न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी : डॉ0 प्रतिमा सिंह, आई.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या 31/2025

अपीलान्ट	बनाम	**रेस्पोडेन्टस**
नारायणसिंह पुत्र रामचन्द्र सांखला निवासी– पंचवटी कॉलोनी, रतन विलास के पीछे, रातानाडा,जोधपुर		1. जिला कलेक्टर जोधपुर (ग्रामीण)

राजस्व अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम विरूद्ध आदेश जिला कलेक्टर, जोधपुर (ग्रामीण) के द्वारा पारित आदेश क्रमांक प. 12 (3–) राज/रूपा0/1992/2024/4363 दिनांक 19.12.2024 के विरूद्ध पेश की गई।

उपस्थितिः–

1. श्री राजेन्द्रसिंह सांखला, अधिवक्ता एवं अपीलान्ट स्वयं।
2. श्री नवल सिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट की ओर से।

निर्णय

दिनांक 27 मई, 2025

अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत उक्त अपील के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलान्ट को जिला कलेक्टर जोधपुर कार्यालय के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 61 दिनांक 6.7.2005 के द्वारा ग्राम निम्बला तहसील लूणी के ख0सं0 101/2 व ख0सं0 101/3 रकबा 3083.16 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ आवंटन राज0 भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 1992 के तहत किया गया था।

अपीलान्ट के द्वारा जिला कलेक्टर, जोधपुर–ग्रामीण के कार्यालय के समक्ष नारायणसिंह अपीलान्ट एवं उनके पुत्र गजेन्द्रसिंह के द्वारा एक संयुक्त हस्ताक्षरित प्रार्थनापत्र दिनांक 21.3.2024 को प्रस्तुत कर संलग्न संपरिवर्तन नियम 1992 के अन्तर्गत जारी संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 की प्रति व अन्य दस्तावेज पेश करते हुए निवेदन किया कि उनके दिनांक 27.12.2022 को राजस्व रेकर्ड में तहसीलदार लूणी के द्वारा नामान्तरकरण दर्ज करवा कर इंडियन ऑयल कम्पनी से पेट्रोल पम्प को आवंटन का आशय पत्र दिनांक 27.1.2023 को प्राप्त कर पुलिस आयुक्तालय, जोधपुर के समक्ष अनापत्ति हेतु

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

आवेदन करने पर संपरिवर्तन आदेश की समयावधि बढाने की सलाह दी गई। अतः उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 की समयावधि आज दिनांक से 05 वर्ष के लिये विस्तारित बढाने का श्रम करावें।

अपीलान्ट के द्वारा इससे पूर्व दिनांक 12.6.2007 को भी आदेश की अवधि बढाने हेतु प्रार्थना पत्र पेश किया गया था जिसमें उसके द्वारा अंकित किया गया था कि उन्हें दिनांक 8.9.2006 को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी हो रखा है। बिल्डिंग निर्माण, पम्प तथा टेंक लगाने में एवं आवश्यक लाईसेन्स प्राप्त करने में, अन्य कार्यो में समय लगेगा, अतः समयावधि बढाई जावे। प्रार्थी के उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 12.6.2007 बाबत राजस्व शाखा में उपलब्ध रेकर्ड में कोई पत्रावली उपलब्ध नहीं बताई गई। अगर उक्त प्रार्थनापत्र पर कार्यवाही होती तो नियमानुसार 02 वर्ष की समयावधि की वृद्धि की जा सकती थी, जो वर्ष 2009 में समाप्त हो जाती। उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 की शर्त संख्या 11(2) का उल्लंघन होने से तथा उपयोग अवधि में वृद्धि नहीं की जा सकने से भूमि, वर्तमान में जोधपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र की होकर नगरीय क्षेत्र की होने से, अपीलान्ट के पक्ष में हुए आवंटन को जिला कलेक्टर कार्यालय के द्वारा अपने आदेश दिनांक 19.12.2024 के द्वारा निरस्त कर दिया, जिससे व्यथित होकर अपीलान्ट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष दिनांक 8.1.2025 को पेश की है।

पक्षकारान के विद्वान अधिवक्ता उपस्थित है। दौरान सुनवाई अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह कथन किया कि अपीलान्ट के द्वारा जिला कलेक्टर जोधपुर कार्यालय में दिनांक 12.6.2007 को एक प्रार्थना पत्र पेश किया था जिसके रिसिप्ट नम्बर 11364 है परन्तु संपरिवर्तन आदेश की अवधि तत्समय में नहीं बढाई गई। उसके पश्चात भी अपीलान्ट लगातार कार्यालय के चक्कर काटता रहा है परन्तु उनके प्रार्थना पत्र पर कोई कार्यवाही नहीं की गई। अति0 जिला कलेक्टर (ग्रामीण) द्वारा संयुक्त शासन सचिव को संपरिवर्तन अवधि बढाने हेतु लिखे पत्र में दिनांक 12.6.2007 के पत्र का कोई उल्लेख नहीं किया गया। तत्पश्चात अपीलान्ट द्वारा दिनांक 28.3.2024, 29.3.2024, 29.5.2024 एवं 11.6.2024 को भी पत्र दिये गये। अपीलान्ट द्वारा ई–मेल व पत्रों के जरिये जिला कलेक्टर, जोधपुर को सूचित करता रहा कि वह वर्ष 2007 में प्रभावी नियमों के अनुसार शुल्क जमा करावाने हेतु तैयार है संपरिवर्तन नियम, 2016 के नियम 14 के परन्तु में यह प्रावधान किया गया है कि:–

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

''परन्तु कि कोई व्यक्ति जिसने अपनी भूमि का संपरिवर्तन नियम, 1992के तहत करवाया है और 02 वर्ष के भीतर भूमि उपभोग करने में विफल रहता है तो जॉच के पश्चात सक्षम अधिकारी 02 वर्ष की वृद्धि कर सकता है। उक्त नियम अपीलान्ट के दिनांक 12.6.2007 को पेश किये गये प्रार्थना पत्र पर लागू होता है। उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 12.6.2007 का आवक पंजिका में इन्द्राज हुआ परन्तु उस पर क्या अग्रिम कार्यवाही की गई, उसकी सूचना अपीलान्ट को नहीं दी गई और पत्रावली भी उपलब्ध नहीं होना बताया गया। ऐसे में उचित कार्यवाही नहीं होने से अपीलान्ट को आर्थिक नुकसान हुआ है और आज दिन तक पेट्रोल पम्प स्थापित नहीं कर सका। आखिरकार अपीलान्ट ने दिनांक 22.10.2024 को शासन सचिव, राजस्व विभाग एवं जिला कलेक्टर जोधपुर को नोटिस दिया जिसमें दिनांक 12.6.2007 के प्रार्थनापत्र को निस्तारण नहीं करने व उसकी जानकारी नहीं देने का लिखा गया।

अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने कथन किया कि तहसीलदार जोधपुर ने मिलीभगत कर एक अपील अति0 जिला कलेक्टर, ग्रामीण जोधपुर के समक्ष पेश की जिसमें ख0सं0 101/2 व 101/3 के वाणिज्यिक नामा0 को निरस्त करने हेतु कथन किया। उक्त अपील के विरूद्ध अपीलान्ट ने अति0 सम्भागीय आयुक्त, जोधपुर के समक्ष एकराजस्व अपील पेश की जो स्वीकार होकर अपीलाधीन आदेश दिनांक 1.10.2024 को निरस्त करते हुए नामा0 संख्या 465 दिनांक 1.10.2024 को यथावत रखा गया है। उक्त आदेश की प्रति जिला कलेक्टर, जोधपुर के समक्ष पेश करने के उपरान्त भी जिला कलक्टर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कर दिया। इसके अतिरिक्त पेट्रोलियम नियम, 2002 के अन्तर्गत किसी भूमि पर एक बार एनओसी ले ली जाती है तो दुबारा उसी भूमि पर एनओसी की जरूरत नहीं होती है। उक्त भूमि वर्तमान समय में भी वाणिज्यक प्रयोजनार्थ दर्ज है। एनओसी प्राप्त करने के पश्चात संपरिवर्तन प्रभावित नहीं हो सकता है। अपीलान्ट द्वारा पेट्रोल पम्प हेतु एक्सप्लोजिव विभाग में सिक्योरिटी राशि तथा कन्वर्जन की प्रीमियम राशि जमा करवाई हुई है। अपीलाधीन आदेश में यह गलत अंकित किया गया है कि अपीलान्ट द्वारा वर्ष 2005 से वर्ष 2009 तक पेट्रोल पम्प लगाने हेतु, तत्समय जिस पेट्रोलियम कम्पनी एस्सार ऑयल लिमिटेड के द्वारा पेट्रोल पम्प आवंटन किया गया था, उस आवंटन की वैधता वृद्धि के कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये है, जिस पर जो बिना गौर किये अपीलाधीन आदेश पारित किया गया हो।

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी कथन किया कि अपीलान्ट के पक्ष में एस्सार ऑयल लिमिटेड पेट्रोलियम कम्पनी के द्वारा दिनांक 10.5.2004 को जारी पत्र में लिखा गया गया है कि अपीलान्ट 30 वर्ष के लिये किराया पर लेगा और म्यूचल कंसट से आगे भी बढाया जा सकेगा। उक्त अवधि वर्ष 2034 तक वैद्य है। इसके अतिरिक्त किसी भूमि का एक बार वाणिज्यक रूपान्तरण हो जाये तो उसका दुबारा रूपान्तरण नहीं हो सकता है और एक बार एनओसी लेने का अर्थ है कि उसका कनवर्जन काम में ले लिया गया है। साक्ष्य हेतु पेट्रोलियम नियम, 2002 के अन्तर्गत लोकसभा में एनओसी बाबत प्रश्न–उत्तर की फोटो प्रति संलग्न है और कम्पनी चैन्ज करने का साक्ष्य भी संलग्न है। अतः प्रार्थना है कि प्रार्थी के संपरिवर्तन आदेश को माना जाये या उसकी सीमा बढाई जाये। उक्त अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 पूर्णतया अपीलान्ट के पक्ष में है। अपीलान्ट के प्रार्थना पत्र दिनांक 12.6.2007 पर जिला कलेक्टर कार्यालय के द्वारा किसी प्रकार की अग्रिम कार्यवाही के बजाय अपीलान्ट के पक्ष में जारी संपरिवर्तन आदेश को ही निरस्त कर दिया गया है। अपीलान्ट को राजस्व विभाग एवं जिला कलेक्टर की राजस्व शाखा द्वारा राजनैतिक दबाव से परेशान किया जा रहा है। अकारण कोर्ट कैसेज में फंसाकर राजस्व विभाग द्वारा समय सीमा बढाने के नियम 2007 व संशोधित नियम, 2016 के विरुद्ध जाकर अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जो निरस्त करने योग्य है।

अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने कथन किया कि जिला कलेक्टर के आदेश में वर्तमान में उक्त भूमि जोधपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार की होने बाबत लिखा है, जबकि पूर्व में दिनांक 6.7.2005 के समय इनके अधीन रही है। अतः प्रार्थी को जोधपुर विकास प्राधिकरण में जाने की आवश्यकता ही नहीं है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों के आधार पर अपीलान्ट की अपील को स्वीकार किया जावे तथा जिला कलेक्टर, जोधपुर के द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 19.12.2024 को निरस्त किया जाकर अपीलान्ट के पक्ष में जारी संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 की समय सीमा 05 वर्ष बढाई जावे तथा तत्समय के नियमों के अनुसार संपरिवर्तन प्रभारों की 25/100 प्रतिशत रकम जमा कर बढाने का आदेश प्रदान करावें। अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजों की छायाप्रतियां पेश की गई जिनका बगौर अवलोकन किया गया।

प्रत्युतर में रेस्पोडेन्ट संख्या एक की ओर से उपस्थित विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने यह कथन किया कि जिला कलेक्टर जोधपुर के द्वारा अपीलान्ट के पक्ष में दिनांक 6.7.2005 को जारी किये गये संपरिवर्तन आदेश को अपने अपीलाधीन आदेश दिनांक 19.12.2024 के

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

द्वारा इस आधार पर निरस्त किया गया है कि प्रार्थी के द्वारा 6.7.2005 को जारी संपरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 11(2) का उल्लघंन किया है तथा आदेश में वर्णित भूमि पर निर्धारित समय सीमा में पेट्रोल पम्प लगाने की कार्यवाही आदिनांक तक नहीं की गई है, इसके अतिरिक्त उनके प्रार्थना पत्रदिनांक 12.6.2007 में भी यदि समयावधि में वृद्वि की जाती तो भी उनके द्वारा वर्ष 2009 तक कोई कार्यवाही नहीं की गई। इसके अतिरिक्त उक्त वर्णित भूमि वर्तमान समय में जोधपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में स्थित है, संपरिवर्तनकर्ता के द्वारा संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 की पालना नहीं की गई है ना ही संपरिवर्तन अवधि बढाने हेतु निर्धारित समयावधि में कोई प्रार्थना पत्र पेश किया गया था। वर्तमान में भी उक्त भूमि मौके पर रिक्त पडी है। इन सब आधारों पर ही जिला कलेक्टर, जोधपुर के द्वारा अपने क्षेत्राधिकार की शक्तियों का प्रयोग करते हुए अपीलान्ट के पक्ष में हुए संपरिवर्तन आदेश को निरस्त करते हुए आवेदक द्वारा जमा प्रीमियम राशि समपहृत की गई है, जो उचित होने से यथावत रखे जाने योग्य है एवं अपीलान्ट की अपील खारिज की जावें।

हमने पक्षकारान के विद्वान अधिवक्ताओं की ओर से की गई बहस पर चिंतन एवं मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली, प्रस्तुत दस्तावेजों एवं अपीलांधीन आदेश इत्यादि का बगौर अवलोकन किया गया जिससें यह पाया गया कि जिला कलेक्टर जोधपुर ने संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 के द्वारा अपीलान्ट को ग्राम निम्बला तहसील लूणी स्थित ख0सं0 101/2 व 101/3 रकबा 3083.16 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यक प्रयोजनार्थ (पेट्रोल पम्प) राज0 भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ) नियम 1992 के तहत जारी किया गया। अपीलान्ट के द्वारा संपरिवर्तित भूमि पर दिनांक 6.7.2005 को जारी संपरिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 11(2) के अनुसार निर्धारित समय सीमा में पेट्रोल पम्प लगाने की कार्यवाही नहीं की गई। तत्पश्चात संपरिवर्तन आदेश की अवधि बढाने हेतु उनके द्वारा एक प्रार्थना पत्र दिनांक 12.6.2007 पेश किये जाने का उल्लेख इस अपील में किया है। जिला कलेक्टर जोधपुर ने अपने अपीलाधीन आदेश में उक्त पत्र का हवाला देते हुए अंकित किया है कि दिनांक 12.6..2007 के पश्चात भी यदि 02 वर्ष की समयावधि प्रदान की भी जाती तो भी उनके द्वारा वर्ष 2009 तक कोई कार्यवाही नहीं की गई।

राजकीय अधिवक्ता के द्वारा भी उल्लेखित संपरिवर्तित भूमि पर आदिनांक तक पेट्रोल पम्प स्थापना सम्बन्धी कोई कार्यवाही मौके पर नहीं किया जाना तथा वर्तमान में भूमि का रिक्त होना बताया है। जिला कलेक्टर जोधपुर ने अपने आदेश दिनांक 19.12.2024 में

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

यह भी अंकित किया है कि उक्त वर्णित भूमि वर्तमान समय में जोधपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्राधिकार में स्थित है, संपरिवर्तनकर्ता के द्वारा संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 की पालना नहीं की गई है ना ही संपरिवर्तन अवधि बढाने हेतु निर्धारित समयावधि में कोई प्रार्थना पत्र पेश किया गया था। वर्तमान में भी उक्त भूमि मौके पर रिक्त पडी है। जिसके आधार पर जिला कलेक्टर, जोधपुर के द्वारा अपने क्षेत्राधिकार की शक्तियों का प्रयोग करते हुए अपीलान्ट के पक्ष में हुए संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 को निरस्त करते हुए आवेदक द्वारा जमा प्रीमियम राशि समपहृत किये जाने सम्बन्धी जो आदेश पारित किया गया है वो उचित प्रतीत होता है।

अपीलान्ट के द्वारा इस न्यायालय के समक्ष केवल मात्र अपने पत्र दिनांक 12.6.2005 का हवाला देते हुए तत्समय के नियमों/शुल्क के अनुसार संपरिवर्तन अवधि बढाने हेतु परिपत्रों/अधिसूचनाओं इत्यादि का हवाला दिया गया, जिनका भी अवलोकन किया गया, परन्तु अपीलान्ट के द्वारा उक्त संपरिवर्तित भूमि पर पेट्रोल पम्प लगाये जाने सम्बन्धी कोई कार्यवाही सम्पादित की गई हो अथवा पम्प लगाये जाने के प्रयास किये गये हो, ऐसा कोई भी दस्तावेज/साक्ष्य पेश नहीं किया गया है, जिससे उनके कथनो को बल मिलता हो। इस प्रकार समस्त तथ्यों पर विवेचन एवं विश्लेषण के उपरान्त हमारे विनम्र मत में जिला कलेक्टर, जोधपुर के द्वारा जो अपीलाधीन आदेश दिनांक 19.12.2024 पारित कर अपीलान्ट के पक्ष में पूर्व में जारी संपरिवर्तन आदेश दिनांक 6.7.2005 को निरस्त किया गया है, वो उचित प्रतीत होता है जिसमें हस्तक्षेप करने की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है एवं अपीलान्ट की यह अपील अस्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त तथ्यों पर मनन करने एवं विश्लेषण करने के उपरान्त अपीलान्ट की अपील सारहीन व आधारहीन होने से खारिज की जाती है तथा जिला कलेक्टर, जोधपुर के द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 19.12.2024 को यथावत रखा जाता है। निर्णय आज दिनांक 27 मई, 2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

(डॉ0 प्रतिभा सिंह)
सम्भागीय आयुक्त,
जोधपुर