न्यायालय, राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली

पीठासीन अधिकारी : डॉ0 भास्कर बिश्नोई, आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 15/2019 G.C.M.S. No. 2019/00325 दर्ज दिनांक : 19.09.2019

अपीलार्थी:

1. अनुराग ताडा पुत्र कोजाराम, उम्र 68 वर्ष, जाति जाट, निवासी जोधपुर जरिये मुख्तयार आम कोजाराम ताडा पुत्र त्रिलोकाराम, जाति जाट, निवासी कृष्णनगर, पाली रोड़, जोधपुर।

बनाम

प्रत्यर्थी:

1. राजस्थान राज्य जरिये उपखंड अधिकारी जालोर।

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध उपखंड अधिकारी जालोर द्वारा पारित आदेश क्रमांक/राजस्व/19/889 दिनांक 11.06.2019

पैरोकार–

1. श्री संतोष भारती, श्री महिपालसिंह भाटी, श्री विक्रमसिंह, विद्वान अभिभाषक अपीलांट।
2. सरकारी पैरोकार, विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेंट।

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

निर्णय

दिनांक: 20.02.2026

अपीलान्ट की ओर से जरिये अधिवक्ता यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध उपखंड अधिकारी जालोर द्वारा पारित आदेश क्रमांक/राजस्व/19/889 दिनांक 11.06.2019 के विरूद्ध पेश की गई। प्रकरण संक्षेप में निम्नानुसार है–

यह कि हस्तगत प्रकरण में अपीलान्ट अनुराग ताडा के नाम से सरहद मौजा भागली सिन्धलान में खसरा नम्बर–633 रकबा 1.4600 हैक्टेयर की आई हुई हैं। जिसमें से अपीलान्ट ने 1 हैक्टेयर यानि 10000 वर्गमीटर का संपरिवर्तन ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ खातेदारी भूमि का संपरिवर्तन नियम 2007 खातेदारी भूमि का अकृषि में संपरिवर्तन रेस्पोंडेन्ट के यहां आवेदन किया। जिस पर नियमानुसार भू–अभिलेख निरीक्षक जालोर से रिपोर्ट प्राप्त की गई। जिस पर तहसीलदार जालोर द्वारा अपीलान्ट की 1 हैक्टेयर यानि 10000 वर्गमीटर आराजी को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने की दिनांक 28–04–2011 को अभिशंषा की गई तथा अपीलान्ट को बताई गई राशि रूपये 78,300/– दर 7.83 रूपये प्रति वर्गमीटर से जमा करवाये गये तथा अपीलान्ट को 8.25/– रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से जमा करवाने का कहा गया, तब प्रार्थी द्वारा पूर्व में जमा करवाई गई राशि के बाद शेष रही राशि रूपये 4200/– दिनांक 04–05–2011 को जमा करवाये, इस प्रकार कुल राशि 82,500/– रूपये राजकोष में जमा होने के बाद रेस्पोंडेन्ट द्वारा दिनांक 05–05–2011 को संपरिवर्तन आदेश

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

Scanned with OKEN Scanner

क्रमांक/रीडर/11/1060 अपीलान्ट के नाम जारी किया गया है तथा गलत रूप से रेस्पोंडेन्ट द्वारा पुनः जांच रिपोर्ट परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् निर्णय दिनांक दिनांक 11-06-2019 द्वारा गलत रूप से राजमार्ग से 66 मीटर की दूरी दर्शाकर गलत गणना कर 24/- रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से जमा करवाई जा चुकी रकम के बाद कर 157000/- रूपये बकाया प्रिमीयम निकाला है, जो सरासर गलत व कानून के विपरीत निकलता है, क्योंकि अपीलान्ट की भूमि राजमार्ग पर स्थित न होकर राजमार्ग से 360 मीटर दूरी पर खसरा नम्बर-677 जो गवई रास्ता राजस्व रेकर्ड में दर्ज है, पर स्थित होने से नियमानुसार सही संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया है, बल्कि आदेश जारी करने के पश्चात् गलत रूप से 157000 रूपये बकाया प्रिमीयम रेस्पोंडेन्ट द्वारा निकाला गया है, जिससे व्यथित होकर अपीलांट द्वारा उक्त अपील प्रस्तुत की गई हैं कि अपीलान्ट द्वारा अपने खातेदारी आराजी खसरा नम्बर-633 रकबा 1.4600 हैक्टेयर में 1.00 हैक्टेयर यानि 10000 वर्गमीटर भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने हेतु रेस्पोंडेन्ट के यहां दिनांक 08-04-2011 को आवेदन पत्र पेश किया, जिस पर रेस्पोंडेन्ट द्वारा जांच रिपोर्ट तहसीलदार जालोर द्वारा मंगवाई गई। जिस पर तहसीलदार जालोर द्वारा अपने पत्र क्रमांक/राजस्व/714 दिनांक 08-04-2011 के क्रम में भू अभिलेख निरीक्षक जालोर व पटवार हल्का भागली सिन्धलान द्वारा जांच करवाने हेतु भेजा गया, जिस पर जांच की जाकर दिनांक 15-04-2011 को जांच रिपोर्ट दी गई। जिसमें राजमार्ग से 360 मीटर दूर अपीलान्ट की आराजी दूर होना दर्शित किया तथा सदेय प्रिमीयम की दर 7.83 रूपये प्रति वर्गमीटर होना दर्शाया गया। इस जांच रिपोर्ट के आधार पर तहसीलदार जालोर द्वारा क्रमांक/राजस्व/10/817 दिनांक 28-04-2011 को जांच रिपोर्ट रेस्पोंडेन्ट के यहां अपीलान्ट की आराजी को कृषि से अकृषि ओद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करने की अनुशंषा के साथ भेजी गई। चूंकि दिनांक 13-01-2019 को निरीक्षक भू.अ. बागरा द्वारा फर्द मौका में रेकर्ड तथा मौके के अनुसार खसरा नम्बर-633 रकबा 1.46 हैक्टेयर का दक्षिण-पूर्वी कोना खसरा नम्बर-677 गै. मु. सडक के मध्य से 66 मीटर दूर पाया गया। इस प्रकार दोनों मौका फर्दों में विरोधाभास है। रेस्पोंडेन्ट द्वारा तहसीलदार के यहां से प्राप्त जांच रिपोर्ट व राजस्व रेकर्ड राजस्व नक्शा आदि को देखकर तथा अपीलान्ट द्वारा जमा करवाई गई राशि की गणना की गई, जिस पर रेस्पोंडेन्ट ने प्रिमीयम की गणना 7. 83/-रूपये की बजाय 8.25 रूपये की दर से प्रिमियम वसूल किये जाने का आदेश क्रमांक/वाचक/944 दिनांक 29-04-2011 के द्वारा जमा करवाने के आदेश दिये गये, जिस पर रेस्पोंडेन्ट द्वारा दिनांक 04-05-2011 को रूपये 4200 जमा करवाये गये। इस प्रकार कुल राशि 82500/- जमा अपीलान्ट द्वारा करवाई गई तथा कमीपूर्ति राशि जमा होने के पश्चात् सम्पूर्ण कार्यवाही होने पर रेस्पोंडेन्ट द्वारा अपीलान्ट के नाम

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/रीडर/11/1060 दिनांक 05-05-2011 जारी किया गया। रेस्पोंडेन्ट द्वारा अपीलान्ट के नाम संपरिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् मौका रिपोर्ट पुनः मंगवाई गई, जो दिनांक 14-05-2011 को बनाई गई हैं, जिसमें अपीलान्ट के खसरा नम्बर-633 रकबा 1.46 हैक्टेयर को पूर्व में दी गई जांच रिपोर्ट के विपरीत जाकर उक्त खसरे को राजमार्ग से दूरी 56 मीटर होना दर्शाया गया है तथा खसरा नम्बर-677 गै. मु. रास्ते से भी लगती हुई दर्शाई गई हैं। लेकिन इससे पूर्व इन्हीं राजस्व कर्मचारियों द्वारा मौका रिपोर्ट दिनांक 03-05-2011, 15-04-2011 तथा दिनांक 13-01-2019 के अनुसार अपीलान्ट के खातेदारी आराजी की राज्य राजमार्ग से दूरी 360 मीटर होना दर्शाया गया है। जिससे साफ जाहिर होता है कि संपरिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् अपीलान्ट को हैरान व परेशान करने की नियत से रेस्पोंडेन्ट के दबाव में गलत रिपोर्ट राजस्व कर्मचारियों से करवाकर गलत रूप से 157000 रूपये बकाया निकाल कर उसकी मांग दिनांक 07-02-2019 के निर्णय दिनांक 11-06-2019 के द्वारा की जा रही हैं। वह कतई विधिसम्मत नहीं हैं, जिसे निरस्त किया जाना न्यायसंगत है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जैर अपील आदेश अपास्त फरमावें।

अपील अपीलांट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट्स को जरिये सम्मन तलब किया गया।

हमनें प्रकरण में विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी एवं उस पर मनन किया तथा पत्रावली एवं संगत विधिक प्रावधानों का अवलोकन किया। प्रकरण का विस्तृत विवेचन व निर्णयन निम्नानुसार है-

1. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि उपखंड अधिकारी जालोर के समक्ष प्रार्थी अपीलांट द्वारा ग्राम धानपुर स्थित आराजी खसरा संख्या 633 रकबा 1.46 हैक्टेयर में से 10000 वर्गमीटर भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया। जिसे उपखंड अधिकारी द्वारा आदेश क्रमांक 1078 दिनांक 10.05.2011 द्वारा संपरिवर्तन शुल्क की दर 24/- से गणना किये जाने बाबत तहसीलदार को निर्देश जारी करते हुए प्रार्थी अपीलांट को उक्त राशि राजकोष में जमा करवाए जाने हेतु निर्देशित किया गया। जिसके विरूद्ध प्रार्थी द्वारा न्यायालय हाजा में अपील प्रस्तुत की गई। जिसमें पारित निर्णय दिनांक 15.09.2011 द्वारा अपील मंजूर कर प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण विधिनुरूप पुनः निर्णित करने के निर्देश के साथ रिमाण्ड किया गया। जिसके क्रम में उपखंड अधिकारी जालोर द्वारा आदेशांक 889 दिनांक 11.06.2019 द्वारा प्रार्थी का आवेदन खारिज करते हुए संपरिवर्तन हेतु प्रीमियम राशि 240000/- होना सही माना तथा प्रार्थी से बकाया 157000/- वसूल करने के निर्देश दिए गए। जिसके विरूद्ध प्रार्थी द्वारा हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई।

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

Scanned with OKEN Scanner

2. अपीलांट का मुख्य उज्र यह है कि प्रार्थी के संपरिवर्तन आवेदन में भू.अ.नि. व पटवारी द्वारा जांच कर रिपोर्ट दिनांक 15.04.2011 में भूमि राजमार्ग से 360 मीटर दूर होना अंकित करते हुए प्रीमियम की दर 7.83 रूपये प्रति वर्गमीटर होना अंकित किया है। जिसके आधार पर तहसीलदार द्वारा पत्र दिनांक 28.04.2011 द्वारा अपनी अनुशंषा के साथ रिपोर्ट प्रेषित की। प्रार्थी को आदेश दिनांक 29.04.2011 द्वारा प्रीमियम राशि 7.83 रूपये प्रति वर्गमीटर के बजाय 8.25 रूपये प्रति वर्गमीटर से वसूल करने के निर्देश दिए गए। जिसकी पालना में प्रार्थी द्वारा कुल राशि 82500/– जमा करवाई गई। जिसके पश्चात प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 05.05.2011 को संपरिवर्तन आदेश जारी किया गया। जिसके पश्चात पुनः मौका रिपोर्ट मंगवाई जाकर खसरे की दूरी राजमार्ग से 56 मीटर होना अंकित करते हुए तथा गैर मुमकिन रास्ते से लगते होना दर्शाई गई। जबकि पूर्व की रिपोर्टों में राजमार्ग से 360 मीटर होना दर्शाया गया। जो विरोधाभासी है। अतः अपील मंजूर कर आदेश दिनांक 11.06.2019 को अपास्त फरमावें।

3. पत्रावली पर उपलब्ध दस्तोवजात व अपीलाधीन आदेश के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रकरण संपरिवर्तित खसरे की राजमार्ग व रास्ते से दूरी व इसके आधार पर देय प्रीमियम की दर को लेकर विवाद है। न्यायालय हाजा द्वारा पूर्व में पारित आदेश में प्रार्थी को सुनवाई का अवसर दिया जाकर पुनः निर्णित करने बाबत निर्देशित किया गया। जिसकी पालना में उपखंड अधिकारी जालोर द्वारा प्रार्थी के अभ्यावेदन पर प्रकरण पुनः दर्ज कर तहसीलदार जालोर से रिपोर्ट तलब की गई तथा उपखंड अधिकारी जालोर द्वारा प्रार्थी के अभ्यावेदन व तहसीलदार से प्राप्त जांच रिपोर्ट के आधार पर सुनवाई उपरांत अपीलाधीन आदेश पारित किया गया। जिसके अनुसार खसरा संख्या 633 का दक्षिण–पूर्वी कोना खसरा संख्या 667 गैर मुमकिन सड़क जालोर–बागरा राजमार्ग के मध्य से 66 मीटर दूर होना एवं प्रभावी डीएलसी दर राजमार्ग से 100 मीटर की दूरी तक 4174500/– निर्धारित होना एवं इसके आधार पर प्रतिवर्गमीटर देय दर 24/– प्रति वर्गमीटर होना स्पष्ट है। जिसके अनुसार संपरिवर्तन के लिए आवेदित भूमि के लिए कुल प्रीमियम राशि 240000/– होती हैं। जिसमें से प्रार्थी द्वारा पूर्व में 82500/– जमा करवाया जा चुका है। इस प्रकार शेष राशि 157000/– बकाया होना स्पष्ट है। जो वसूल योग्य है। इस संबंध में प्रार्थी द्वारा अपने अभ्यावेदन में कोई साक्ष्य या तथ्य प्रस्तुत नहीं किए गए। जिससे यह साबित हो कि उक्त दर क्यों लागू नहीं होती हैं। अतः हमारे विनम्र मत में विद्वान उपखंड अधिकारी जालोर द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने में कानूनन कोई त्रुटि कारित नहीं की हैं।

4. प्रार्थी अपीलांट का यह उज्र कि पूर्व में पटवारी व भू.अ.नि. की रिपोर्ट के आधार पर संपरिवर्तन आदेश हो चुका था। अतः प्रकरण में पुनः वसूली नहीं की जा सकती,

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

Scanned with OKEN Scanner

स्वीकार योग्य नहीं हैं। क्योंकि संपरिवर्तन प्रकरणों में जांच रिपोर्ट में त्रुटि या लागू संपरिवर्तित शुल्क या शास्ति एवं इसकी गणना में किसी भी स्तर पर हुई त्रुटि के कारण यदि कुल देय प्रीमियम राशि को लेकर राजकोष को हानि होती हैं तो ऐसी वसूली कभी भी व किसी भी स्तर पर की जा सकती हैं तथा यदि आवेदक द्वारा इसकी अनुपालना नहीं की जाती हैं तो पूर्व में जमा राशि को संपहृत करते हुए संपरिवर्तन आदेश प्रत्याहृत भी किया जा सकता है तथा यदि किसी राजस्व कार्मिक की लापरवाही के कारण गलत रिपोर्ट होना साबित होता है तो संबंधित के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही भी की जा सकती हैं। अतः अपीलांट का उक्त उज्र स्वीकार योग्य नहीं हैं।

5. अतः उपर्युक्त विवेचन के आलोक में हमारा विनम्र मत है कि अपील अपीलांट बखूबी साबित नहीं होने से अपील अपीलांट खारिज किया जाना पूर्णतया विधिसम्मत व उचित होगा।

आदेश

अतः निष्कर्षतः अपील अपीलांट अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 बखूबी साबित नहीं होने एवं सारहीन होने से खारिज/अस्वीकार की जाती हैं। संबंधित तहसीलदार को निर्देशित किया जाता है कि संबंधित से अविलंब बकाया राशि वसूल कर राजकोष में जमा करवाना सुनिश्चित करें। निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित की जावें। पत्रावली इसी मुताबिक निर्णित की जाकर बाद तकमील संख्या से एक कम होकर दाखिल दफ्तर हों।

निर्णय आज दिनांक 20.02.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर व न्यायालय मुहर सर–ए–इजलास सुनाया गया।

(डॉ0 भास्कर बिश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली