत नहीं है। उपर्युक्त विवेचना के आधार पर अपीलाधीन आदेश उचित एवं विधिसम्मत् नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है।

अतः आदेश है कि: अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार जमवारामगढ जिला जयपुर का अपीलाधीन आदेश Ref No/LC/2025–26/218580 दिनांक 30.04.2025 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि जल संसाधन विभाग की अनापत्ति प्राप्त कर तथा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ के समक्ष लम्बित प्रार्थना पत्र संख्या 45/2025 अंतर्गत धारा 251–ए के निस्तारण उपरान्त सपंरिवर्तन की कार्यवाही की जावे।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 01.09.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।