न्यायालय, राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली

पीठासीन अधिकारी : डॉ० भास्कर बिश्नोई, आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 03/2025 G.C.M.S. No. 2025/619 दर्ज दिनांक : 19.09.2025

अपीलार्थीगण:

1. भंवरलाल पुत्र पुराराम, जाति प्रजापत, निवासी भगवानपुरा, तहसील रानी व जिला पाली।

बनाम

प्रत्यर्थीगण:

1. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार महोदय रानी।

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 द्वारा उपखंड अधिकारी रानी द्वारा अपीलांट प्रार्थी का संपरिवर्तन आवेदन संख्या PCCL/2023-24/113958 में पारित आदेश दिनांक 07.11.2024 एवं प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 परिसीमा अधिनियम 1963

पैरोकार–

1. श्री धीरेन्द्रसिंह राजपुरोहित, विद्वान अभिभाषक अपीलांट।
2. सरकारी पैरोकार, विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेंट।

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

निर्णय

दिनांक: 29.01.2026

अपीलान्ट की ओर से जरिये अधिवक्ता यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 द्वारा उपखंड अधिकारी रानी द्वारा अपीलांट प्रार्थी का संपरिवर्तन आवेदन संख्या PCCL/2023-24/113958 में पारित आदेश दिनांक 07.11.2024 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं। प्रकरण संक्षेप में निम्नानुसार है–

यह कि अपीलाण्ट की आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि खसरा नम्बर 367/3 रकबा 0.15 हैक्टर ग्राम भगवानपुरा तहसील रानी में स्थित है। उपरोक्त भूमि को आवासीय से औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करने हेतु संपरिवर्तन पत्रावली राज. भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत आवेदन मय समस्त दस्तावेजात के अधिन न्यायालय मे पेश किया था, जिसे दर्ज कर तहसीलदार रानी एवं सहायक अभियन्ता पी.डब्लू.डी. रानी से तथ्यात्मक रिपोर्ट तलब की गई। तहसीलदार महोदय रानी द्वारा दिनांक 28/09/2024 को तथ्यात्मक रिर्पोट मय कार्यालय टिप्पणी, मौका फर्द, पर्चा मौका, जांच प्रतिवेदन, चौक लिस्ट मय मौका रिपोर्ट प्रेषित कर संपरिवर्तन करने हेतु अनुशंषा की गई तथा चौक लिस्ट में कमांक 12 (6) में तथा जांच प्रतिवेदन की कम संख्या 16 में भूमि को आबादी सीमा से 1500 मीटर मानकर संपरिवर्तन किये जाने की अनुशंषा की गई थीं। तत्पश्चात बिना किसी कारण के, बिना किसी प्रकार की शिकायत के अदृश्य कारणों से पुनः

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

Scanned with OKEN Scanner

तहसीलदार महोदय से कुछ बिन्दुओं पर स्वयं द्वारा मौका निरिक्षण करना बताकर तथ्यात्मक रिपोर्ट तलब की गई, जिसमे उपरोक्त भूमि को आबादी से हवाई दूरी 1.3 किलोमीटर दूर होना बताया, जिसे आधार मान अधिन न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट के आवेदन को उपरोक्त नियम 2007 में बिन्दु संख्या 4 के (ग) में वर्णित प्रावधानों अनुसार 1.5 किलोमीटर के भीतर होना मानकर परिधि क्षेत्र में स्थित होना मानकर जैर अपील आदेश द्वारा अपीलाण्ट के संपरिवर्तन पत्रावली को निरस्त कर दी, जो आदेश विधि व तथ्यों के विपरित पारित किया गया है। जैर अपील आदेश पारित करने से पूर्व अधिन न्यायालय द्वारा अपीलाण्ट को सूचित नही किया, न ही सुनवाई का अवसर दिया तथा एकपक्षीय रूप से मनमर्जी से जैर अपील आदेश पारित कर दिया। पूर्व में अपीलाण्ट द्वारा तत्समय जानकारी की गई थी, तब अधिन न्यायालय के कार्यालय से यह बताया गया था कि तहसीलदार महोदय से तथ्यात्मक रिपोर्ट मय सम्पूर्ण जांच रिपोर्ट संपरिवर्तन किये जाने की अनुशंषा सहित प्राप्त हो गई है, इस कारण संपरिवर्तन आदेश होते ही अपीलाण्ट को सूचित कर दिया जायेगा, इसलिए अपीलाण्ट इसी धोखे एवं मुगालते में रहा कि आदेश होते ही सूचना दी जायेगी। पश्चातवर्ती कम मे अधिन न्यायालय के पीठासीन अधिकारी द्वारा अवैध उद्देश्य एवं अदृश्य कारणो से बिना अपीलाण्ट को सूचित किये ही जैर अपील आदेश पारित कर संपरिवर्तन पत्रावली को निरस्त कर दिया। अधिन न्यायालय के पीठासीन अधिकारी द्वारा कब मौका निरिक्षण किया गया। मौके पर कौन कौन उपस्थित मिले, किसके रूबरू मौका देखा गया, हवाई नाप आबादी से किस प्रकार एवं किसने किया तथा नाप कहाँ से लिया गया, नाप चौक एवं मौका निरीक्षण की कोई फर्द ही मुर्तिब नही की गई। इस प्रकार से स्पष्ट है कि जानबूझकर दुर्भावनापूर्ण आशय से जैर अपील आदेश पारित किया गया है। आवेदन में वर्णित भूमि आबादी क्षेत्र से 1.5 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है। जानबूझकर अपीलाण्ट के आवेदन को खारिज करने की नियत से बिना मौका निरीक्षण किये, बिना नाप चौक किये ही, रेस्पोडेण्ट पर दबाव डालकर पश्चातवर्ती मौके के विपरित झूठी रिपोर्ट मंगवाकर जैर अपील आदेश पारित कर विधि व तथ्यों की भारी भूल की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जैर अपील आदेश अपास्त फरमावें।

म्याद के बिंदु पर निर्णय सुरक्षित रखते हुए अपील अपीलांट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को 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–

राजस्व अपील प्राधिकारी

Scanned with OKEN Scanner

1. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अपीलांट प्रार्थी द्वारा उपखंड अधिकारी रानी के समक्ष ग्राम भगवानपुरा में स्थित अपनी खातेदारी आराजी खसरा संख्या 367/3 आवासीय ईकाई से औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के अंतर्गत आवेदन प्रस्तुत किया। जिसे उपखंड अधिकारी रानी द्वारा आदेश दिनांक 07.11.2024 द्वारा खारिज किया गया। जिसके विरुद्ध अपीलांट द्वारा हस्तगत अपील विलंब के साथ प्रस्तुत की गई।

2. अपीलांट द्वारा विलंबकाल माफ करने के लिए धारा 5 परिसीमा अधिनियम 1963 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट प्रार्थी को सूचित किए बिना एवं अपीलांट प्रार्थी की गैर मौजूदगी में अपीलाधीन आदेश द्वारा प्रार्थना पत्र खारिज किया गया। जिसकी जानकारी प्रार्थी को नहीं दी गई। प्रार्थी को सर्वप्रथम दिनांक 25.08.2025 को जानकारी होने पर दिनांक 28.08.2025 को नकल प्राप्त हुई। अपीलांट द्वारा जानबूझकर विलंब कारित नहीं किया है। अतः विलंबकाल माफ फरमावें।

3. हमारे विनम्र मत में विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश अपीलांट प्रार्थी की अनुपस्थिति में तथा प्रार्थी को सूचित किए बिना पारित किया गया है। प्रकरण का निर्णयन कठोर, तकनीकी, प्रक्रियात्मक आधार पर नहीं किया जाकर गुणावगुण के आधार पर किया जाना चाहिए। अतः सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक है। विलंबकाल सद्भाविक व युक्तियुक्त होने से माफ किया जाकर प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए अपील अपीलांट अंदर म्याद शुमार की जाती हैं।

4. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा ग्राम भगवानपुरा, तहसील रानी में स्थित आवासीय ईकाई में संपरिवर्तित खातेदारी आराजी खसरा संख्या 367/3 रकबा 0.1500 हैक्टेयर का आवासीय ईकाई से औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के अंतर्गत आवेदन उपखंड अधिकारी बाली के समक्ष प्रस्तुत किया। उपखंड अधिकारी बाली द्वारा प्रकरण में तहसीलदार रानी से जांच रिपोर्ट तलब की गई। तहसीलदार रानी द्वारा प्रस्तुत जांच प्रतिवेदन अनुसार आवेदित भूमि गैर मुमकिन रास्ता के मध्य से 15 मीटर छोड़कर स्थित है तथा आबादी सीमा से 1500 मीटर की दूरी पर स्थित है। प्रकरण में उपखंड अधिकारी द्वारा तहसीलदार से पुनः जांच रिपोर्ट तलब की गई। जिस पर तहसीलदार रानी द्वारा पत्र दिनांक 30.10.2024 में आवेदित भूमि की आबादी भूमि से हवाई दूरी 1.3 कि.मी. होना अंकित किया। जिसके आधार पर उपखंड अधिकारी रानी द्वारा आदेश दिनांक 07.11.2024 द्वारा राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 4 (ग) के अंतर्गत आवेदन पत्र खारिज किया गया।

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

Scanned with OKEN Scanner

5. राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 4 (ग) में निम्नानुसार प्रावधान है:-

4 (c) - Land falling within the radius of 1.5 km of outer limit of aabadi of a village for the purpose of an industrial unit or lime kiln or a crusher unit or an industrial area. This restriction shall not apply where the convertion is short for the brick kiln or non polluting industry, small or cottage industry. This restriction shall also not apply for the establishment of any class of industry within the radius as specified in the guidelines of rajasthan state pollution control board.

इस प्रकार स्पष्ट है कि ब्रिक किल्न, गैर प्रदूषक उद्योग एवं लघु व कुटीर उद्योगों तथा राजस्थान प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा जारी दिशा-निर्देशों में विहित उद्योगों की श्रेणी के लिए निर्धारित दूरी के संबंध में आबादी से 1.5 किमी के नॉर्म्स लागू नहीं होते हैं। प्रार्थी अपीलांट द्वारा प्रस्तुत सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी उद्यम रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट वर्ष 2020-21 से स्पष्ट है कि प्रार्थी का उद्योग सूक्ष्म उद्योग की श्रेणी में पंजीकृत है तथा उपर उल्लेखित नियम 4 (ग) के अंतर्गत सूक्ष्म, लघु व कुटीर तथा गैर प्रदूषक श्रेणी के उद्योग के संबंध में आबादी से 1.5 किमी का प्रतिबंध लागू नहीं होता है। विद्वान अधीनस्थ अधिकारी द्वारा उपर्युक्त नियमों की समुचित विवेचना किए बिना तथा प्रार्थी द्वारा आवेदित औद्योगिक श्रेणी पर विचार किए बिना व प्रार्थी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का अवसर दिए बिना अपीलाधीन आदेश द्वारा प्रार्थी का आवेदन खारिज किया जाना पूर्णतया विधिविरूद्ध है। जिसकी पुष्टि नहीं की जा सकती।

6. अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर हमारा यह विनम्र मत है कि अपील अपीलांट बखूबी साबित होने तथा अपीलाधीन आदेश की पुष्टियोग्य नहीं होने से अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश को अपास्त कर प्रकरण को विधिनुरूप निर्णित करने के लिए निर्देश के साथ अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाना पूर्णतया विधिसम्मत व उचित होगा।

आदेश

अतः निष्कर्षतः अपील अपीलांट अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 बखूबी साबित होने व सारवान होने से स्वीकार की जाती हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखंड अधिकारी रानी द्वारा अपीलांट प्रार्थी का संपरिवर्तन आवेदन संख्या

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

Scanned with OKEN Scanner

PCCL/2023-24/113958 में पारित आदेश दिनांक 07.11.2024 को अपास्त कर प्रकरण उपखंड अधिकारी रानी को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में प्रार्थी से प्रकरण में आवेदित औद्योगिक प्रयोजन में उद्योग की श्रेणी (sub category) के संबंध में स्पष्टीकरण प्राप्त कर, प्रस्तावित उद्योग सूक्ष्म, लघु व कुटीर उद्योग या गैर प्रदूषक उद्योग या राजस्थान प्रदूषण नियंत्रण मण्डल द्वारा जारी दिशा–निर्देशों के अंतर्गत निर्धारित विशिष्ट उद्योगों के लिए निर्धारित दूरी संबंधित विशिष्ट प्रावधानों का अनुपालन करते हुए बिंदु संख्या 4 के विवेचन अनुसार प्रकरण में निर्धारित शुल्क एवं शास्ती यदि कोई हों तो प्रार्थी से वसूल कर सशर्त संपरिवर्तन आदेश जारी करें। यदि ऑनलाईन पॉर्टल पर प्रकरण पुनः ऑपन किए जाने का विकल्प नहीं हों तो ऑफलाईन कार्यवाही संपादित करें। प्रार्थी को जरिये अधिवक्ता पाबंद किया जाता है कि वे दिनांक 25.02.2026 को उपखंड अधिकारी रानी के समक्ष आवश्यक दस्तावेजात एवं अपने अभ्यावेदन मय स्पष्टीकरण के साथ उपस्थित रहें। उपखंड अधिकारी रानी द्वारा अधिकतम 60 दिवस के भीतर प्रकरण का अंतिम रूप से निस्तारण सुनिश्चित किया जावें। निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख लौटाया जावें। पत्रावली इसी मुताबिक निर्णित की जाकर बाद तकमील संख्या से एक कम होकर दाखिल दफ्तर हों।

निर्णय आज दिनांक **29.01.2026** को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर व न्यायालय मुहर सर–ए–इजलास सुनाया गया।

(डॉ0 भास्कर बिश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली