न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, बाड़मेर

पीठासीन अधिकारी श्री ओमप्रकाश विश्नोई, आर.ए.एस.

(प्रथम लिंक अधिकारी)

2025-460RAABarmer2025-01LRA75 Manaram ors Vs Kheemaram etc

01. मानाराम पुत्र जैसाराम जाति भील निवासी सिलोर तहसील समदड़ी जिला बालोतरा।
02. गीतादेवी पत्नी मानाराम जाति भील निवासी सिलोर तहसील समदड़ी जिला बालोतरा।

अपीलाण्ट्स ...

ब

ना

म

1. खीमाराम पुत्र उमाराम जाति भील निवासी मूठली तहसील सिवाना जिला बालोतरा।
2. श्रीमान उपखण्ड अधिकारी बालोतरा।

रेस्पो. ...

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम बरखिलाफ आदेश विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी, बालोतरा द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/एल.सी./2021-22/106176 दिनांक 03.09.2024 के जरिये ग्राम कलावा के खसरा नंबर 946/390 का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन बाबत

उपस्थित-

श्री कपिल श्रीमाली अधिवक्ता-अपीलाण्ट्स

श्री सुनील ढाका, अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या एक

नि र्ण य

दिनांक : 08 अप्रैल 2026

अपीलाण्ट्स ने अधीनस्थ न्यायालय विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी, बालोतरा द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/एल.सी./2021-22/106176 दिनांक 03.09.2024 के जरिये ग्राम कलावा के खसरा नंबर 946/390 का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन के खिलाफ आलौच्य अपील अदालत हाजा के समक्ष राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 75 के तहत दिनांक 07 अगस्त 2025 को प्रस्तुत की है।

अपीलांट्स द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुत करने हेतु अनुमति चाही है। एक अन्य प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 परिसीमा अधिनियम प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुति में हुए विलंब को क्षमा किये जाने का निवेदन किया।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट संख्या एक द्वारा अपनी खातेदारी की भूमि मौजा कलावा पटवार हल्का खेड़ तहसील

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

पचपदरा के खेत खसरा नंबर 946/390 रकबा 06 बीघा 17 बिस्वा (1.1088 हेक्टेयर) जिसमें 0.1133 हेक्टेयर भूमि गैर मुमकिन रास्ता में समर्पित होने के बाद शेष भूमि 0.9955 हेक्टेयर को वाणिज्यिक परियोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 03 सितंबर 2024 को रेस्पोडेंट संख्या एक का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर भूमि का वाणिज्यिक संपरितर्वन के लिए अनुज्ञा प्रदान कर दी, जिसके विरुद्ध अपीलाण्ट ने आलौच्य अपील प्रस्तुत की है।

बहस सुनी गई। अधिवक्ता-अपीलाण्ट ने तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अपीलाधीन आराजीयात मौजा कलावा तहसील पचपदरा के खेत खसरा नंबर 946/390 रकबा 06 बीघा 17 बिस्वा (1.1088 हेक्टेयर) पूर्व में राजस्व रेकर्ड में रेस्पोडेंट संख्या 01 के नाम से खातेदारी में दर्ज थी। रेस्पोडेंट संख्या एक द्वारा उक्त आराजी में से रकबा 0.1133 हेक्टेयर भूमि गैर मुमकिन रास्ते रूप में समर्पित कर दिये जाने के बाद उसके खाते में शेष रकबा 0.9955 हेक्टेयर बचा। रेस्पो. संख्या एक द्वारा उपरोक्त भूमि अपीलांटगण से प्रतिफल राशि प्राप्त कर बेचान कर दी एवं दिनांक 07.02.2023 को उप पंजीयक कार्यालय जसोल में पंजीयन करवाया गया एवं माफिक बैचान कब्जा अपीलांटगण को सुपुर्द किया गया। बाद खरीद अपीलांटगण द्वारा माफिक बैचान स्वयं के नाम से म्यूटेशन दर्ज करवाये जाने हेतु पटवारी हल्का खेड़ को बैचान दस्तावेज सुपुर्द कर नामान्तरणकरण के जरिये दर्ज करने का निवेदन किया गया। तब पटवारी हल्का द्वारा अपीलांटगण को वादग्रस्त खातेदारी भूमि कृषि भूमि के रूप में दर्ज न होकर औघोगिक भूमि के तौर पर दर्ज होना बताया गया। साथ ही वादग्रस्त भूमि किसी जगाराम पुत्र तुलसाराम के द्वारा खरीद करना बताया। अपीलांटगण द्वारा श्रीमान जिला न्यायालय बालोतरा में जगराम पुत्र तुलसाराम के हक में जारी बैचाननामा को निरस्त करवाने हेतु वाद पत्र पेश किया जो विचाराधीन है। अपीलांटगण द्वारा तथाकथित सम्परिवर्तन के आदेश को प्राप्त करने के लिए प्रयास किया गया, मगर लम्बे समय तक तथाकथित सम्परिवर्तन आदेश की नकल प्राप्त नहीं हो सकी। नकल लम्बे समय बाद दिनांक 08.07.2025 को प्राप्त हुई है, जिस पर अविलम्ब उपरोक्त आदेश को निरस्त करवाने हेतु हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई है। यह उल्लेखनीय है कि अपीलांटगण द्वारा खातेदारी कृषि भूमि के रूप में भूमि खरीद की थी, जिसका उपयोग उपभोग अपीलांटगण द्वारा कृषि कार्य हेतु किया जाना है, मगर गलत तरीके से सम्परिवर्तन आदेश के जरिये भूमि की किस्म बदल दिये जाने से अपीलांटगण के हक हकूक प्रभावित हो रहे है। ऐसी स्थिति में अपीलाधीन आदेश अपीलांट्स के हितों के विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

अंत में अपीलांट के अधिवक्ता ने निवेदन किया प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी स्वीकार किया जावे एवं अपीलांट को अपील की अनुमति प्रदान की जावे तथा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 परिसीमा अधिनियम स्वीकार फरमाया जावे एवं अपील अपीलांट अंदर म्याद शुमार की जाकर स्वीकार की जावे एवं अधीनस्थ न्यायालय विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी, बालोतरा द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/एल.सी./2021-22/106176 दिनांक 03.09.2024 को निरस्त किये जाने आदेश फरमावे।

जवाब में रेस्पोडेंट संख्या एक अधिवक्ता ने अपीलांट के अधिवक्ता के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया कि रेस्पोडेंट द्वारा भू परिवर्तन हेतु नियमानुसार आवेदन पेश किया, जिस पर विहित प्राधिकारी द्वारा तहसीलदार से नियमानुसार मौका जांच रिपोर्ट तलब की गई है। मौका जॉच रिपोर्ट प्राप्त होने पर नियमानुसार कॉमर्शियल उपयोग हेतु भू संपरिवर्तन शुल्क राशि 05 रूपये प्रति वर्गमीटर के अनुसार कुल राशि रूपये 49800/-रूपये रेस्पोडेंट द्वारा राजकोष में जमा करवाने पर विहित प्राधिकारी द्वारा विधिसम्म रूपांतरण आदेश पारित किया हैं। अतः प्रस्तुत अपील अनुमति बाधित, म्याद बाधित एवं सारहीन होने से खारिज फरमायी जावे।

बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध अभिलेख का आद्योपान्त गम्भीरतापूर्वक अध्ययन किया गया। विचारण न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन मुताबिक रेस्पो. संख्या एक द्वारा दिनांक 03.08.2021 को विचारण न्यायालय के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर वादगस्त आराजीयात को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने का अनुतोष चाहा गया है। पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख मुताबिक रेस्पो. संख्या एक द्वारा उक्त आवेदन के विचाराधीन रहते पंजीबद्ध विक्रय विलेख दिनांक 07.02.2023 के जरिये विवादित भूमि खसरा नंबर 1216/946 रकबा 0.9955 हैक्टेयर में से रकबा 03 बीघा 01 बिस्वा 10 बिस्वांशी प्रतिफल राशि रूपये दो लाख पच्चास हजार में अपीलांट को बेचान कर मौके पर भौतिक कब्जा अपीलांट को दिया जाना प्रकट होता है। रेस्पो. संख्या को उक्त बेचानसुदा भूमि को संपरिवर्तित करवाने का कानूनन कोई अधिकार नहीं है न ही उक्त बेचान सुदा हिस्से के संबंध में किये गये संपरिवर्तन आदेश को विधिसम्मत ठहराया जा सकता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश अपीलांट के हितों के विरूद्ध एवं विधिक प्रावधानों के विपरीत पाये जाने से अदालत हाजा की राय में समर्थन योग्य नहीं ठहरता है।

वस्तुतः प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी स्वीकार किया जाकर अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है तथा प्रार्थना

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर

पत्र अन्तर्गत धारा 05 परिसीमा अधिनियम स्वीकार किया जाकर अपील अपीलांट अंदर म्याद शुमार की जाकर गुणावगुण पर आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी, बालोतरा द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/एल.सी./2021-22/106176 दिनांक 03.09.2024 अपास्त किया जाता है एवं अपीलांट को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए उपरोक्त ऑबजर्वेशन के परिप्रेक्ष्य में मामले का पुनः विधिनुसार निस्तारण किये जाने हेतु प्रकरण विचारण न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय आज खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(ओमप्रकाश बिश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, बाड़मेर

राजस्व अपील प्राधिकारी
बाड़मेर