

न्यायालय अति. संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारी: सी. आर. देवासी, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 113 / 2025 अपील (GCMS 2025/113)

पंजीयन दिनांक– 10 / 06 / 2025

निर्णय दिनांक– 20 / 08 / 2025

1. मैसर्स शंभुरा हिल्स, एल. एल. पी., जी-7, जय श्रीराम अपार्टमेंट, सुहालका भवन के पास, सक्टर नम्बर-14, उदयपुर जरिये भागीदार श्रीमती ज्योति बक्षी पत्नि श्री मनीष बक्षी, निवासी पलटन बाजार, वार्ड नम्बर-49, अजमेर (राज.)।

—अपीलांत

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, राजसमंद (राज.)।

—रेस्पोंडेंट

उपस्थिति:—

1. श्री हनुमान प्रसाद शर्मा अधिवक्ता अपीलांट्स
2. श्री मुरलीधर पालीवाल, अधिवक्ता रेस्पोंडेंट
राजकीय अभिभाषक

अपील अन्तर्गत धारा-75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956
विरुद्ध जिला कलक्टर, राजसमंद के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक प.

12 / 3 (ख) () राजस्व / ग्रा. भू. रू. / 2025 / 959-962

दिनांक 24.04.2025

निर्णय

दिनांक 20 / 08 / 2025

अपीलांत द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत जिला कलक्टर, राजसमंद के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक प. 12 / 3 (ख) () राजस्व / ग्रा. भू. रू. / 2025 / 959-962 दिनांक 24.04.2025 के विरुद्ध दिनांक

05.06.2025 को प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश मय शपथ पत्र के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांत द्वारा क्रयशुदा आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ भूमि राजस्व ग्राम नेगड़ीया, तहसील देलवाडा, जिला राजसमंद में स्थित होकर जिसके आराजी संख्या क्रमशः 2031, 2031/1, 2031/3 एवं 2031/2 रकबा क्रमशः 0-18, 0-18, 0-18 एवं 0-18 बिश्वा में से 0-16, 0-16, 0-15 एवं 0-16 बिश्वा अर्थात् 2023.36, 2023.36, 1896.90 एवं 2023.36 वर्गमीटर का कार्यलय तहसीलदार, नाथद्वारा, जिला राजसमंद द्वारा आदेश क्रमांक 187, 188, 189 एवं 190/2013 दिनांक 19.12.2013 को जारी आवासीय संपरिवर्तन भूमि को आवासीय ईकाई से औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपांतरकरण कराने हेतु अवधि बढ़ाने बाबत आवेदन पेश किया गया, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा आदेश क्रमांक प. 12/3 (ख) () राजस्व/ग्रा. मू. रू./959-962 दिनांक 24.04.2025 से आवेदक का आवेदन खारिज किया जाने से व्यथित/असंतुष्ट होने से अपीलांत द्वारा यह अपील पेश की गई।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेंट को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांत की ओर से अधिवक्ता श्री हनुमान प्रसाद शर्मा उपस्थित तथा रेस्पोंडेंट की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक उपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 14.08.2025 को सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलांत ने अपनी बहस में बताया कि अपीलांत द्वारा भूमि खातेदारों से दिनांक 26.12.2022 को क्रय की गई थी, उस समय सभी खातेदारों द्वारा अपनी-अपनी संपरिवर्तित भूमि का आवासीय उपयोग किया जा रहा था तथा जिसमें मौके पर कमरा,

किचन, लेट-बाथ बने होकर लगभग 300 वर्गमीटर का निर्माण किया हुआ था। अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत आवेदन में सहवन से संपरिवर्तन आदेश की अवधि बढ़ाने का उल्लेख किया गया, जो त्रुटि मात्र थी। अपीलांट का मुख्य उद्देश्य आवासीय ईकाई को औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपांतरित कराना था। भूमि को जिस उद्देश्य के लिए रूपांतरित किया गया था उस उद्देश्य के मध्येनजर उसका आवासीय उपयोग पूर्व खातेदारों द्वारा किया जा रहा था। इसी कारण से विक्रय-पत्र में निर्माण के बाबत स्पष्ट अंकन किया गया, जिस पर उप पंजीयक, देलवाडा द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 26.12.2022 को पंजीयन किया गया तथा उसकी मालियत भी भूमि की कीमत के साथ मौके पर निर्माण के बारे में डी. एल. सी. दर से निर्धारित कर पंजीयन शुल्क भी अपीलांट से वसूल किया गया। अपीलांट का आवेदन केवल मात्र आवासीय उपयोग से औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपांतरण कराने बाबत अवधि बढ़ाने हेतु था, जबकि भूमि का वास्तविक उपयोग आवासीय ही किया जा रहा है, इसके बावजूद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवेदन के विपरीत आदेश पारित किया गया। उक्त भूमि पर निर्माण पुराना था और उसको सुचारु रूप से व्यवस्थित तौर से बनाने के लिए निर्मित भाग हटाया गया था, इसका यह कतई मकसद नहीं हो सकता है कि भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं है। तहसीलदार जो की उक्त क्षेत्र के उप पंजीयक होकर उनके द्वारा ही दिनांक 26.12.2022 को विक्रय पत्र का पंजीयन किया गया तथा उसमें निर्माण बाबत डीएलसी दर से राशि निर्धारित कर पंजीयन शुल्क प्राप्त किया गया, इसके बावजूद उनके द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट में यह कथन करना की उक्त भूमि पर निर्माण नहीं है, यह उचित नहीं है। अपीलांट का उक्त प्रकरण आवासीय कॉलोनी निर्मित करने बाबत नहीं होकर आवासीय से औद्योगिक प्रयोजनार्थ है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किस आधार पर इस प्रकार की विवेचना की गई है, यह सोच का विषय होकर अधीनस्थ न्यायालय

का निर्णय विधि विरुद्ध है, जिसे निरस्त किया जाना आवश्यक है। अतः उक्तानुसार अधीनस्थ न्यायालय ने मनमानी कर एकतरफा एवं नियम विरुद्ध अपीलांत का आवेदन निरस्त करने का आदेश पारित किया है, जिसे निरस्त किया जाकर अपील अपीलांत स्वीकार की जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा दिनांक 24.04.2025 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत निवेदन किया गया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अपीलांत द्वारा क्रयशुदा आवासीय ईकाई प्रयोजनार्थ भूमि राजस्व ग्राम नेगड़ीया, तहसील देलवाडा, जिला राजसमंद में स्थित होकर जिसके आराजी संख्या क्रमशः 2031, 2031/1, 2031/3 एवं 2031/2 रकबा क्रमशः 0-18, 0-18, 0-18 एवं 0-18 बिश्वा में से 0-16, 0-16, 0-15 एवं 0-16 बिश्वा अर्थात् 2023.36, 2023.36, 1896.90 एवं 2023.36 वर्गमीटर का कार्यलय तहसीलदार, नाथद्वारा, जिला राजसमंद द्वारा आदेश क्रमांक 187, 188, 189 एवं 190/2013 दिनांक 19.12.2013 को जारी आवासीय संपरिवर्तन भूमि को आवासीय ईकाई से औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपांतरकरण कराने हेतु अवधि बढ़ाने बाबत आवेदन पेश किया गया, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद द्वारा आदेश क्रमांक प. 12/3 (ख) () राजस्व/ग्रा. मू. रू./959-962 दिनांक 24.04.2025 से आवेदक का आवेदन खारिज किया जाने से व्यथित/असंतुष्ट होने से अपीलांत द्वारा यह अपील पेश की गई।

प्रकरण में तहसीलदार, नाथद्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत संपरिवर्तन आदेश वर्ष 2013 में जारी किये गये थे तथा संपरिवर्तन आदेश की कलम संख्या 11(ब) में यह अंकित है कि "यदि आवेदक इस आदेश के जारी होने की दिनांक से 05 वर्ष की कालावधि के भीतर संपरिवर्तन प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करने में विफल रहता है, तो अनुज्ञा प्रत्याहारित कर दी जाएगी और आवेदक द्वारा जमा कराया गया धन समपहृत (Forfeited) हो जाएगा।" अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं तहसीलदार, देलवाडा द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट दिनांक 15.01.2025 से स्पष्ट है कि संपरिवर्तन भूमि पर आदिनांक तक कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया है तथा ना ही आवासीय प्रयोजन उपयोग किया गया है। इससे स्पष्ट है वर्णित प्रकरणों में आवासीय रूपांतरण शर्तों का उल्लंघन किया गया है। उल्लेखनीय है कि वर्णित चारों भूमि एक ही आराजी 2031 का हिस्सा थी तथा आदिनांक को भी अपीलांट द्वारा क्रय करने के पश्चात् चारों खसरा/आराजी संख्या एक दूसरे से मिलते होकर एक ही ईकाई के रूप में है।

राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 2(p) के अनुसार आवासीय ईकाई से तात्पर्य मानव के रहने के लिये किसी ऐसे परिसर से अभिप्रेत है, जिसका क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर से अधिक नहीं हो। तहसीलदार, देलवाडा द्वारा दिनांक 19.12.2013 से जारी चारों संपरिवर्तन आदेश जिसकी अवधि वृद्धि के लिये आवेदन का समग्र क्षेत्रफल 7966.98 वर्ग मीटर है अर्थात् यह समग्र क्षेत्रफल आवासीय ईकाई हेतु निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक है।

तहसीलदार द्वारा जारी उक्त चारों संपरिवर्तन आदेश का कुल क्षेत्रफल 7966.98 वर्ग मीटर है, जबकि आवेदक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में क्रयशुदा भूमि का कुल

क्षेत्रफल 9104.80 वर्ग मीटर होता है। इससे प्रथम दृष्टया यह प्रतीत होता है कि आवेदक द्वारा संपरिवर्तन हेतु प्रस्तावित आवेदन के समय रास्ते हेतु समर्पित भूमि को भी क्रय कर लिया गया है।

राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के तहत आवासीय ईकाई के लिये संपरिवर्तन की अधिकारिता भी पृथक है, साथ ही न्यूनतम 40% क्षेत्रफल सड़कों एवं सार्वजनिक सुविधाओं के लिये छोड़ा जाना आवश्यक है।

अतः स्पष्ट है कि वर्णित प्रकरणों में तहसीलदार, नाथद्वारा द्वारा जारी उक्त चारों संपरिवर्तन आदेश दिनांक 19.12.2013 में आवासीय रूपांतरण शर्तों की पालना नहीं होने तथा अन्य तथ्यों से अपीलांत का आवेदन सिद्ध नहीं होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश उचित प्रतीत होता है। परिणामतः अपील अपीलांत सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 24.04.2025 यथावत रखा जाता है। मिसल शुमार फैसल होकर नम्बर से कम की जाकर तहत अभिलेख लौटाया जावें।

निर्णय सुनाया गया।

(सी. आर. देवासी)
अति. संभागीय आयुक्त
उदयपुर

प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अपीलांत द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में वर्णित आराजीयात का संपरिवर्तन आदेश की अवधि बढ़ाने हेतु आवेदन पेश किया, जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तहसीलदार, देलवाडा, जिला राजसमंद से पत्रांक 1695 दिनांक 09.12.2024 से रिपोर्ट चाही गई। तहसीलदार द्वारा अपने पत्रांक दिनांक 45 दिनांक 15.01.2025 से रिपोर्ट प्रस्तुत कर अवगत कराया गया कि