न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2025/15

1. अनवर हुसैन पुत्र हुसैन बक्स जाति मुसलमान निवासी 1793 हल्दियो का रास्ता जौहरी बाजार जयपुर।
2. अयुब पुत्र हुसैन बक्स जाति मुसलमान निवासी 995 मनिहारो का खुर्रा चौकडी घाटगेट जयपुर।
3. आविद हुसैन पुत्र हुसैन बक्स जाति मुसलमान निवासी 995 मनिहारो का खुर्रा चौकडी घाटगेट जयपुर।
4. निसार अहमद पुत्र हुसैन बक्स जाति मुसलमान निवासी 995 मनिहारो का खुर्रा चौकडी घाटगेट जयपुर ।
5. मरेडिया इदरिश भाई पुत्र सुलेमान जाति मुसलमान निवासी नरोतम नगर बेस्मा जलालपुर नवसारी गुजरात।
6. मरेडिया ओवेस भाई पुत्र आमीन भाई जाति मुसलमान निवासी 1452 हनफी नगर काकोसी तहसील सिद्वपुर जिला पाटण गुजरात ।
7. मरेडिया मसब भाई पुत्र आमीन भाई जाति मुसलमान निवासी हनफी नगर काकोसी तहसील सिद्वपुर जिला पाटण गुजरात ।
8. मोहम्मद सलीम पुत्र हुसैन बक्स जाति मुसलमान निवासी 995 मनिहारो का खुर्रा चौकडी घाटगेट जयपुर ।
9. मोमीन इशाक भाई पुत्र सुलेमान भाई जाति मुसलमान निवासी 5-151 डूक्कावास मेत्रावा तहसील सिद्धपुर जिला पाटण गुजरात ।
10. सईद अहमद पुत्र हुसैन बक्स जाति मुसलमान निवासी 901 हल्दियो का रास्ता जौहरी बाजार जयपुर ।

जरिये मुख्तयार मुनीश कुमार जैन पुत्र फूलचंद जैन जाति जैन निवासी दूदू तहसील दूदू जिला जयपुर व छोटूलाल यादव पुत्र श्री झुंताराम यादव जाति यादव निवासी 27 पटेलो की पोल पाटन तहसील किशनगढ जिला अजमेर।

—अपीलांट्स

बनाम

1. उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू हाल जिला जयपुर।

—रेस्पोडेंट

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम विरुद्ध निर्णय उपखण्ड अधिकारी दूद जिला दूदू दिनांक 09.12.2024 क्रमांक/संपरिवर्तन/2024/1652 जिससे राज0 भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत् इस कार्यालय के संपरिवर्तन आदेश राजस्व/वाणि0/2012/432 दिनांक 01.05.2012 को प्रत्याहरत कर प्रश्नगत आराजी को सिवायचक घोषित के आदेश दिये गये।

संभागीय आयुक्त जयपुर

उपस्थित—

1. श्री श्यामसुन्दर खण्डेलवाल वकील अपीलान्ट।
2. राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 की ओर से।

निर्णय

दिनांक–15.09.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू के आदेश क्रमांक/संपरिवर्तन/2024/1652 दिनांक 09.12.2024 के खिलाफ प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. के साथ प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूद जिला दूदू द्वारा वाके ग्राम दांतरी तहसील दूदू के आराजी खसरा नं. 1052 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा में से 950 वर्गमीटर भूमि के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व/वाणि0/2012/432 दिनांक 01.05.2012 को प्रत्याहृत कर राज0 भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14(1) के अंतर्गत खसरा नम्बर 2848/1052 रकबा 0.0885 है0 भूमि को राजकीय भूमि (सिवायचक) किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 09.12.2024 को दिये गये।

3. उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू के उक्त आदेश दिनांक 09.12.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू दिनांक 09.12.2024 को निरस्त कर संपरिवर्तन आदेश राजस्व/वाणि0/2012/432 दिनांक 01.05.2012 को बहाल 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 अधिवक्ता व राजकीय अधिवक्ता 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 हनुमान पुत्र श्योजी हिस्सा 1/2 जाति धोबी निवासी दोतरी व नाथी देवी पत्नि नारूलाल हिस्सा 1/2 जाति बलाई निवासी मदनगंज किशनगढ जिला अजमेर के आवेदन पर खातेदारी कृषि भूमि खसरा नंबर 1052 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा मे से 950 वर्गमीटर वाकै ग्राम दांतरी तहसील दूदू का राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रो मे कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत कार्यालय उपखण्ड अधिकारी दूदू के संपरिवर्तन आदेश राजस्व/वाणि0/2012/432 दिनांक 01.5.2012 द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया। उक्त खातेदारान द्वारा उक्त संपरिवर्तित भूमि अपीलांट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दिनांक 21.5.2012 से बेचान कर कब्जा संभलाया गया और राजस्व रिकार्ड में अमल होकर अपीलांट बहैसियत खातेदार काबिज उपयोग उपभोग मे है। अपीलांट रजिस्टर्ड विक्रयपत्र दिनांक 21.5.2012 के दिन से ही उक्त संपरिवर्तित भूमि को वाणिज्यिक उपयोग में निरंतर ले रहा है। सक्षम प्राधिकारी द्वारा कानूनन उपयोग की अवधि और बढाई जानी चाहिये थी जो नही बढा कर अधीनस्थ न्यायालय ने संपरिवर्तन आदेश राजस्व/वाणि0/2012/432 दिनांक 01.5.2012 का प्रत्याहरत कर अपीलाधीन आदेश पारित करने मे भंयकर गलती की है जो निरस्तनीय है। अपीलांट ने उक्त संपरिवर्तित भूमि पर अपना कार्यालय स्थापित कर रखा है। विघुत कनेक्शन लेकर कमरो का निर्माण करवा रखा है, जिसमे अपीलांट द्वारा लगातार वाणिज्यिक क्रिया कलाप निर्बाध रूप से किया जा रहा है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही प्राकृतिक न्याय के सुनवाई के सिद्वांत को दरकिनार कर अपीलाधीन आदेश पारित किया है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश 09.12.

संभागीय आयुक्त जयपुर

2024 को निरस्त कर संपरिवर्तन आदेश राजस्व/वाणि0/2012/432 दिनांक 01.05.2012 को बहाल किया जावे।

6. राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूदू द्वारा तहसीलदार दूदू की मौका रिपोर्ट के अनुसार विवादग्रस्त भूमि का संपरिवर्तित भूमि का विहित प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं होने की दशा में ही विधिवत् संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.05.2012 को प्रत्याहरित किया जाकर जमा कराई गयी संपरिवर्तन प्रभारों की राशि सपपहृत (FORFIT) किये जाने एवं राज0 भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14(1) के अंतर्गत खसरा नम्बर 2848/1052 रकबा 0.0885 है0 भूमि को राजकीय भूमि (सिवायचक) किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 09.12.2024 को दिये गये। जिसे यथावत रखते हुये अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

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। चूंकि अपीलांट्स प्रश्नगत आराजी के सद्भावी क्रेतागण हैं। 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 अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूदू द्वारा वाके ग्राम दांतरी तहसील दूदू में स्थित भूमि आराजी खसरा नम्बर 1052 रकबा 03 बीघा 10 बिस्वा में से 950 वर्गमीटर भूमि के वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.05.2012 को प्रत्याहरित करने के संबंध में दिनांक 20.11.2024 को हनुमान पुत्र श्योजी को नोटिस प्रेषित किया गया। जबकि हनुमान पुत्र श्योजी द्वारा जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 21.05.2012 से प्रश्नगत आराजी अपीलार्थीगण को बेचान की जा चुकी है एवं जमाबंदी सम्वत 2073-76 में अपीलार्थीगण का नाम बहैसियत खातेदार दर्ज हो चुका है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थीगण (क्रेतागण) को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना चाहिए था। भूमि सपंरिवर्तन नियम 2007 के नियम 14 में निर्धारित समयावधि अथवा विस्तारित समयावधि में भूमि के उपयोग नहीं किये जाने वाले प्रकरणों की निगरानी हेतु खातेदार को सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाना प्रावधित है। जबकि अपीलाधीन आदेश अपीलार्थीगण को सुनवाई एवं साक्ष्य का अवसर दिये बिना ही पारित किया गया है, जो कि नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित है। उपर्युक्त विवेचना के आधार पर प्रकरण रिमाण्ड किया जाना उचित समझते हैं।

<u>अतः आदेश है कि</u>: अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दूदू जिला दूदू का अपीलाधीन आदेश क्रमांक/संपरिवर्तन/2024/1652 दिनांक 09.12.2024 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलार्थीगण को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये निर्णय पारित करें।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 15.09.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।