न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील संख्या जीसीएमएस नम्बर 2025/327

1. आशीष तिवाड़ी पुत्र श्री घनश्याम तिवाड़ी, जाति ब्राहम्ण, निवासी शीतला का बास सीकर वर्तमान पता ई–183 रामपथ श्यामनगर न्यू सांगानेर रोड़ सोड़ाला, जयपुर राजस्थान।

– अपीलान्ट

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार तहसील दांतारामगढ़, जिला सीकर।

– रेस्पोडेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 बी राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध आदेश जिला कलेक्टर सीकर दिनांकित 06.09.2017 अन्तर्गत नियम 14 राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) संशोधित नियम 2016 पर पारित किया गया।

उपस्थित :–

1. श्री रामचन्द्र शर्मा, वकील अपीलान्ट।
2. राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट नं. 1 की ओर से।

निर्णय

दिनांक :– 28.11.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 बी के अन्तर्गत जिला कलक्टर सीकर के निर्णय दिनांक 06.09.2017 के विरूद्ध दिनांक 18.09.2017 को प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि जिला कलक्टर सीकर के आदेश क्रमांकः एफ. 16(17)भू.रू/ग्रामीण/राजस्व/05/5219–25 दिनांक 13.12.2005 द्वारा ग्राम सुजावास तहसील दातारामगढ़, जिला सीकर स्थित खातेदारी भूमि खसरा न. 120 रकबा 1.47 है. ख. न. 126 रकबा 0.84 है. ख.न. 127 रकबा 0.49 है. ख.न. 128 रकबा 0.54 है. व ख.न. 129 रकबा 0.14 है. कुल किता 5 रकबा 3.48 है. अर्थात 34800 वर्गमीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन श्री आशीष तिवाड़ी पुत्र श्री घनश्याम तिवाड़ी निवासी शीतला का बास, वार्ड न. 11, सीकर के आवेदन पर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 1992 के तहत किया गया था।

प्रकरण में संयुक्त सचिव, लोकायुक्त सचिवालय राजस्थान, जयपुर के पत्राकः एफ. 22 (1179)/लोआस/2011/10102 दिनांक 10.06.16 द्वारा संपरिवर्तन आदेश में अंकित शर्तों की पालना बाबत् वस्तुस्थिति की रिपोर्ट चाहे जाने पर तहसीलदार दांतारामगढ़ से उक्त रिपोर्ट चाही गयी। तहसीलदार दांतारामगढ़ ने अपने पत्राकः राजस्व/2016/964 दिनांक 20.07.2016 व उपतहसीलदार पलसाना की रिपोर्ट क्रमांक 521 दिनांक 01.08.2017 से अवगत कराया है कि ग्राम सुजावास के ख.नं. 126, 127 व 129 मौके पर खाली है। ख.नं. 120 में बेचान रूपान्तरण के पश्चात हुआ है। ख.न. 120 का व्यवसायिक उपयोग किया गया है अर्थात 0.04 है0 भूमि पर होटल बना हुआ है। ख.न. 120 का वर्तमान में आशीष तिवाड़ी पुत्र श्री घनश्याम तिवाड़ी 0.1548 है0, मेघा तिवाडी पत्नी आशीष तिवाड़ी 1.1671 है0, शकुन्तला वर्मा पत्नी श्री सुशील कुमार वर्मा 0.0469 है0, शारदा देवी पत्नी श्री पूर्णमल अनिता देवी पत्नी श्री महेश कुमार 0.0304 है0 तथा गिरधारी लाल पुत्र श्री नारायण राम, सरदार मल पुत्र श्री बालूराम 0.0708 है0 के नाम खातेदारी है।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 1992 में यह शर्त थी कि संपरिवर्तन आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि में संपरिवर्तन प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग किया जावे। आवेदक भूमि का आवासीय प्रयोजन में विफल रहा है। अगर आवेदक विफल रहता है तो संपरिवर्तन आदेश विड्रा किये जाने का प्रावधान है।

जिस पर प्राधिकृत अधिकारी जिला कलक्टर सीकर द्वारा राजस्व विभाग (ग्रुप–6) की अधिसूचना दिनांकित 06.10.2016 के नियम 14 (2) में प्रावधानुसार उक्त परिपत्र जारी होने के 6 माह की अवधि में प्रार्थी पुनः आवेदन कर वर्तमान प्रचलित रूपान्तरण शुल्क जमा कराकर 2 वर्ष की अवधि बढ़ा सकता है। प्रार्थी द्वारा नियत अवधि में दिनांक 23.03.2017 को आवेदन प्रस्तुत कर दिया गया। किन्तु मुताबिक रिपोर्ट उपतहसीलदार पलसाना खसरा नं. 120 में रूपान्तरण आदेश दिनांकित 13.12.2005 के बाद बेचान होकर आदेश की प्रास्थिति में परिवर्तन हो गया है और व्यवसायिक उपयोग भी किया गया है। बेचान के बाद ख.न. 120 कुल सात व्यक्तियों के नाम खातेदारी भी दर्ज हो गयी है। अर्थात रूपान्तरण आदेश दिनांकित 13.12.05 की प्रास्थिति में परिवर्तन होने तथा ख.नं. 120 के समस्त अन्तरितों द्वारा आवेदन नहीं किये जाने के कारण राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षैत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 2007 व संशोधित नियम 2016 के नियम 14 के तहत जिला कलक्टर सीकर द्वारा जारी भू–संपरिवर्तन आदेश क्रमाकः एफ 16(17) भू.रू./ग्रामीण/राजस्व/05/5219–25 दिनांक 13.12.2005 को प्रत्याहरित किया गया। तथा आवेदक संपरिवर्तित भूमि के लिये चुकाये गये संपरिवर्तन शुल्क या अन्यथा संदत्त किसी रकम के प्रतिदाय का हकदार नहीं होगा। तहसीलदार दांतारामगढ़ आदेश का राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद कर प्रश्नगत भूमि को पुनः खातेदारी में दर्ज किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.09.2017 पारित किये गये।

3. प्राधिकृत अधिकारी जिला कलक्टर सीकर, जिला सीकर के उक्त निर्णय दिनांक 06.09.2017 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं प्राधिकृत अधिकारी जिला कलक्टर सीकर, जिला सीकर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.09.2017 निरस्त किये जाने की प्रार्थना की गयी है।

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का तहत रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया गया कि योग्य अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय नितांत विधि विरुद्ध विपरित पत्रावली होने से निरस्त होने योग्य है। संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहरित करने के लिए न्यायिक प्रक्रिया अपनाई जानी आवश्यक होती है जिसके तहत पक्षकार को समुचित सुनवाई का अवसर दिया जाना आवश्यक है साथ ही उक्त सुनवाई के बाद जो भी निर्णय पारित किया जाता है वह न्यायिक निर्णय होता है, हस्तगत प्रकरण में अधीनस्थ अधिकारी ने न्यायिक प्रक्रिया से कार्यवाही ना कर पत्रावली अपनी मनमर्जी से कभी भी तारीख पेशी में रखकर प्रशासनिक रुप से नोटशीट चलाकर अपीलाधीन आदेश बिना अपीलार्थी को समुचित अवसर दिये पारित किया है जो विधि विरुद्ध होने से निरस्त होने योग्य है। योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में यह माना है कि नियत अवधी में दिनांक 23.03.2017 को अपीलार्थी से संशोधित नियम 2016 के नियम 14 (2) के तहत आवेदन प्रस्तुत कर दिया, लेकिन पूर्व के आदेश दिनांक 13.12.2005 की प्रास्थिती में परिवर्तन होने व समस्त अंतरितों के द्वारा आवेदन नहीं किये जाने के कारण आवेदन अस्वीकार कर आदेश दिनांक 13.12.2005 को प्रत्याहरित किया जाता है, जबकि अपीलार्थी के आलावा संपरिवर्तन आदेश निरस्त करने से पूर्व अन्य किसी अंतरिती को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया ना ही सुनवाई का अवसर दिया गया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत के विरुद्ध है इसलिए निर्णय अधीनस्थ न्यायालय निरस्त होने योग्य है। पूर्व के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 13.12.2005 में खसरा नं0 120 के अलावा भूमि खसरा नं0 126, 127, 128, 129 भी शामिल थी जिनके संपरिवर्तन आदेश को प्रत्याहरित किए जाने बाबत कोई कारण उल्लेखित नहीं किया जबकि मनमर्जी से बिना कोई युक्ति युक्त कारण दर्शित किये संपरिवर्तन आदेश प्रत्याहरित कर दिया जिसके जैर अपील निर्णय निरस्त होने योग्य है। योग्य अधीनस्थ न्यायालय के आदेश की अपील भू राजस्व अधिनियम की धारा 78 के तहत 2 माह की परिसीमा में आती है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी के आदेश

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

के विरुद्ध अपीलीय अधिकारी को समाप्त होने से पूर्व ही अपने आदेश की पालना रिपोर्ट 15 दिवस के भीतर करने का उल्लेख तहसीलदार दांतारामगढ के नाम किया है जिससे साफ जाहिर होता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपनी मनमर्जी से निर्णय बिना प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत की पालना के पारित किया है जो निर्णय जैर निगरानी निरस्त होने योग्य है। अतः अपील अपीलार्थी प्रस्तुत कर निवेदन है कि योग्य अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांकित 06.09.2017 को निरस्त फरमाकर अपीलार्थी की अपील स्वीकार फरमाने की कृपा करें।

6. रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने दौरान बहस अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर सीकर द्वारा विधिक प्रावधानों के अनुसार ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.09.2017 पारित किया गया है, जो उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

7. हमने प्रकरण के अभिलेखों को देखा। प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया एवं पक्षकारों के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन एवं उभयपक्ष की बहस पर मनन से जाहिर होता है कि जिला कलक्टर सीकर के आदेश क्रमांकः एफ. 16(17) भू.रू/ग्रामीण/राजस्व/05/5219–25 दिनांक 13.12.05 द्वारा ग्राम सुजावास तहसील दातारामगढ़, जिला सीकर स्थित खातेदारी भूमि खसरा न. 120 रकबा 1.47 है. ख.न. 126 रकबा 0.84 है. ख.न. 127 रकबा 0.49 है. ख.न. 128 रकबा 0.54 है. व ख.न. 129 रकबा 0.14 है. कुल किता 5 रकबा 3.48 है. अर्थात 34800 वर्गमीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन श्री आशीष तिवाड़ी पुत्र श्री घनश्याम तिवाड़ी निवासी शीतला का बास, वार्ड न. 11, सीकर के आवेदन पर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 1992 के तहत किया गया था।

प्रकरण में संयुक्त सचिव, लोकायुक्त सचिवालय राजस्थान, जयपुर के पत्राकः एफ. 22 (1179)/लोआस/2011/10102 दिनांक 10.06.16 द्वारा संपरिवर्तन आदेश में अंकित शर्तों की पालना बाबत् वस्तुस्थिति की रिपोर्ट चाहे जाने पर तहसीलदार दांतारामगढ़ से उक्त रिपोर्ट चाही गयी। तहसीलदार दांतारामगढ़ ने अपने पत्राकः राजस्व/2016/964 दिनांक 20.07.2016 व उपतहसीलदार पलसाना की रिपोर्ट क्रमांक 521 दिनांक 01.08.2017 से अवगत कराया है कि ग्राम सुजावास के ख.नं. 126, 127 व 129 मौके पर खाली है। ख.नं. 120 में बेचान रूपान्तरण के पश्चात हुआ है। ख.न. 120 का व्यवसायिक उपयोग किया गया है अर्थात 0.04 है0 भूमि पर होटल बना हुआ है। ख.न. 120 का वर्तमान में आशीष तिवाड़ी पुत्र श्री घनश्याम तिवाड़ी 0.1548 है0, मेघा तिवाडी पत्नी आशीष तिवाड़ी 1.1671 है0, शकुन्तला वर्मा पत्नी श्री सुशील कुमार वर्मा 0.0469 है0, शारदा देवी पत्नी श्री पूर्णमल अनिता देवी पत्नी श्री महेश कुमार 0.0304 है0 तथा गिरधारी लाल पुत्र श्री नारायण राम, सरदार मल पुत्र श्री बालूराम 0.0708 है0 के नाम खातेदारी है।

राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 1992 में यह शर्त थी कि संपरिवर्तन आदेश जारी होने की तारीख से 2 वर्ष की कालावधि में संपरिवर्तन प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग किया जावे। आवेदक भूमि का आवासीय प्रयोजन में विफल रहा है। अगर आवेदक विफल रहता है तो संपरिवर्तन आदेश विड्रा किये जाने का प्रावधान है।

जिस पर प्राधिकृत अधिकारी जिला कलक्टर सीकर द्वारा राजस्व विभाग (ग्रुप–6) की अधिसूचना दिनांकित 06.10.2016 के नियम 14 (2) में प्रावधानुसार उक्त परिपत्र जारी होने के 6 माह की अवधि में प्रार्थी पुनः आवेदन कर वर्तमान प्रचलित रूपान्तरण शुल्क जमा कराकर 2 वर्ष की अवधि बढ़ा सकता है। प्रार्थी द्वारा नियत अवधि में दिनांक 23.03.2017 को आवेदन प्रस्तुत कर दिया गया। किन्तु मुताबिक रिपोर्ट उपतहसीलदार पलसाना खसरा नं. 120 में रूपान्तरण आदेश दिनांकित 13.12.2005 के बाद बेचान होकर आदेश की प्रास्थिति में परिवर्तन हो गया है और व्यवसायिक उपयोग भी किया गया है। बेचान के

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

बाद ख.न. 120 कुल सात व्यक्तियों के नाम खातेदारी भी दर्ज हो गयी है। अर्थात रूपान्तरण आदेश दिनांकित 13.12.05 की प्रास्थिति में परिवर्तन होने तथा ख.नं. 120 के समस्त अन्तरितों द्वारा आवेदन नहीं किये जाने के कारण राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षैत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन) नियम, 2007 व संशोधित नियम 2016 के नियम 14 के तहत जिला कलक्टर सीकर द्वारा जारी भू–संपरिवर्तन आदेश क्रमाकः एफ 16(17) भू.रू./ग्रामीण/ राजस्व/05/5219–25 दिनांक 13.12.2005 को प्रत्याहरित किया गया। तथा आवेदक संपरिवर्तित भूमि के लिये चुकाये गये संपरिवर्तन शुल्क या अन्यथा संदत्त किसी रकम के प्रतिदाय का हकदार नही होगा। तहसीलदार दांतारामगढ़ आदेश का राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद कर प्रश्नगत भूमि को पुनः खातेदारी में दर्ज किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.09.2017 पारित किये गये। जो उचित एवं विधिसम्यक है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जिला कलक्टर सीकर, जिला सीकर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.09.2017 में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि प्रतीत नहीं होती है। ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.09.2017 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी की अपील खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय प्राधिकृत अधिकारी जिला कलक्टर सीकर, जिला सीकर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 06.09.2017 को यथावत रखा जाता है।

(दीप्ति कछवाहा)
अति. संभागीय आयुक्त,
जयपुर

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 28.11.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

अति. संभागीय आयुक्त,
जयपुर

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर