न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्याः–जीसीएमएस नम्बर 2025/1690

1. राधा देवी पत्नी गणेशनारायण सैनी,
2. अश्वनी पुत्र गणेशनारायण सैनी,
3. तेजकुमार पुत्र गणेशनारायण सैनी, समस्त जाति माली, निवासी वार्ड नम्बर 20, शिवजी नगर, सिविल लाईन्स, जयपुर।

––अपीलान्ट्स

बनाम

1. जिला कलक्टर जयपुर, जिला जयपुर।
2. तहसीलदार आमेर तहसील आमेर जिला जयपुर।

––रेस्पोडेन्ट्स

3. श्रीमती अंजू सैनी पत्नी भवानी शंकर सैनी पुत्री गणेशनारायण जाति माली निवासी वार्ड नम्बर 20 शिवाजी नगर, सिविल लाईन्स, जयपुर।
4. समर्थ सैनी पुत्री भवानी शंकर उर्फ मुकेश सैनी पुत्र गणेशनारायण,
5. साक्षी सैनी पुत्री भवानी शंकर उर्फ मुकेश सैनी पुत्र गणेशनारायण समस्त जाति माली निवासी वार्ड नम्बर 20, शिवजी नगर, सिविल लाईन्स, जयपुर।

––तरतीबी रेस्पोडेन्ट्स

6. मैसर्स क्रास कन्ट्री होटल्स लि0 नई दिल्ली जरिये निदेशक वित्त श्री बी.के.मल्होत्रा, पंजीकृत कार्यालय 45, कम्यूनिटी सेन्टर, बसन्त विहार बसन्त लोक कम्पलेक्स नई दिल्ली।

––मुख्य रेस्पोडेन्ट

उपस्थितिः–

1. **श्री हमेन्त दीक्षित, अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से**
2. **श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल, राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से**
2. **श्री रामचन्द्र देगड़ा, रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लगायत 5 की ओर से**

दिनांकः 11.11.2025

निर्णय

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक आर–18बी(6)93/एच/7290 दिनांक 26.08.1996 के विरूद्ध 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 श्री बी.के. मल्होत्रा, निदेशक मैसर्स क्रास कन्ट्री होटल्स निवासी प्लॉट नम्बर 318, ईस्ट पटेल नगर, नई दिल्ली ने उक्त विवादित भूमि का जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान अपीलान्ट के पति व पिता श्री गेणश नारायण को कर कब्जा सुपुर्द कर दिया था। इस कारण अब उक्त संपरिवर्तन आदेश का कोई महत्व नही रह जाता है। इस कारण आज्ञा जैर अपील कलक्टर जयपुर दिनांक 26.08.1996 निरस्त किये जाने योग्य है। उन्होने आगे कथन किया है कि संपरिवर्तन आदेश दिनांक 26.08.1996 बीस वर्षो की अवधि के लिऐ ही किया गया था जिसकी अवधि निकलने के बाद कोई नवीनीकरण आदेश नही हुआ है। इसलिये भी आज्ञा जैर अपील स्वतः ही निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि संपरिवर्तन कराये जाने के बाद आज तक विवादित कृषि भूमि खसरा नम्बर 3907 एवं 3908 स्थित ग्राम आमेर में कोई होटल आदि का निर्माण नही कराया गया है तथा भूमि आज भी कृषि भूमि के रूप में पड़त ही है। इस कारण भी आज्ञा जैर अपील निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि राजस्थान सरकार ने भी अपने पत्र दिनांक 24.05.2022 राजस्व (ग्रुप–2) विभाग के पत्र, जो उन्होने जिला कलक्टर जयपुर के पत्रांक 3712 दिनांक 30.06.2022 के क्रम में लिखा था, उसमें भी उक्त रूपान्तरित भूमि पर निर्माण कार्य नही करने के कारण लीज अवधि नही बढ़ाये जाने के कारण उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 26.08.1996 जिला कलक्टर जयपुर को निरस्त करने हेतु लिखा है। इस कारण भी आज्ञा जैर अपील निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि दिनांक 12.11.2024 को जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट जयपुर द्वारा विवादित कृषि भूमि खसरा नम्बर 3907 व 3908 का पूर्व में अपीलान्ट के पति व पिता गणेश नारायण के पक्ष में वर्ष 1996 में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान मानते हुए पुनः विजय जुनेजा द्वारा बेचान किया जा रहा बताते हुए अतिरिक्त जिला कलक्टर प्रथम जयपुर ने कार्यवही किये जाने हेत उपखण्ड अधिकारी आमेर को पत्र लिखा है। इस प्रकार यह भली भांति साबित हो जाता है कि संपरिवर्तन आदेश की बीस वर्ष की अवधि समाप्त होने के बाद तथा नवीनीकरण नही होने के बाद भी उक्त आदेश जैर अपील दिनांक 26.08.1996 का दुरूपयोग करते हुए अपीलान्ट की भूमि को खुर्द बुर्द किया जा रहा है। इस कारण भी आज्ञा जैर अपील निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि राज्य सरकार का यह स्पष्ट नोटिफिकेशन है कि संपरिवर्तन के बाद उस कृषि भूमि का नामान्तरकरण नही खोला जा सकता है, फिर भी विक्रेता निदेशक बी.के. मल्होत्रा ने क्रास कन्ट्री होटल्स नई दिल्ली के नाम आज दिनांक तक राजस्व रिकार्ड जमाबन्दी में गलत अंकन करा रखा है। इस कारण भी आज्ञा जैर अपील निरस्तनीय है। उन्होने यह भी कथन किया है कि जब होटल क्रास कन्ट्री नई दिल्ली के पास कोई टाईटल ही नही बचा है तो दिनांक 20.12.2018 को जो प्रार्थना पात्र जिला कलक्टर के यहॉ उनके द्वारा दिनांक 26.08.1996 संपरिवर्तन आदेश की लीज अवधि बढाने हेतु पेश किया गया है उसका कोई महत्व ही नही रहा जाता है क्योंकि उक्त भूमि के खातेदार तो वर्तमान में अपीलान्ट है, इसक कारण भी आज्ञा जैर अपील निरस्त किये जाने योग्य है।

न्यायालय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट्स को आज्ञा जैर अपील की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 09.06.2025 को जब हुई कि वे मौके पर गये तो होटल के कर्मचारी मौके पर भूमि को खुर्द बुर्द कर रहे थे, अपीलान्ट ने उन्हे कार्य करने से मना किया तो उन्होने ऐलानियॉ धमकी दी कि हम दुबारा से संपरिवर्तन आदेश की अवधि बढाकर यहॉ होटल निर्माण करेंगे तो प्रार्थीगण ने जयपुर आकर अभिभाषक से राय मशवरा कर जिला कलक्टर जयपुर के आदेश की प्रमाणित नकल व अन्य दस्तोजात प्राप्त करने की कार्यवाही की। इस प्रकार उक्त अपील जानबुझकर लापरवाहीवश नही बल्कि सद्भावनावश जानकारी के अभाव में हुई है, इस कारण न्यायहित में उदारता का दुष्टिकोण अपनाते हुए अपील पेश करने में हुआ विलम्ब क्षमा करते हुए अपील को जानकारी की तिथि से अन्दर मियाद शुमार की जाकर विलम्ब को क्षमा फरमाते हुए अपील को गुणावगुण पर निर्णित फरमावें।

अधिवक्ता अपीलान्ट संख्या 1 के पति व अपीलान्ट संख्या 2 व 3 के पिता श्री गणेश नारायण द्वारा दिनांक 23.12.2022 को उपरोक्त भूमि की एक वसीयत अपनी पत्नी अपीलान्ट

संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित कर दी थी। उपरोक्त वसीयत से अपीलान्ट संख्या 1 राधा देवी को उक्त भूमि के समस्त अधिकार प्राप्त हो गये थे इस कारण अपीलान्ट संख्या 1 सम्पूर्ण भूमि की एकमात्र स्वामीनी है तथा सम्पूर्ण आराजीयात को हाल राजस्व रिकार्ड में अपने नाम दर्ज करवाने की अधिकारीणी भी है। अतः अपील के समस्त तथ्यों के मद्देनजर अपील अपीलान्ट्स स्वीकार फरमाई जाकर आज्ञा जैर अपील जिला कलक्टर जयपुर दिनांक 26.08.1996 क्रमांक आर–18बी(6)93/एच/7290 निरस्त फरमायी जावें तथा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26.10.1996 एवं वसीयत दिनांक 23.12.2022 के अनुसार क्रेता गणेश नारायण के विधिक वसीयती वारिस श्रीमती राधा देवी (अपीलान्ट संख्या 1) के नाम हाल राजस्व रिकार्ड में जमाबन्दी में दर्ज करने के आदेश प्रदान फरमावें।

रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया है कि राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का गैर–कृषि प्रयोजनार्थ के लिये रूपान्तरण) नियम 1992 के नियम 13 के अनुसार एवं संशोधित नियम 2007 के नियम 14 के अनुसार किसी भी कृषि भूमि को, जो गैर–कृषि प्रयोजन के लिये रूपान्तरित किया गया है, रूपान्तरण आदेश जारी होने की तारीख से दो वर्ष की अवधि के भीतर ऐसे रूपान्तरित प्रयोजन के लिए उपयोग किया जाए, अन्यथा रूपान्तरण आदेश वापस ले लिया जाएगा और जमा प्रीमियम की राशि राज्य सरकार द्वारा जब्त कर ली जाएगी प्रावधित है जबकि प्रकरण में भूमि विवादग्रस्त अकृषि प्रयोजन के उपयोग में नही आ रही है। उन्होने यह भी कथन किया है कि प्रकरण में विशिष्ट शासन सचिव, राजस्व (ग्रुप–3) विभाग के पत्रांक प.2(79)राज–3/21/ जयपुर दिनांक 24.05.2022 के द्वारा प्रार्थी ईकाई द्वारा उक्त रूपान्तरित भूमि पर निर्माण नही किये जाने पर एवं उक्त नियम के अन्तर्गत रूपान्तरित भूमि पर बिना निर्माण लीज अवधि बढाये जाने का प्रावधान विधमान नही होने के कारण संपरिवर्तन आदेश दिनांक 28.06.1996 को निरस्त किये जाने की कार्यवाही हेतु जिला कलक्टर जयपुर को लिखा गया है। अतः संपरिवर्तन आदेश दिनांक 26.08.1996 खारिज योग्य है।

रेस्पोडेन्ट संख्या 3 लगायत 5 ने भी अपीलार्थी के कथनों को समर्थन करते हुए अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार करने का निवेदन किया।

रेस्पोडेन्ट संख्या 6 की ओर से कोई भी उपस्थित नही।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन एवं पत्रावली का अवलोकन किया। 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 गुणागवुण 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

हस्तगत प्रकरण में भूमि विवादग्रस्त का संपरिवर्तन आदेश दिनांक 26.08.1996 को जारी हुआ है जिसका नियत समयावधि के भीतर भूमि को अकृषि उपयोग में लिया जाना था किन्तु भूमि विवादग्रस्त का अकृषि उपयोग नियत समयावधि के उपरान्त भी नही हुआ है जिसकी पुष्टि तहसीलदार की रिपोर्ट दिनांक 23.01.2019 के अनुसार भूमि खाली पड़ी होने से होती है। जिला कलक्टर जयपुर ने अपने पत्रांक 3712 द्वारा राजस्व विभाग राजस्थान सरकार से प्रकरण में भू–उपयोग की अवधि बढ़ाये जाने/लीज नवीनीकरण के सम्बन्ध में मार्गदर्शन चाहे जाने पर प्रकरण में विशिष्ट शासन सचिव, राजस्व. (ग्रुप–3) विभाग राजस्थान जयपुर के पत्रांक प.2(79)राज–3/21/जयपुर दिनांक 24.05.2022 के द्वारा भी प्रार्थी ईकाई द्वारा उक्त

रूपान्तरित भूमि पर निर्माण नही किये जाने पर एवं उक्त नियम के अन्तर्गत रूपान्तरित भूमि पर बिना निर्माण लीज अवधि बढाये जाने का प्रावधान विधमान नही होने के कारण संपरिवर्तन आदेश दिनांक 28.06.1996 को निरस्त किये जाने की सहमति दी गई है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलान्ट की अपील स्वीकार की जाती है तथा राज्य सरकार के पत्रांक प.2(79)राज–3/21 जयपुर दिनांक 24.05.2022 के अनुसरण में जिला कलक्टर जयपुर द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश क्रमांक आर–18बी(6)93/एच/7290 दिनांक 26.08.1996 को निरस्त किया जाता है। यदि भूमि विवादग्रस्त के सम्बन्ध में यदि किसी प्रकार की कोई शास्ति, रेन्ट, हस्तान्तरण शुल्क, या अन्य किसी प्रकार की कोई राजकीय राशि बकाया निकलती है तो वह सम्बन्धित से वसूलनीय होगी। प्रश्नगत भूमि को राजस्व रिकार्ड में अंकन करवाने हेतु सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रार्थना पत्र, साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत करने हेतु अपीलान्ट स्वतंत्र है। प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार विधि सम्मत कार्यवाही तदानुसार की जावें।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 11.11.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।