न्यायालय संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी– डॉ. प्रतिभा सिंह, आई.ए.एस.

राजस्व प्रथम अपील संख्या 66/2025

अपीलाण्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट
1. चुन्नीलाल पुत्र श्री नाथारामजी जाति मेघवाल निवासी सिरोडी तहसील व जिला सिरोही, राजस्थान		1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार रेवदर, जिला सिरोही,

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही के द्वारा राजस्व अपील संख्या 5/2015 अनवान सरकार बनाम चुन्नीलाल में दिनांक 02.09.2015 को पारित किया गया।

उपस्थिति :–

1. श्री इन्दर सिंह, विद्वान अधिवक्तागण, अपीलाण्ट की ओर से।
2. श्री नवलसिंह दहिया, विद्वान अधिवक्ता, रेस्पोडेण्ट की ओर से।

:: **निर्णय** ::

दिनांकः 29 सितम्बर, 2025

1. अपील पत्रावली में अंकित तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ कार्यालय तहसीलदार, रेवदर के समक्ष मौजा ग्राम सिरोडी के खसरा संख्या 632/175 में से रकबा 01.06 बीघा भूमि का आवासीय संपरिवर्तन हेतु प्रार्थना–पत्र दिनांक 30.04.2011 को प्रस्तुत किया गया। तत्पश्चात् अधिनस्थ कार्यालय तहसीलदार रेवदर के द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ क लिये संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 9 (ए) एवं संशोधित नियम, 2012 के अन्तर्गत आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ ग्राम सिरोड़ी के खसरा संख्या 632/175 रकबा 2.00 बीघा में से रकबा 1.06 बीघा यानि 2104.36 वर्गमीटर भूमि का अपीलाण्ट के पक्ष में प्रकरण संख्या 32/2013 में संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/राजस्व/13/599–605 दिनांक 01.5.2013 को किया गया।

2. तहसीलदार, रेवदर की ओर से संपरिवर्तन आदेश को निरस्त कराने हेतु अधिनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा निर्णय दिनांक 02.09.2015 के द्वारा उक्त प्रथम अपील को स्वीकार करते हुए तहसीलदार, रेवदर के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.05.2013 को निरस्त

संभागीय आयुक्त
जोधपुर

कर दिया गया। उक्त अपीलाधीन आदेश दिनांक 02.09.2015 से व्यथित होकर अपीलाण्ट द्वारा यह द्वितीय अपील न्यायालय हाजा के समक्ष दिनांक 08.02.2016 को प्रस्तुत की गई।

2. पक्षकारान के विद्वान अधिवक्तागण उपस्थित है। बहस उभय पक्षकारान् की सुनी गई।

3. अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने अपील को अन्दर मियाद शुमार किये जाने हेतु धारा 5 भारतीय मियाद अधिनियम के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 08.02.2016 के अनुसार यह कथन किया गया कि अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही में प्रस्तुत अपील के सम्मन अपीलान्ट को प्राप्त होने पर अपीलान्ट अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित हुआ था तथा दो तीन पेशी पर उपस्थित होने पर अपीलान्ट को यह बताया गया था कि अब आपको पेशी पर आने की आवश्यकता नहीं है, जब भी निर्णय होगा, आपको सूचित कर दिया जाएगा, लेकिन उसके बाद उक्त प्रकरण में निर्णय की कोई सूचना अपीलान्ट को प्राप्त नहीं हुई तथा पटवारी हल्का के पास निर्णय की पालना में आराजी के नामान्तकरण के लिए दस्तावेज प्राप्त होने पर अपीलाण्ट को उक्त पारित निर्णय दिनांक 02.09.2015 की प्रथम बार जानकारी हुई है। अपीलान्ट के विरूद्ध उपरोक्त निर्णय पारित होने से अपनी सम्पत्ति से वंचित होना पड रहा है, जो अपीलान्ट के साथ अन्याय है। अपीलान्ट द्वारा राजस्व अधिकारीयों पर विश्वास करने के कारण अपीलान्ट उक्त निर्णय के विरूद्ध समय पर अपील प्रस्तुत नहीं कर सका था। अपील देरीना प्रस्तुत करने का कारण स्वभाविक है। प्रार्थी की कोई लापरवाही या बदनियति नहीं रही है। अतः मियाद प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर अपील अन्दर मियाद शुमार की जावें। रेस्पोडेन्ट की ओर से उपस्थित विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने अपीलान्ट की ओर से पेश प्रार्थना पत्र दिनांक 8.2.2016 को अस्वीकार करने का निवेदन किया। अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत धारा 05 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र पर विद्वान अधिवक्तागण के द्वारा की गई बहस को सुनने के उपरान्त उक्त प्रार्थना पत्र को न्यायहित में स्वीकार किया जाकर अपील को अन्दर मियाद शुमार किया जाता है।

4. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान अपील मीमो में वर्णित तथ्यों को दौहराते हुये यह भी कथन किया गया कि तहसीलदार, रेवदर द्वारा अपीलान्ट के विरूद्ध अपील इस आशय की प्रस्तुत की गई थी कि अपीलान्ट ने अपनी खातेदारी की कृषि आराजी मौजा सिरोडी के खसरा संख्या 632/175 में से रकबा 1.06 बीघा भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करने हेतु आवेदन किया, जिस पर तहसीलदार, रेवदर द्वारा उक्त आराजी को जरिए आदेश कमांक/राजस्व/2013/599–605 दिनांक 01.05.2013 के उक्त भूमि को कृषि भूमि से भिन्न प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किया गया है, जिसे निरस्त करने हेतु प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्ट के विरूद्ध एकतरफा निर्णय पारित कर अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश को निरस्त किया गया

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

है। इस प्रकार अपीलाधीन आदेश दिनांक 02.09.2015 विधि विरूद्ध होने से निरस्त किए जाने योग्य है।

5. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह भी कथन किया कि अपीलान्ट की खातेदारी की कृषि आराजी को रेस्पोडेण्ट के द्वारा विधि के अनुसार रूपान्तरित किया गया था तथा तहसीलदार, रेवदर के द्वारा पारित आदेश दिनांक 1.5.2013 के विरूद्ध स्वयं तहसीलदार, रेवदर द्वारा ही अपील नहीं की जा सकती थी तथा कानूनन अपीलान्ट के विरूद्ध रेस्पोडेण्ट के द्वारा प्रस्तुत अपील मेन्टेनेबल नहीं होते हुए भी अपीलाधीन निर्णय पारित कर रूपान्तरण आदेश को निरस्त किया गया है। उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.05.2013 तहसीलदार, रेवदर द्वारा ही पारित किया गया है, तत्कालीन समय में नायब तहसीलदार के पास ही तहसीलदार, रेवदर की शक्तियां थी, जिसके कारण वे उक्त कार्य करने हेतु अधिकृत थे, तहसीलदार की अनुपस्थिती में नायब तहसीलदार, रेवदर को तहसीलदार की हैसियत से कार्य करने की शक्तियां प्राप्त थी तथा उन्हीं शक्तियों का उपयोग करते हुए भूमि संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.05.2013 पारित किया गया है, जिसमें किसी भी प्रकार की अवैद्यता या अनियमितता नहीं है। अपीलान्ट ने पूर्व खातेदारान् से प्रश्नगत भूमि को खरीदकर कब्जा प्राप्त किया था, उसके बाद उसका रूपान्तरण करवाया गया था, जिसमें किसी भी प्रकार की अवैद्यता नहीं थी, भूमि रूपान्तरण आदेश विधि विरूद्ध नहीं था। ऐसे में उक्त आदेश दिनांक 1.5.2013 को कानूनन निरस्त नहीं किया जा सकता था, फिर भी उक्त तथ्य को नजर अंदाज कर उक्त आदेश पारित किया गया है, जो निरस्त योग्य है।

6. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह भी कथन किया कि अपीलाण्ट द्वारा तहसीलदार रेवदर के समक्ष एक आवेदन पत्र दिनांक 30.04.2013 प्रस्तुत कर अपनी खातेदारी भूमि का आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने को निवेदन किया था। रेस्पोडेण्ट के द्वारा पटवारी हल्का सिरोडी से मौका एवं राजस्व रिकॉर्ड की जांच करवाई गई। पटवारी हल्का ने अपनी रिपोर्ट के बिन्दू संख्या 5 में यह अंकित किया कि पूर्व में प्रस्तावित भूमि का अकृषि उपयोग नहीं हो रहा है। इस पर आवासीय ईकाई हेतु 5/– प्रति वर्गमीटर की दर से देय संपरिवर्तन प्रभार को राजकोष में जमा करवाया जाकर संपरिवर्तन आदेश पारित किया गया। तहसीलदार रेवदर के द्वारा अपनी अपील में प्रथम आधार यह लिया गया है कि विहित प्राधिकारी की अनुपस्थिति में नायब तहसीलदार (कार्यवाहक तहसीलदार) संपरिवर्तन आदेश जारी करने हेतु सक्षम नहीं है। इस सम्बन्ध में राजस्थान भू राजस्व (तहसीलदारों तथा नायब तहसीलदारों के कर्तव्य) नियम 1958 के नियम 6(8) के तहत जिला कलक्टर की सामान्य या विशिष्ट स्वीकृति से तहसीलदार के कर्तव्यों की पालना हेतु नायब तहसीलदार को सक्षम प्राधिकारी माना है। इस संबंध में जिला कलक्टर सिरोही के आदेश क्रमांक/स्थापन/2013/251 दिनांक 15.04.2013 के द्वारा नायब तहसीलदार रेवदर को अपने पद के कार्य के साथ साथ तहसीलदार रेवदर के पद का कार्य सम्पादित करने के आदेश दिये गये है। इस अनुरूप नायब तहसीलदार

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

(कार्यवाहक तहसीलदार) विहित प्राधिकारी की शक्तियों का प्रयोग करते हुए संपरिवर्तन आदेश जारी करने हेतु सक्षम थे।

7. अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह भी कथन किया कि कार्यवाहक तहसीलदार द्वारा की गई मौका जांच रिपोर्ट दिनांक 30.4.2013 अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के साथ संलग्न है। यदि राशि कम जमा हुई है. तो राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ सपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 19 के तहत बकाया की वसूली के प्रावधान वर्णित है। राशि कम जमा होने के आधार पर संपरिवर्तन आदेश को अपास्त किया जाना तर्कसगत नहीं है तथा न ही समर्थन योग्य है। कम राशि जमा होने की दशा में कमी राशि की वसूली की जा सकती है, सम्पूर्ण आदेश को निरस्त करना किसी भी सूरत में विधि सम्मत नहीं है, फिर भी उक्त आदेश करने का जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, वह निरस्त किए जाने योग्य है।

8 अपीलाण्ट के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह भी कथन किया कि अपीलान्ट द्वारा संपरिवर्तीत भूमि का बेचान किया गया हो या उसके स्थान पर कोई कॉलोनी काटी गई हो, ऐसा कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं होते हुए भी उक्त आदेश पारित किया गया है। अपीलान्ट के द्वारा अपने निजी उपयोग के लिए भूमि का सपंरिवर्तन करवाया गया है, जो सही है, फिर भी बिना किसी आधार के उक्त संपरिवर्तन आदेश को निरस्त किया गया है, जो विधि विरूद्ध होने से अपास्त किए जाने योग्य है। अतः अपील स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 02.09.2015 को निरस्त किये जाने का आदेश प्रदान कराये।

9. प्रत्युतर में रेस्पोडेण्ट की ओर से विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान यह अभिकथन किया कि उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.05.2013 द्वारा सक्षम प्राधिकारी तहसीलदार, रेवदर द्वारा जारी नहीं किया गया है बल्कि कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर (नायब तहसीलदार, रेवदर) द्वारा जारी किया गया है। अपीलाण्ट के द्वारा राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 में विहित आवासीय ईकाई हेतु सक्षम प्राधिकारी तहसीलदार, रेवदर को नियमों में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 16.01.2012 के तहत किये गये संशोधन नियम 2 के उप नियम 1 के क्लॉज ए (ए) में वर्णित कम्पलीट आवेदन पत्र के साथ में निर्धारित नक्शा ट्रेश दो प्रतियों में एवं संपरिवर्तन प्रभार संदाय राशि जमा के चालान के साथ निर्धारित आवेदन पत्र बिन्दु संख्या 1 से 16 तक का प्रस्तुत नहीं किया गया है फिर भी तत्कालीन कार्यवाहक तहसीलदार, जिनके मूलतः नायब तहसीलदार, रेवदर की शक्तियों के लिये अधिकृत होने के बावजूद, अपीलाण्ट के पक्ष में उक्त भूमि का संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है। संपरिवर्तन आदेश जारी करने से पूर्व कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर द्वारा भूमि का मौका निरीक्षण नहीं किया गया है, जबकि अपीलाण्ट ने मौके पर आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संरिवर्तित भूमि को एक ही खसरे के बटा नंबरों को विभाजित करते हुए भूमि संपरिवर्तित

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

कराई है तथा मौके पर अन्य खसरों की संपरिवर्तित भूमि को मिलाकर एक कॉलोनी बनाकर भूखण्ड़ काटकर बेचान किये जा रहे है। अपीलाण्ट ने आने–जाने हेतु रास्ते की भूमि समर्पण नही कराई गई है। मौके के अनुसार एक ही खसरे की भूमि को टुकड़ों में विभाजित कर भूमि को संपरिवर्तित कराते हुए भूमि को कॉलोनी प्रोजेक्ट का रुप दिया गया है तथा 60:40 प्रतिशत के अनुपात में सार्वजनिक प्रयोजनार्थ भूमि नही रखी गई है। भूमिधारी तहसीलदार, रेवदर के द्वारा उक्त खसरे को टुकड़ों में विभाजित करते हुए आवासीय कॉलोनी को प्रोजेक्ट के रुप में मौके पर होने के बावजूद बिना मौका निरीक्षण नियमों की अनदेखी करते हुए आवासीय ईकाई हेतु संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है। राज्य सरकार एवं जिला कलेक्टर, सिरोही द्वारा आवासीय ईकाई संपरिवर्तन हेतु जारी दिशा निर्देशों की पालना में प्रकरण में राजस्व संपरिवर्तन प्रभार की गणना राजस्व लेखाकार से नही करवाई गई है तथा संपरिवर्तन शुल्क राशि 7.50 रुपये प्रति वर्गमीटर के स्थान पर 5/– रुपये प्रति वर्गमीटर के अनुसार राशि वसूल की गई है जिससे, राज्य सरकार को राजस्व की हानि हुई है। अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही द्वारा विधि के प्रावधानो के अनुसार ही अपीलाधीन निर्णय दिनांक 02.09.2015 पारित किया गया है, जिसको यथावत रखते हुये अपीलाण्ट की अपील को खारिज करने का आदेश प्रदान कराये।

10. हमने उपस्थित पक्षकारान के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर गहनता से चिन्तन एवं मनन किया तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का बगौर अवलोकन किया गया। जिससे यह पाया गया कि तहसीलदार रेवदर के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय अतिक्ति जिला कलेक्टर, सिरोही के समक्ष प्रथम अपील का मुख्य आधार यह लिया गया था कि विहित प्राधिकृत अधिकारी की अनुपस्थिति में नायब तहसीलदार (कार्यवाहक तहसीलदार) यह संपरिवर्तन आदेश जारी करने हेतु सक्षम नहीं थे तथा मौके पर कॉलानी के रूप में उपयोग दर्शाते हुए संपरिवर्तन प्रभार की राशि भी कम जमा होने को आधार बनाया गया है। राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 में विहित आवासीय ईकाई हेतु संपरिवर्तन आदेश जारी करने हेतु सक्षम विहित प्राधिकारी तहसीलदार, रेवदर है, लेकिन प्रश्नगत प्रकरण में कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर (नायब तहसीलदार, रेवदर) द्वारा आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.05.2013 जारी किया गया है।

11. इसके अतिरिक्त तहसीलदार रेवदर से एक ही खसरे को बटा नम्बर में भूमिधारी तहसीलदार, रेवदर से विभाजित करवाकर अपीलाण्ट खातेदार द्वारा भूमि का आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाया है जबकि तहसीलदार, रेवदर के अनुसार मौके पर संपरिवर्तित भूमि को पास लगते हुए अन्य खसरे की संपरिवर्तित भूमि को मिलाकर संपरिवर्तित भूमि को एक कॉलोनी के प्रोजेक्ट का रुप दिया जाकर भूखण्ड़ काटे जाकर बेचान किये जा रहे है, इस प्रकार आवासीय इकाई प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि को एक कॉलोनी प्रोजेक्ट के रुप में बेचान नहीं किया जा सकता है। इसी तरह मौके अनुसार

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर

आवासीय इकाई के रुप में संपरिवर्तित भूमि को आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट का रुप दिया जाने से राज्य सरकार को राजस्व की क्षति हुई है। आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट के रूप में भूमि का संपरिवर्तन शुल्क राशि 7.50 रुपये प्रति वर्गमीटर है, जबकि आवासीय इकाई के रुप में संपरिवर्तित भूमि का संपरिवर्तन शुल्क राशि रुपये 5/– प्रति वर्गमीटर है जिससे राजस्व हानि हुई है तथा उक्त संपरिवर्तन, विहित अधिकारी की सक्षमता से नही होने से भी अनियमित है।

12. आवासीय इकाई हेतु संपरिवर्तित भूमि का संपरिवर्तन करने से पूर्व संबंधित कार्यवाहक तहसीलदार, रेवदर ने मौका निरीक्षण भी नही किया है तथा न ही राजस्व संपरिवर्तन प्रभार की गणना राजस्व लेखाकार से करवाई गई है। इस प्रकार अपीलाण्ट द्वारा प्रश्नगत अपील में उठाई गई आपत्तियों का विस्तृत विवेचन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 02.09.2015 में किया गया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही के द्वारा पारित किये गये अपीलाधीन आदेश दिनांक 02.09.2015 विधि के अनुरूप होने से हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित प्रतीत नही होता हैं। उपरोक्त समस्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर हमारे विनम्र मत में अपीलान्ट की अपील खारिज किये जाने योग्य है।

12. अतः उपरोक्त समस्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपीलांट की अपील खारिज की जाती है तथा अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही के द्वारा पारित किये गये अपीलाधीन आदेश दिनांक 02.09.2015 को यथावत रखा जाता हैं। निर्णय आज दिनांक 29 सितम्बर, 2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ0 प्रतिभा सिंह)
सम्भागीय आयुक्त,
जोधपुर

सम्भागीय आयुक्त
जोधपुर