न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्री विश्राम मीना, आई.ए.एस

अपील संख्याः 01/2020 एल.आर.एक्ट GCMS No. 2020/00001

1. मैसर्स जैम्स् काफ्ट्स एण्टरप्राईजेज प्रा. लिमिटेड पता 957 मुकिम हाउस दरीबापान जयपुर जरिये डायरेक्टर पुष्पेन्द्र कुमार मुकिम पुत्र श्री बसन्त लाल मुकिम जाति मुकिम निवासी सी–12 गोकुलवाटिका जेएलएन मार्ग, जयपुर।
2. आनन्द रामलाल कटारिया पुत्र श्री रामलाल कटारिया जाति कटारिया निवासी एफ–701 वन नार्थ टावर, सीसन्स मॉल के सामने, हाडाप्सर मगरपट्टा, पुने।

—— अपीलान्ट्स

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार कोलायत।

—— रेस्पोन्डेंट

उपस्थितः अभिभाषक अपीलांट — राजेश बैद
अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1 — राजकीय अभिभाषक

निर्णय

दिनांक 12.09.2025

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत जिला कलक्टर, बीकानेर के आदेश दिनांक 01.07.2019 के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि –

1– वादग्रस्त भूमि ग्राम शहर किशनायत, ग्राम पंचायत कोटड़ी, तहसील कोलायत के खसरा नंबर 182 तादादी 4 हैक्टेयर एवं खसरा नंबर 183 तादादी 3.55 हैक्टयर कुल तादादी 7.55 हैक्टयर भूमि का सर्वप्रथम मुल खातेदार मांगीलाल पुत्र मोहनराम मेघवाल निवासी गोयलरी तहसील कोलायत ने औद्योगिक(सोलर प्लांट) हेतु दिनांक 22.06.2012 को समपरिवर्तन करवाया था। तत्पश्चात उक्त भूमि में से खसरा नंबर 182 तादादी 4 हैक्टयर भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र वासुदेव पुत्र भंवरलाल ब्राह्मण व चन्द्रप्रकाश पुत्र भंवरलाल ब्राह्मण निवासी कोटडी को संयुक्त अविभाजित विक्रय कर दी। उक्त वादगत भूमि अपीलांट ने वासुदेव एवं चन्द्रप्रकाश से दिनांक 27.07.2018 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की। जिला कलक्टर बीकानेर ने अपने आदेश दिनांक 01.07.2019 द्वारा उक्त वादगत भूमि का समपरिवर्तन आदेश/अनुज्ञा को प्रत्याहृत कर दिया और उक्त वादगत भूमि का आराजीराज घोषित कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर बीकानेर के आदेश दिनांक 01.07.2019 के विरूद्ध अपीलांट ने इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत की।

2– विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया है कि अपीलांट ने वादग्रस्त भूमि दिनांक 27.07.2018 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की थी। जिसंका नामान्तरकरण हेतु कार्यवाही रेस्पोडेन्ट के समक्ष जैरकार है। तत्समय नामान्तरकरण पर रोक के कारण नामान्तरकरण अपीलान्ट्स के नाम दर्ज नही हुआ है। मौके पर अपीलांट्स का कब्जा है तथा सोलर प्लान्ट

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

लगाने जाने हेतु अपीलांट्स की कार्यवाही अग्रसर है। अपीलांट्स की सहवृति कम्पनी चन्द्रम सोलर प्रा. लिमिटेड जयपुर जिसमें अपीलांट संख्या 1 कम्पनी का 23.28 प्रतिशत हिस्सा है। अपीलांट संख्या 1 एवं अपीलांट संख्या 2 का उक्त वादगत भूमि पर सोलर पॉवर प्रोजेक्ट लगाने हेतु (MOU) आपसी सहमति ज्ञापन 13.07.2018 को हो चुका है। अपीलांट की सहवृति कम्पनी चन्द्रम सोलर पॉवर प्रा. लिमिटेड ने वादगत भूमि के चिपते पूर्व की तरफ की भूमि पर 5 MW सोलर पॉवर प्रोजेक्ट हेतु RREC में रजिस्ट्रेशन करवा रखा है। जिसका रजिस्ट्रेशन नं S/34/2004 है तथा मौके पर 1 MW का सोलर प्रोजेक्ट सन 2013 से सफलतापूर्वक स्थापित है एवं बिजली उत्पादन का कार्य कर रहे है। सरकारी नीति के अनुसार Group captive scheme के तहत नया पॉवर प्रोजेक्ट लगाने के लिए सरकारी अनुमति के लिए आवेदन प्रस्तुत कर चुके है। लेकिन राज्य में सरकार बदलने के कारण उक्त स्कीम बन्द कर दी तथा अभी तक नई स्कीम की घोषणा नहीं हुई है। इसलिए जैसे ही सोलर पॉवर प्रोजेक्ट हेतु सरकार की नई स्कीम घोषित की जायेगी, अपीलांट वादगत भूमि पर उक्त स्कीम के तहत नया पॉवर प्रोजेक्ट लगायेगें। अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर गौर नही किया कि तत्समय में राज्य सरकार की नीति के अनुसार सोलर पॉवर प्रोजेक्ट स्थापित करने हेतु किसी प्रकार के समपरिवर्तन की भी आवश्यकता नही थी। साथ ही विकल्प में यदि ऐसे बेचान हो जाते है तो शास्ती लगाकर नियमन किये जाने के भी प्रावधान नियमों दिये गये है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट को सुनवाई का समूचित अवसर दिया होता तो अपीलांट इस बिन्दू पर अपना पक्ष प्रस्तुत कर नियमानुसार कार्यवाही कर सकते थे। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व ना तो राजस्व रिकॉर्ड को देखा, जिसमें वादगत भूमि से संबंधित कई नामान्तरकरण दर्ज होकर मूल खातेदार मांगीलाल के स्थान पर अपीलांट्स को विक्रय करने वाले व्यक्तियों का नाम दर्ज हो चुका था तथा अपीलांट्स के विक्रय पत्रों की प्रतियां भी रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पास उपलब्ध थी फिर भी मात्र मूल खातेदार को पक्षकार बनाकर आदेश जैर अपील पारित करने में अधीनस्थ न्यायालय ने भारी कानूनी गलती की है। अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश जैर अपील पारित करने से पूर्व अपीलांट्स को सुनवाई साक्ष्य प्रस्तुत करने का समूचित अवसर नही दिया। पूर्णतयाः अपीलांट के पीठ पीछे इकतरफा तौर पर आदेश जैर अपील पारित किया गया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का आदेश जैर अपील दिनांक 01.07.2019 को निरस्त फरमाया जावें तथा न्याय हित में अन्य कोई अनुतोष जो करने न्याय आवश्यक हो अपीलांट्स के पक्ष में जारी फरमावें।

3– विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपनी बहस में कथन किया है कि उक्त वादगत भूमि का राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अन्तर्गत औद्योगिक(सोलर प्लांट) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया था। तहसीलदार कोलायत से प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार खसरा 182 तादादी 4 हैक्टेयर भूमि मौके पर खाली है तथा राजस्व रिकॉर्ड में वासुदेव पुत्र भंवरलाल व चन्द्र प्रकाश पुत्र भंवरलाल के नाम से दर्ज है। उक्त भूमि का विक्रय बिना पूर्व स्वीकृति के किया गया है। जो कि संपरिवर्तन आदेश की शर्त से 2 व 6 के उल्लंघन की श्रेणी में आता है साथ ही अनुसूचित जाति के काश्तकार द्वारा गैर अनुसूचित जाति के व्यक्ति का भूमि का विक्रय किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने संपरिवर्तन आदेश

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

दिनांक 22.06.2012 की शर्त संख्या 2 व 6 का उल्लंधन करने पर उक्त संपरिवर्तित आदेश प्रत्याहृत कर लिया और संपरिवर्तन भूमि को आराजीराज घोषित कर दिया, जो नियमानुसार सही है। जिला कलक्टर बीकानेर ने किसी भी प्रकार का अनियमित एवं अवैधानिक कार्य नहीं किया। अतः अपील अपीलांट खारिज फरमाई जावें।

4— हमने अधीनस्थ न्यायालय का उपलब्ध अभिलेख तथा उभय पक्ष की बहस का ध्यानपूर्वक अवलोकन एवं मनन किया। अभिभाषक अपीलांट ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा—96 सीपीसी प्रस्तुत कर प्रार्थी प्रकरण में आवश्यक व प्रभावित पक्षकार पक्ष होने का निवेदन किया। अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए अपील अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है। उक्त वादगत भूमि का संपरिवर्तन राजस्थान भू—राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अन्तर्गत विहित शर्तों के अध्यधीन किया गया था। उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.06.2012 की शर्त संख्या 2 के अनुसार अपीलांट को संपरिवर्तन आदेश जारी होने की दिनांक से 5 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है तो अनुज्ञा प्रत्याहृत कर ली जायेगी और प्रिमियम की धन राशि समपहृत हो जायेगी। उक्त प्रकरण में उपलब्ध तथ्यों के आधार पर संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.06.2012 की शर्त संख्या 2 का उल्लंघन किया गया है।

उक्त संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.06.2012 की शर्त संख्या 6 के अनुसार संपरिवर्तित की गई भूमि अथवा भूमि के किसी भाग का विहित अधिकारी के विधमान्य अनुज्ञा प्राप्त किये विना स्थानान्तरण नही की जायेगी। उक्त प्रकरण में उपलब्ध तथ्यों के आधार पर संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.06.2012 की शर्त संख्या 6 का भी उल्लंघन किया गया है। साथ ही अनुसूचित जाति के काश्तकार द्वारा गैर अनुसूचित जाति के व्यक्ति को भूमि का विक्रय किया गया हैं। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर बीकानेर ने अपने आदेश दिनांक 01.07.2019 द्वारा संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.06.2012 की शर्त संख्या 2 व 6 का उल्लंधन करने पर उक्त संपरिवर्तित आदेश प्रत्याहृत कर लिया और संपरिवर्तन भूमि को आराजीराज घोषित कर दिया, जो न्यायोचित है।

उपरोक्त विवेचन से यह प्रतीत होता है कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर बीकानेर के अपीलाधीन आदेश दिनांक 01.07.2019 नियमानुसार पारित किया है। हम अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर बीकानेर के आदेश दिनांक 01.07.2019 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर बीकानेर के आदेश दिनांक 01.07.2019 को यथावत रखते हुए अपील अपीलांट इसी स्तर पर खारिज की जाती हैं।

5— तदनुसार अपील अपीलांट निर्णित होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति अपील पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली सुव्यवस्थित रखी जावें। निर्णय आज दिनांक 12.09.2025 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विश्राम मीना)
संभागीय आयुक्त
बीकानेर