न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— रामचन्द्र, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—544 / 2025 / 75 एल.आर.एक्ट (2025 / 544)

1. राज्य सरकार जरिए तहसीलदार किशनगढ जिला अजमेर।

अपीलांट

बनाम

1. चन्द्रीदेवी पत्नि मांगीलाल (मांगू), जाति बलाई, निवासी मिर्जा बावडी रोड, राजारेडी, मदनगंज—किशनगढ, तहसील किशनगढ जिला अजमेर।
2. गौरव जैन पुत्र राजकुमार जैन जाति जैन निवासी प्लॉट संख्या—45 विवेक विहार कॉलोनी, मदनगंज—किशनगढ तहसील किशनगढ जिला अजमेर।
3. श्रीमती अलका जैन पत्नि श्री हरीश कुमार जैन जाति जैन निवासी—59, कुन्दनम मित्र निवास कॉलोनी, रोटेरी क्लब के पास, मदनगंज किशनगढ तहसील किशनगढ जिला अजमेर।
4. श्रीमती राजबाला पत्नि ललित कुमार जैन निवासी—448, सेठी भवन सेपेच गेट तक, वार्ड नम्बर—16, किशनगढ तहसील—किशनगढ जिला अजमेर।
5. सुमित जैन पुत्र श्री जय कुमार जैन जाति जैन निवासी—02, अरिहन्त विहार कॉलोनी सीपी जिम के पास, सिटी रोड, किशनगढ साझेदार फर्म उत्कृष्ट इण्डस्ट्रीज ग्राम—गोडियाना—सिलोरा, किशनगढ जिला अजमेर।

रेस्पोडेन्ट्

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956, आदेश दिनांक 21.11.2023 उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा प्रकरण क्रमांक एल0सी0 / 2023—24 / 171114 पारित आदेश के विरूद्ध अपील।

उपस्थितः—

1. श्री विकास पाराशर अभिभाषक अपीलांट
2. श्री मृणाल शर्मा अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 2 से 5
3. रेस्पोडेंट संख्या 1 अनुपस्थित

निर्णय

दिनांकः—20.05.2026

1. यह अपील उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा प्रकरण क्रमांक एल0सी0 / 2023—24 / 171114 में पारित आदेश दिनांक 21.11.2023 के विरूद्ध इस न्यायालय में प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा अपने आदेश दिनांक 21.11.2023 से विवादित

आराजीयात का कनवर्जन आदेश पारित किया गया। अपील उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा प्रकरण क्रमांक एल0सी0 /2023–24/171114 में पारित आदेश दिनांक 21.11.2023 से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस सुनी गई। बावजूद सूचना के रेस्पोडेंट संख्या 1 अनुपस्थित।

4. अभिभाषक अपीलांट ने सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पर निवेदन किया कि उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा दिनांक 21.11.2023 को रूपान्तरण आदेश पारित कर दिया तत्पश्चात अति0 जिला कलक्टर (प्रशासन) एवं प्रभारी अधिकारी, राजस्व शाखा, कलक्ट्रेट, अजमेर के पत्र क्रमांक/राजस्व/2025/4475 दिनांक 08.07.2025 से उपरोक्त संपरिवर्तन आदेश के विरूद्ध अपील सक्षम न्यायालय में पेश करने का निर्देश दिया गया जिसके उपरांत उपरोक्त संपरिवर्तन आदेश के विरूद्ध प्रार्थी द्वारा न्यायालय के समक्ष तुरन्त प्रभाव से अपील प्रस्तुत की जा रही है जिसे जानकारी से अन्दर मियाद शुमार कर गुणावगुण पर निर्णित किया जाना न्यायोचित है। अतः प्रस्तुत मियाद प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अपील प्रस्तुती में हुई सदभाविक देरी को माफ किया जाकर अपील को गुणावगुण पर निर्णित किए जाने के आदेश प्रदान करावें।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र के जवाब में कथन किया कि प्रार्थी को अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय की पूर्णतः जानकारी थी इसलिए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त किए जाने योग्य है व अपीलार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र पर किए गए कथन संतोषप्रद प्रतीत नहीं होते है, क्योंकि प्रार्थी ने जानकारी के संबंध में समुचित एवं पर्याप्त कारण अंकित नहीं किए है इसलिए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र निरस्त किए जाने योग्य है। अतः माननीय न्यायालय से अनुरोध है कि अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 का प्रार्थना पत्र खारिज किया जाना न्यायोचित है।

6. हमने उभयपक्ष द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पर की गई बहस पर मनन किया व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया बाद अवलोकन हमने पाया कि हम प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम का निस्तारण करना उचित समझते है।

RBJ(13)2006

INDIAN LIMITATION ACT,1963-SECTION 5 - *CONDONATION OF DELAY-COURT SHOULD ADOPT LIBERAL APPROACH IN CONDONING DELAY.*

चूंकि अपीलांट द्वारा अपने समर्थन में कहे गए कथन सत्य प्रतीत होते है। चूंकि परिसीमा नियमों का अभिप्राय यह है कि वे पक्षकारों के

अधिकारो को नष्ट नहीं करे। चूंकि प्रथम अपील पक्षकार का वैधानिक व बहुमूल्य अधिकार है उसे विलंब के कारण समाप्त नहीं किया जा सकता जबकि अपीलांट का दुराश्य नहीं है। केवल तकनीकी आधारों पर व्यक्ति को न्याय से वंचित नहीं किया जा सकता तथा नियमानुसार उक्त प्रार्थना पत्र का निस्तारण गुणावगुण पर ही किया जाना विधिसम्मत है। प्रार्थी द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम में किए गए कथन सदभाविक होने से एवं न्यायहित में अपीलांट का धारा 5 मियाद अधिनियम प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर अपील को गुणावगुण पर निर्णित किया जाना उचित समझते हैं।

अतः प्रार्थी/अपीलांट द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में हुई देरी को क्षमा किया जाता है तथा प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर अपील को अंदर मियाद शुमार किया जाता है।

7. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने अपील बहस में कथन किया कि राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 4 (ग) के अनुसार किसी औद्योगिक ईकाई या चूने भट्टे या किसी क्रेशर ईकाई या किसी औद्योगिक क्षेत्र के प्रयोजन के लिए ग्राम आबादी की बाहरी सीमाओं के 1.5 किलोमीटर के अर्धव्यास के भीतर आने वाले भूमि यह निर्बन्धन वहां लागू नहीं होगा जहां समपरिवर्तन ईंट भट्टे या प्रदूषण रहित उद्योग लघु या कुटिर उद्योग के लिए चाहा गया है। इसको नजर अन्दाज कर उपखण्ड अधिकारी किशनगढ ने जो समपरिवर्तन आदेश पारित किया है वह नियमों के विपरीत होने से काबिल निरस्त योग्य है। प्रश्नगत आराजी के चारों तरफ आबादी बसी हुई है जिससे उक्त आराजी औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण नहीं की जा सकती थी किन्तु प्रश्नगत आराजी किस्म औद्योगिक प्रयोजनार्थ नियम विरुद्ध रूपान्तरित करवा ली गयी जो कि विधि विपरीत है जबकि आबादी के आस पास की भूमि को रूपान्तरित नहीं की जा सकती थी किन्तु उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा गलत रूप से उक्त रूपान्तरण आदेश पारित कर दिया जो काबिल निरस्त योग्य है। उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा उक्त बिन्दु की विस्तृत जांच नहीं की गई क्योंकि उक्त भूमि नियम 4 (ग) के प्रावधानों से बाधित है क्योंकि उक्त भूमि के आस पास आबादी अवस्थित है इस कारण उक्त भूमि को रूपान्तरित नहीं किया जा सकता था किन्तु उपखण्ड अधिकारी किशनगढ़ द्वारा गलत रूप से आराजी को रूपान्तरित कर दिया गया। रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त भूमियों को संपरिवर्तन कराये जाने के हेतु तस्दीकशुदा झूठा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया एवं शर्तों की पालना नहीं की गई रूपान्तरण शर्तों के अनुसार उक्त भूमि नियम 4 के विरूद्ध थी एवं आबादी के पास की भूमि है इसलिए भी रूपान्तरण आदेश निरस्त किए जाने योग्य है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाए व उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा प्रकरण क्रमांक एल0सी0/2023–24/171114 में पारित आदेश दिनांक 21.11.2023 को निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

8. विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने दौराने बहस अपील में कथन किया कि सरकार की ओर से बहस में अपील मीमो के कथनों को दोहराते हुये अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा पारित आदेश कमांक–एल.सी/2023–2024/171114/दिनांक 21/11/2023 को बहस में कथन किया जो कि विधि के बाध्यकारी प्रावधानों के तहत स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है और अपील निरस्त किये जाने योग्य है जिसके समर्थन में लिखित बहस के मुख्य बिन्दु नीचे लिखे अनुसार है। अपील मीमो के मद–अ में यह स्वीकारोक्ति की है कि विवादित भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन बाबत राजस्व (भू–सपरिवर्तन) हेतु ऑनलाईन आवेदन पार्टल पर फार्म–एलएसी/2023–2024/171114/दिनांक–22/09/2023 को प्रस्तुत किया जिस पर विधिवत जांच करते हुये सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर अपीलाधीन आदेश पारित किया जो सरकार ने स्वयं सन्तुष्ट होकर पारित किया है जिसकी यह अपील केवल राजनैतिक द्वेषता और आपसी रंजिश से प्रेरित होकर प्रस्तुत करवायी है जो चलने योग्य नहीं है। अपील की मद संख्या–02 में कथन किया कि ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 4 घ के अनुसार किसी भी औद्योगिक ईकाई या चुने–भट्ट या क्रेशर ईकाई या किसी औद्योगिक क्षेत्र के प्रयोजन के लिये बाहरी सीमा के 1.5 किलो मीटर के भीतर आने वाली भूमि यह निर्बन्ध लागू नहीं होंगे को राज्य सरकार ने संशोधन करते हुये अधिसूचना दिनांक 10/04/2015 से नियम 4 सी में संशोधन करते हुये यह भी उपबन्धित किया गया है कि राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा जारी निर्देशानुसार किसी भी राजस्व ग्राम की आबादी के 1.5 किलोमीटर परिधि में यह उद्योग स्थापित किये जा सकेंगे जो कि मण्डल द्वारा अनुमत है जिसके बाबत मण्डल द्वारा अनुमत किये गये है जिससे भी अपीलान्ट की बहस के उक्त कथन सारहीन होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अपील मीमो की मद संख्या–02 व 03 में जिस प्रकार से जो कथन किये है और उन्हें ही बहस में दोहराया है जो स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है क्योंकि आबादी भूमि के आस–पास रूपान्तरण किया जा सकता है तथा नियम–4घ में संशोधन दिनांक 10/04/2015 को किया गया है जो कि नियम–4सी के तहत हुआ है जिससे अपील मीमो के उक्त मदों व बहस के कथन स्वीकार योग्य नहीं है राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल जयपुर के द्वारा आर्डर नम्बर–2024–2025/एचएसडब्ल्यू/10157/दिनांक 02/04/2024 में भी विस्तृत रूप से जांच करते हुये आदेश पारित किया है जिससे भी अपीलान्ट की अपील को निरस्त किया जाना न्यायसंगत है क्योंकि सपरिवर्तन आदेश विधिक प्रावधानों, नियमों के तहत विस्तृत जांच कर पारित किया गया है जिसे बहाल रखा जाना न्यायसंगत है। अपीलान्ट की ओर से बहस करते हुये अपील मीमो की मद संख्या–05 से 07 के कथनों को दोहराते हुये अपील स्वीकार करने के कथन किये जिसके जबाब बहस में कथन है कि संपरिवर्तन आदेश का प्रार्थना पत्र व उसके कथनों की पुष्टि में दिये गये शपथ पत्र व दस्तावेजात पूर्ण रूप से सत्य हैं जिसके बाबत बहस के दोहरान राज्य सरकार के सपरिवर्तन आदेश में संशोधन दिनांक 10/04/2015 की व्रतिलिपि एवं प्रदूषण मण्डल द्वारा

पारित आदेश दिनांक 02/04/2024 पत्रावली पर प्रस्तुत किये हैं जिससे साबित है कि संपरिवर्तन आदेश दिनांक 21/11/2023 विधिवत रूप से पारित किया गया है जो कि न्याय नियमों के अनुकूल है जिसे बहाल रखा जाना विधिसंगत है जिससे अपीलान्ट की अपील खारिज किये जाने के लिये लिखित बहस प्रस्तुत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया निर्णय विधिसम्मत है जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं होने से अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील को इसी स्तर पर खारिज किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावे।

9. हमनें उभयपक्ष अभिभाषकगण की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। बाद अवलोकन हमने पाया कि ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण नियम 2007 संशोधित 2016 के तहत राजस्व ग्राम गोदियाना तहसील किशनगढ स्थित खसरा नम्बर 499/3 रकबा 0.4322 है0 एवं खसरा नम्बर 496/1 रकबा 0.5516 है0 कुल किता 2 कुल रकबा 0.9838 है0 यानि 9838 वर्गमीटर भूमि का आवेदन चन्द्री देवी पत्नि मांगीलाल जाति बलाई द्वारा ऑनलाईन प्रक्रिया के तहत औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपांतरण बाबत पेश क्रमांक एल0सी0/2023–24/171114 दिनांक 22.09.2023 को आवेदन किया गया।

तहसीलदार द्वारा उक्त आवेदन के क्रम में आराजी खसरा संख्या 499/3 व 496/1 का मौका देखा गया व मौका रिपोर्ट दिनांक 09.10.2023 को तैयार की गई। तहसीलदार द्वारा फार्म–एफ नियम 19–ए के तहत चेक लिस्ट तैयार की गई, जिसके अनुसार विवादित आराजीयात खसरा नम्बर 499/3 व 496/1 रेस्पोडेंट संख्या 1 के नाम दर्ज है। उक्त आराजीयात का औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु रूपांतरकरण किया जाना है। उक्त आराजीयात नियम 4 से बाधित भी नहीं है। उक्त आराजीयात मौके पर खाली है अथवा कोई निर्माण नहीं है व भूमि ग्रामीण क्षेत्र की आबादी से 1.3 किमी0 दूर स्थित है। इन समस्त तथ्यों की जांच किए जाने के उपरांत तहसीलदार द्वारा उपखण्ड अधिकारी के समक्ष रिपोर्ट प्रस्तुत कर संपरिवर्तन हेतु अनुशंषा की गई। उपखण्ड अधिकारी द्वारा उक्त रिपोर्ट के आधार पर विधिवत रूप से दिनांक 21.11.2023 को खसरा नम्बर 499/3, 496/1 का रूपांतरण/संपरिवर्तन किए जाने के आदेश पारित किए गए।

तहसीलदार किशनगढ द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट के आधार पर व तहसीलदार किशनगढ द्वारा आवेदित भूमि का रूपान्तरण किए जाने की अनुशंषा किए जाने के उपरांत ही उक्त कन्वर्जन आदेश पारित किया गया है। तहसीलदार किशनगढ द्वारा हाजा न्यायालय के समक्ष नए उज्र प्रस्तुत कर प्रकरण में दो वर्ष पश्चात मियाद बाहर अपील प्रस्तुत की गई है। अपीलांट द्वारा अपील में यह उज्र उठाया गया है कि राजस्थान भू राजस्व नियम 2007 के नियम 4 ग के अनुसार किसी औद्योगिक ईकाई या चूने भट्टे या किसी औद्योगिक क्षेत्र के प्रयोजन के लिए ग्राम आबादी की बाहरी सीमाओं के 1.5 किमी0 के भीतर यह कन्वर्जन लागू नहीं होता है।

हमारे द्वारा इस संबंध में **राजस्थान भू राजस्व अधिनियम (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन हेतु) द्वितीय संशोधन नियम 2015 दिनांक 10.04.**

2015 का अवलोकन किया गया। जिसके तहत अधिसूचना दिनांक 10/04/2015 से नियम 4 सी में संशोधन करते हुये यह भी उपबन्धित किया गया है कि राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा जारी निर्देशानुसार किसी भी राजस्व ग्राम की आबादी के 1.5 किलोमीटर परिधि में यह उद्योग स्थापित किये जा सकेंगे जो कि मण्डल द्वारा अनुमत है। राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल जयपुर के द्वारा आर्डर नम्बर–2024–2025/एचएसडब्ल्यू/10157/दिनांक 02/04/2024 में भी विस्तृत रूप से जांच करते हुये आदेश पारित किया है। राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल जयपुर द्वारा वेस्टेज टायर प्लांट फैक्ट्री को जांच किए जाने के उपरांत **ऑरेज श्रेणी** में रखा गया है, अर्थात रूपांतरित भूमि पर संचालित उद्योग प्रदूषण की श्रेणी में नहीं है। जबकि तहसीलदार द्वारा पूर्व में विवादित भूमि के संपरिवर्तन/रूपांतरण की अनुशंषा किए जाने के उपरांत अपील के साथ प्रस्तुत अपनी तथ्यात्मक रिपोर्ट में संपरिवर्तित भूमियों पर स्थापित उद्योगों को लाल श्रेणी अर्थात प्रदूषित श्रेणी के अंतर्गत माना है। जबकि **राजस्थान भू राजस्व अधिनियम (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन हेतु) द्वितीय संशोधन नियम 2015 दिनांक 10.04.2015** का अवलोकन किया गया। जिसके तहत अधिसूचना दिनांक 10/04/2015 से नियम 4 सी में संशोधन करते हुये यह भी उपबन्धित किया गया है कि राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा जारी निर्देशानुसार किसी भी राजस्व ग्राम की आबादी के 1.5 किलोमीटर परिधि में यह उद्योग स्थापित किये जा सकेंगे जो कि मण्डल द्वारा अनुमत है। अर्थात जिस विवादित भूमि का रूपांतरण/संपरिवर्तन किया गया है वह भूमि ऑरेंज श्रेणी में आती है तथा प्रदूषण विभाग द्वारा भी जांच किए जाने के उपरांत प्रदूषण के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र भी जारी किए हैं।

इन समस्त तथ्यों से स्पष्ट है कि रेस्पोडेंट द्वारा संबंधित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के उपरांत ही रूपांतरित भूमि पर उद्योग स्थापित किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में यह कहीं पर भी नहीं पाया गया है कि रेस्पोडेंट द्वारा कन्वर्जन आदेश में वर्णित शर्तों/नियम 4 ग का कहीं पर भी उल्लंघन किया गया है। उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा तहसीलदार की रिपोर्ट के अनुसार नियमानुसार संपरिवर्तन किया गया है, जो राजहित में राज्य सरकार की नीति अनुसार है तथा रेस्पोडेंट द्वारा नियमानुसार संपरिवर्तन हेतु राजकीय शुल्क अदा किया गया है। अपीलांट द्वारा अपील के माध्यम से जो उज्र उठाए गए हैं वह पूर्णतया सारहीन हैं। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज किए जाने योग्य है।

उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा पारित कन्वर्जन आदेश में किसी प्रकार कोई त्रुटि कारित नहीं हुई है, उनके द्वारा किया गया कन्वर्जन आदेश पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों एवं विधिक प्रावधानों के आधार पर किया गया है। जिसमें न्यायालय हाजा द्वारा किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं किया जाकर उपखण्ड अधिकारी, किशनगढ द्वारा किया गया कन्वर्जन आदेश यथावत रखा जाना न्यायोचित है।

10. अतः अपील अपीलांट खारिज की जाती है तथा उपखण्ड अधिकारी किशनगढ द्वारा प्रकरण क्रमांक एल0सी0/2023–24/171114 में पारित आदेश दिनांक 21.11.2023 को यथावत रखा जाता है। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

11. निर्णय आज दिनांक 20.05.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर