न्यायालय श्री मेघराज सिंह मीना, R.A.S अतिरिक्त कलक्टर (द्वितीय), जयपुर।

राजस्व अपील संख्या : 18/2025

केएनडी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री मुकेश मित्तल पुत्र श्री सुगनचन्द, पंजीकृत कार्यालय दुकान नं0 308, तृतीय मंजिल, राधा पैलेस, गुरूद्वारा रोड, गुड़गांव, हरियाणा।

अपीलान्ट्

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, कोटखावदा, जिला–जयपुर।
2. श्रीमती गीता देवी पत्नी श्री किशनलाल बलाई, निवासी–गरूडवासी।

रेस्पोडेन्ट्स,

(राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्व आज्ञा तहसीलदार, कोटखावदा, दिनांक 11.12.2024 क्रमांक टीआरए/2024/438 ग्राम दामोदर का बास, तहसील कोटखावदा, जिला जयपुर)

उपस्थितः–
1. श्री सौरभ प्रताप सिंह चौहान, अभिभाषक, अपीलान्ट् की ओर से।
2. पेरोकार सरकार।
3. रेस्पोडेन्ट् संख्या 02 अनुपस्थित अतः इनके विरूद्व एकपक्षीय कार्यवाही की गई।

<u>निर्णय</u> **दिनांक : 20.04.2026**

तहसीलदार, कोटखावदा, दिनांक ने उनकी आज्ञा दिनांक 11.12.2024 क्रमांक टीआरए/2024/438 ग्राम दामोदर का बास द्वारा उनके सम्परिवर्तन आदेश क्रमांक एफ/रूपा/14/272–276 दिनांक 10.09.2014 को प्रत्याहत किया है और जमा कराई गई सम्परिवर्तन प्रभार की राशि सम्पहत (forfit) की है, जिससे व्यथीत होकर यह अपील प्रस्तुत हुई है ।

उक्त आशय की अपील प्रस्तुत होने पर नियमानुसार दर्ज रजिस्टर कराई जाकर नोटिस रेस्पोडेन्ट्स जारी किये गये । मिसल मातहत न्यायालय तलब की गई ।

उभय–पक्षों की बहस सुनी गई। अपीलान्ट् के विद्वान् अभिभाषक श्री सौरभ प्रताप सिंह चौहान का कथन है कि अपीलाधीन आज्ञा विधि–विधान एवं पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के विपरीत पारित की गई है। अपीलाधीन आज्ञा पारित किये जाने से पूर्व वादग्रस्त आराजी के रिकार्डेड खातेदार को सुनवाई–साक्ष्य का नोटिस/अवसर नहीं दिया जाकर

बाला–बाला विधि–विरूद्ध अपीलाधीन आज्ञा पारित की है, जो वैध आदेश की परिभाषा की श्रेणी में न होने से निरस्तनीय है। आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 जो प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा पारित किया गया है, वह विधि के सुस्थापित सिद्धांतों के विपरीत होने से मनमाने तौर पर पास किये जाने के कारणवश, सरसरी तौर पर निरस्तनीय है। प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा आदेश पारित करते समय इस तथ्य पर गौर नहीं किया गया कि सम्परिवर्तित विवादित भूमि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी संख्या 2 से दिनांक 11.09.2014 को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र, क्रय कर ली थी तथा उपर्युक्त विवादित भूमि को सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 10.09.2014 के अनुसरण में विकसित करने बाबत् समस्त औपचारिकतायें स्वयं के नाम से प्रत्यर्थी संख्या 1 के समक्ष पूर्ण करने के बावजूद प्रत्यर्थी संख्या 1 ने आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 पारित करने से पूर्व अपीलार्थी को कोई सुनवाई का अवसर नहीं दिया एवं एक–पक्षीय एवं मनमाने तरीके से आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 पारित कर दिया, जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है। आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 से पूर्व अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के समक्ष दिनांक 16.02.2023 को सम्परिवर्तित विवादित भूमि को विकसित करने की अवधि विस्तार किये जाने बाबत् एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया परन्तु प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर किसी प्रकार का आदेश पारित नहीं करते हुये मनमाने तरीके से एवं विधि विरूद्ध आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 पारित कर दिया गया, जो खारिज किये जाने योग्य है। प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अपने पत्र दिनांक 30.08.2024 जो अतिरिक्त जिला कलक्टर महोदय, जिला जयपुर ग्रामीण को सम्बोधित किया गया था, में यह स्पष्ट रूप से बिन्दु संख्या 10 में अंकित किया है कि विवादित भूमि का अवधि विस्तार किया जाना उचित है, चूंकि अपीलार्थी ने समस्त औपचारिकतायें पूर्ण कर सम्परिवर्तित विवादित भूमि पर विकास कार्य प्रारम्भ कर दिया है तथा आवासीय कॉलोनी बाबत् बाउण्ड्री वॉल एवं इलेक्ट्रिक पौल का निर्माण भी सम्पूर्ण कर लिया है। उपरोक्त कारणवश भी आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 खारिज किये जाने योग्य है। आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 के अवलोकन से यह स्पष्ट रूप से पता चलता है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने आदेश पारित करने से पूर्व अपीलार्थी–कम्पनी को कोई नोटिस जारी नही किया, जिससे प्रथम–दृष्ट्या आलोच्य आदेश मनमाने तरीके से पारित किया जाना प्रतीत होता है तथा प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपीरत पारित किया हुआ है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। यदि अपीलार्थी–कम्पनी को उक्त आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 पारित करने से पूर्व कोई नोटिस सुनवाई हेतु प्रेषित किया जाता, तो सही स्थिति प्रत्यर्थी संख्या 1 के समक्ष प्रस्तुत की जाती, जिससे सम्परिवर्तन आदेश खारिज नहीं किया जाता। इस कारणवश आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 को अपास्त कर सम्परिवर्तन आदेश को बहाल करने की कृपा करें। नियम 2007 में यह प्रावधान दिया गया है कि यदि प्रत्यर्थी संख्या 1 सम्परिवर्तित भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार का आदेश

अति. कलक्टर (द्वितीय) जयपुर

पारित करता है, तो व्यथित पक्षकार को सुनवाई का अवसर दिया जाना अनिवार्य है। परन्तु आदेश दिनांक 11.12.2024 पारित करने से पूर्व प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा अपीलार्थी को किसी प्रकार का सुनवाई का नोटिस प्रेषित नहीं किया गया, जिस कारण वश आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 नियम विरूद्ध होने से निरस्त किया जाना न्यायोचित है। आलोच्य आदेश दिनांक 11.12.2024 विधि के सुस्थापित सिद्धांतों के विपरीत होने से कानूनी कमजोरियों से ग्रसित है व काबिले निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा सम्परिवर्तित विवादित भूमि खसरा संख्या 944, 945 किता 2 रकबा 0.22 हैक्टेयर अर्थात् 2200 वर्गमीटर, के सम्बन्ध में पारित आलोच्य आदेश क्रमांकः–टीआरए/2024/438 दिनांक 11.12.2024 अपास्त फरमाया जाकर उपरोक्त भूमि का सम्परिवर्तन आदेश क्रमांकः– एफ/रूपा0/14/272–276 दिनांक 10.09.2014 को बहाल किये जाने के आदेश पारित फरमाये जावे।

विद्वान् पेरोकार सरकार ने कथन किया कि अपीलाधीन आज्ञा विधि–विधान व पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के अनुरूप पारित की गई है। अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व नियमानुसार सुनवाई–साक्ष्य का नोटिस जारी किया गया है प्रकरण में प्रत्यर्थी संख्या 1 के आवेदन किये जाने पर प्रार्थी श्रीमती गीतादेवी पत्नी श्री किशनलाल बलाई द्वारा ग्राम दामोदर का बास ग्राम पंचायत महादेवपुरा तहसील कोटखावदा जिला जयपुर ग्रामीण में स्थित स्वयं की खातेदारी कृषि भूमि ग्राम दामोदर का बास में खसरा नम्बर 944, 945 किता 2 रकबा 0.22 हैक्ट. अर्थात 2200 वर्गमीटर भूमि का राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तिन) नियम 2007 के तहत इस कार्यालय का संपरिवर्तन आदेश कमांक 272–276 दिनांक 10.09.2014 के द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया था। जारी संपरिवर्तन आदेश में अंकित शर्त संख्या 2 इस प्रकार हैः–यदि आवेदक द्वारा इस आदेश के जारी होने की तारीख से 5 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तित प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहा है तो अनुज्ञा प्रत्याहृत कर ली जावेगी और आवेदक के द्वारा जमा करया गया प्रीमियम धन सम्पृहत हो जाएगा के निर्देश दिये गये थे। वर्तमान खातेदार मैसर्स केएनडी ईन्फास्ट्रचर प्रा.लि. पंजीकृ त कार्यालय दुकान नं. 308 तृतीय मंजिल, राधा पैलेस, गुरूद्वारा रोड, गुडगाँव हरियाणा जरिये निदेशक मुकेश मित्तल पुत्र श्री सुगनचन्द द्वारा श्रीमान अति. कलक्टर प्रथम एवं प्रभारी अधिकारी महोदय राजस्व शाखा कलेक्ट्रेट जयपुर के समक्ष राजस्थान भू–राजस्व ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियम, 2007 के तहत निर्धारित अथवा विस्तारित समयावधि में भूमि के उपयोग की निगरानी बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था। श्रीमान जी के पत्र कमांकः आर–1 ( ) 23/आबादी/4088 दिनांक 14.11.2024 के द्वारा प्रकरण में वर्तमान में अवधि विस्तार किये जाने का राजस्व भूमि रूपान्तरण नियम 2007 में प्रावधान नही है। प्रकरण में अवधि विस्तार की कार्यवाही ड्रॉप

की गई थी। अतः अति. कलक्टर प्रथम एवं प्रभारी अधिकारी महोदय राजस्व शाखा कलेक्ट्रेट जयपुर के पत्र दिनांक 14.11.2024 की पालना में एवं सम्परिवर्तन आदेश में अंकित शर्तों की पालना नहीं किये जाने के आधार पर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत संपरिवर्तन आदेश कमाकः–एफ/रूपा0/14/272–276 दिनांक 10.09.2014 को प्रत्याहृत किया गया है तथा जमा कराई गई संपरिवर्तन प्रभारी की राशि सम्पहृत की गई है । अतः अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावें

हमने उभय–पक्षों की बहस पर गौर किया व पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि प्रकरण में प्रत्यर्थी संख्या 2 के आवेदन किये जाने पर प्रत्यर्थी संख्या 2 श्रीमती गीतादेवी पत्नी श्री किशनलाल बलाई द्वारा ग्राम दामोदर का बास ग्राम पंचायत महादेवपुरा तहसील कोटखावदा जिला जयपुर ग्रामीण स्थित स्वयं की खातेदारी कृषि भूमि ग्राम दामोदर का बास में खसरा नम्बर 944, 945 किता 2 रकबा 0.22 हैक्ट. अर्थात 2200 वर्गमीटर भूमि का राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तिन) नियम 2007 के तहत इस कार्यालय का संपरिवर्तन आदेश कमांक 272–276 दिनांक 10.09.2014 के द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है। जारी संपरिवर्तन आदेश में अंकित शर्त संख्या 2 इस प्रकार हैः–यदि आवेदक द्वारा इस आदेश के जारी होने की तारीख से 5 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तित प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहा है तो अनुज्ञा प्रत्याहृत कर ली जावेगी और आवेदक के द्वारा जमा करया गया प्रीमियम धन सम्पृहत हो जाएगा। संपरिवर्तन आदेश की शर्त की पालना में निर्धारित अवधि में संपरिवर्तन प्रयोजन के लिऐ भूमि का उपयोग करने में विफल रहने पर वर्तमान खातेदार मैसर्स केएनडी ईन्फास्ट्रचर प्रा.लि. पंजीकृत कार्यालय दुकान नं. 308 तृतीय मंजिल, राधा पैलेस, गुरूद्वारा रोड, गुडगाँव हरियाणा जरिये निदेशक मुकेश मित्तल पुत्र श्री सुगनचन्द द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 1 के समक्षराजस्थान भू–राजस्व ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियम, 2007 के तहत निर्धारित अथवा विस्तारित समयावधि में भूमि के उपयोग की निगरानी बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया था। जिसके प्रत्युत्तर में अति. कलक्टर प्रथम एवं प्रभारी अधिकारी महोदय राजस्व शाखा कलेक्ट्रेट जयपुर ने अपने पत्र क्रमांकः आर–1 ( ) 23/आबादी/4088 दिनांक 14.11.2024 के द्वारा प्रकरण में वर्तमान में अवधि विस्तार किये जाने का राजस्व भूमि रूपान्तरण नियम 2007 में प्रावधान नही होने की सूचना भिजवाते हुऐ प्रकरण में अवधि विस्तार की कार्यवाही ड्रॉप किये जाने की सूचना भिजवाई। ऐसी स्थिति में अति. कलक्टर प्रथम एवं प्रभारी अधिकारी राजस्व शाखा कलेक्ट्रेट जयपुर के पत्र दिनांक 14.11.2024 की पालना में एवं सम्परिवर्तन आदेश में अंकित शर्तों की पालना नहीं किये जाने के आधार पर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का

अति. कलक्टर (...) जयपुर

अकृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 14 के तहत संपरिवर्तन आदेश कमाकः–एफ/रूपा0/14/272–276 दिनांक 10.09.2014 को प्रत्याहृत किया गया है तथा जमा कराई गई संपरिवर्तन प्रभार की राशि सम्पहृत की गई है जो विधि सम्मत प्रतीत होने के कारण हम अधिनस्थ न्यायालय की चुनौतिधीन आज्ञा में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना न्यायोचित नही पाते है। अतः उक्त विवेचनानुसार अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है अधिनस्थ न्यायालय की आज्ञा यथावत रखे जाने के आदेश दिये जाते है ।

निर्णय आज दिनांक 20.04.2026 को सरे इजलास सुनाया गया ।

न्यायालय अति. कलक्टर (द्वितीय) जयपुर

(मेघराज सिंह मीना)
अति. कलक्टर (द्वितीय)
जयपुर