न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाड़ा
**पीठासीन अधिकारी –श्री कैलास चन्द्र लखारा,आर ए एस**

**अपील संख्या–** एल आर ए / 229 / 2019

उनवान

1. दुर्गा लाल पिता शुभकरण ढोली, निवासी जासोरिया तहसील बनेडा जिला भीलवाड़ा
2. गोपाल पिता शुभकरण ढोली, निवासी जासोरिया तहसील बनेडा जिला भीलवाड़ा
3. भँवर पिता शुभकरण ढोली, निवासी जासोरिया तहसील बनेडा जिला भीलवाड़ा
4. बद्री पिता शुभकरण ढोली, निवासी जासोरिया तहसील बनेडा जिला भीलवाड़ा
5. कैलाश पिता शुभकरण ढोली, निवासी जासोरिया तहसील बनेडा जिला भीलवाड़ा
6. मंजू पुत्री शुभकरण ढोली, निवासी जासोरिया तहसील बनेडा जिला भीलवाड़ा
7. मोहनी पत्नी शुभकरण ढोली, निवासी जासोरिया तहसील बनेडा जिला भीलवाड़ा

अपीलाण्ट्स

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये जिला कलक्टर, भीलवाड़ा
2. राजस्थान राज्य जरिये उपखण्ड अधिकारी, गुलाबपुरा जिला भीलवाड़ा
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार हुरडा, जिला भीलवाड़ा

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

प्रत्यर्थीगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम
अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, गुलाबपुरा के प्रकरण
संख्या राजस्व/भू रू/2019/1182 दिनांक 2.9.2019

अभिभाषक : 1. श्री श्याम लाल गुर्जर , अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

आदेश

दिनांक 31 .1.2020

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप मे तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलार्थीगण/प्रार्थीगण ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण बाबत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण के खाते एवं कब्जे की ग्राम अमरतिया तहसील हुरडा स्थित कृषि भूमि आराजी नम्बर 187, 1888, 189, 190, 191 व 650 कुल किता 6 कुल रकबा 21 बीघा 13 बिस्वा भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ (सीमेण्ट प्रोडक्ट) रूपान्तरण की जावे।

2. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा अपीलार्थी/प्रार्थी के प्रार्थना पत्र खारिज किया । जिससे व्यथित होकर अपीलाण्ट ने न्यायालय हाजा में प्रथम अपील प्रस्तुत की है।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई एवं उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

4. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलाधीन आदेश की जानकारी अपीलार्थी को नहीं थी। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड

(कैलाश ... जखारा)

अधिकारी गुलाबपुरा में जाकर जानकारी की गई तो शाखा प्रभारी ने बताया कि आपका आवेदन दिनांक 2.9.2019 को ही खारिज कर दिया गया । इस प्रकार अपीलाधीन आदेश की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 21.10.2019 को हुई। जानकारी होते ही प्रतिलिपि हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। दिनांक 23.10.2019 को प्रतिलिपि उपलब्ध हुई । प्रतिलिपि प्राप्त होते ही विधिक सलाहकार से सलाह लेकर अविलम्ब अपील प्रस्तुत की गई है। अतः अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने के समय को क्षम्य किया जावे।

5. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश विधिविरूद्ध होने से खारिज योग्य है । उनका यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रस्तुत आवेदन पर क्षैत्र के तहसीलदार हुरडा से तथ्यात्मक प्रतिवेदन चाहा गया। तहसीलदार हुरडा ने अपने पत्र कमांक राजस्व/2019/4240 दिनांक 26.8.2019 से वर्णित आराजियात के संबंध में प्रतिवेदन भिजवाते हुए अंकित किया कि खसरा नम्बर 650 रकबा 14 बीघा 10 बिस्वा भूमि पर देवकरण पिता धन्नाा, धन्ना, गोपी पिता लक्ष्मण, देवी,गिरधारी, रामेश्वर कैलाश पिता उगमा , कोयली बेवा उगमा, लाल, गोदू, काना पिता गंगाराम बैरवा का कब्जा काश्त है। अधीनस्थ न्यायालय ने तहसीलदार हुरडा की ओर से प्रस्तुत रिपोर्ट पर अपीलार्थीगण को बिना सुनवाई का अवसर दिये संक्षिप्त रूप में यह आदेश पारित किया कि आराजी खसरा नम्बर 187 से 191 व खसरा नम्बर 650 किता 6 रकबा 21 बीघा 13 बिस्वा भूमि तहसीलदार हुरडा की जांच रिपोर्ट के अनुसार खाता नम्बर 650 रकबा 14 बीघा 10 बिस्वा पर अन्य व्यक्तियों का कब्जा-काश्त होने

(कैलाश ... लखारा)
भू-प्रबंध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

के कारण अधीनस्थ न्यायालय ने संपरिवर्तन को उचित नहीं मानते हुए पत्रावली खारिज की गई।

6. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता ने का यह भी निवेदन है कि एक खातेदार की कृषि भूमि संपरिवर्तन हेतु राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 के अन्तर्गत कृषि से अकृषि संपरिवर्तन नियम 2007 एवं संशोधित नियम 2012 बनाये गये हैं। उक्त नियमों में संपरिवर्तन करते समय यह देखा जाना है कि संपवरिवर्तन की जाने वाली भूमि सीलिंग अधिनियम/भू अवाप्ति अधिनियम/राष्ट्रीय राजमार्ग /रीको इत्यादि से प्रभावित तो नहीं हैं। इसके साथ–साथ संपरिवर्तन होने वाली भूमि पर आवागमन के रास्ते की सुविधा उपलब्ध हैया अथवा नहीं । अधीनस्थ न्यायालय ने इनत थ्यों पर विचार किये बिना ही खसरा नम्बर 650 पर अन्य व्यक्तियों का कब्जा काश्त मानते हुए संपरिवर्तन का आवेदन निरस्त किया है । अपीलाधीन आदेश विधि के परिप्रेक्ष्य में त्रुटिपूर्ण होने से अपास्त योग्य है।

7. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में वर्णित आराजियात जिसमें खसरा नम्बर 650 के अलावा भी अन्य आराजी का कृषि से अकृषि औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण चाहा गया किन्तु प्राधिकृत अधिकारी ने अपने आदेश में खसरा नम्बर 650 के अलावा अंकित आराजियात के बारे में कोई आदेश पारित नहीं किया ।

8. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि को अकृषि में रूपान्तरण कराने के लिए नियम 2007 में यह व्यवस्था दी गई कि एक खातेदार कृषक अपने खाते की कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन कराने के लिए वैधानिक अधिकारी है। यहाँ पर भी अपीलार्थीगण वर्णित आराजी खसरा किता

(कैलाश ... लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, भीलवाड़ा

6 रकबा 21 बीघा 13 बिस्वा भूमि के लिए राजस्व अधिकार अभिलेख जमाबंदी में खातेदार कृषक के रूप में अभिलिखित है । एक खातेदार द्वारा कृषि भूमि को अकृषि संपरिर्वन कराने के लिए नियमों में वैधानिक माना गया है। नियमों में कृषि से अकृषि संपरिवर्तन कराने मे मौके पर कब्जेकाश्त को देखने की कानून में कोई व्यवस्था नहीं है। इसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय ने नियमों में अंकित प्रावधानों के विपरीत अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। जो निरस्त योग्य है।

9. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अपीलार्थीगण को अधीनस्थ न्यायालय में सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थीगण से पूर्वाग्रह से ग्रसित होकर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है जो विधिविरूद्ध होने से खारिज योग्य है।

10. अपीलार्थीगण के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलार्थीगण की ओर से तहसीलदार हुरडा व पटवारी हल्का बराठिया, भू अभिलेख आगूंचा द्वारा दिनांक 18.8.2019 को तैयार किये गये पर्चा मौका के संबंध में आपत्ति प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अनुरोध किया कि हल्का पटवारी व भू अभिलेख निरीक्षक ने खसरा नम्बर 650 पर अन्य व्यक्तियों का कब्जा होने का उल्लेख किया वह सरासर असत्य व निराधार है। वास्तविक तथ्यों को रेकार्ड पर लाने के लिए न्याय हित में अन्य भू अभिलेख निरीक्षक व पटवारी से मौका निरीक्षण कराया जाकर मौके की रिपोर्ट मंगवाई जाना न्यायोचित है। किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थीगण के इस आवेदन पर कोई प्रभावी कार्यवाही न कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है वह विधिसम्मत नही होने से खारिज योग्य है। अतः अपील

(कैलाश ... लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील अधिकारी, भीलवाड़ा

अपीलार्थीगण स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त किये जाने का निवेदन किया ।

11. प्रत्यर्थीगण की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने अपील अपीलार्थीगण मियाद के बिन्दु पर ही खारिज किये जाने का निवेदन किया । साथ ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को उचित बताते हुए अपील अपीलार्थी खारिज किये जाने का निवेदन किया ।

12. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया । अपीलार्थी ने अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानने का निवेदन किया । अपीलार्थीगण ने अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने का जो कारण दर्शाया है वह सद्भाविक एवं संतोषप्रद होने के कारण अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर अपील अपीलार्थी अन्दर मियाद मानी जाती है।

13. अपीलार्थी/प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि रूपान्तरण बाबत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण के खाते एवं कब्जे की ग्राम अमरतिया तहसील स्थित कृषि भूमि आराजी नम्बर 187, 1888, 189, 190, 191 व 650 कुल किता 6 कुल रकबा 21 बीघा 13 बिस्वा भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ (सीमेण्ट प्रोडक्ट) रूपान्तरण की जावे। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न जमाबंदी संवत 2072 से 2075 ग्राम अमरतिया पटवार हल्का बराठिया तहसील आगूंचा का अवलोकन किया गया । उक्त जमाबंदी में वादग्रस्त आराजी नम्बर 187, 1888, 189, 190, 191 व 650 कुल किता 6

(कैलाश ... लखारा)
भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

कुल रकबा 21 बीघा 18 बिस्वा अपीलार्थीगण दुर्गालाल, , भँवर लाल, गोपाल, बद्री लाल, कैलाश पिता शुभकरण , मंजू पुत्री शुभकरण , मोहनी, छग्गु पत्नियॉ शुभकरण ढोली के नाम नामान्तरकरण संख्या 1087 दिनांक 20.7.2019 से खातेदारी हक अधिकार से दर्ज रेकार्ड है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में तहसीलदार हुरडा से विन्दुवार जांच कर रिपोर्ट तलब की गई। जिस पर तहसीलदार हुरडा द्वारा अपने पत्रांक /राजस्व/2019/4240 दिनांक 28.8.2019 को रिपोर्ट प्रेषित की है ।

14. उक्त पर्चा मौका पटवारी हल्का एवं भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा दिनांक 18.9.2019 को तैयार की गई है। जिसका अवलोकन किया गया । उक्त रिपोर्ट में अंकन किया गया '' रिकार्ड अनुसार आराजी नम्बर नम्बर 187, 1888, 189, 190, 191 व 650 कुल किता 6 कुल रकबा 21 बीघा 13 बिस्वा भूमि दुर्गा लाल, गोपाल वगैरह ढोली सा0 जासोरिया के नाम खातेदारी में दर्ज है। आराजी नम्बर 650 रकबा 14 बीघा 10 बिस्वा देवकरण, धन्ना, धन्ना, गोपी पिता लक्ष्मण , देवी गिरधारी, रामेश्वर , कैलाश पिता उगमा , कोयली बेवा उगमा, , लाला, गोदू , कानपा पिता गंगाराम बैरवा का कब्जा है। उक्त आराजियात में विद्युत लाईन नहीं निकल रही है। राष्ट्रीय राजमार्ग राजमार्ग से 20 किलोमीटर व आराजी नम्बर 187,188, 189, 190, 191 ग्रामीण रास्ते से लगते हुए है व आराजी नम्बर 650 के लिए रिकार्ड अनुसार रास्ता नहीं है। उक्त आराजियात पर निर्माण नहीं है। उक्त रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय /कार्यालय में प्राप्त होने के उपरान्त अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय पारित करते हुए यह अंकित किया गया कि'' **जांच रिपोर्ट अनुसार आराजी नम्बर 650 रकबा 14 बीघा 10 बिस्वा पर देवकरण वगैरह का कब्जा होने से मौके पर विवादास्पद होने के**

(कैलाश चन्द्र लखारा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
सहायक कलक्टर, बीलवाड़ा

**कारण संपरिवर्तन योग्य नहीं होने से पत्रावली खारिज की जाती है।**'' वादग्रस्त आराजी नम्बर 650 पर किसी के कब्जा होने बाबत खातेदार काश्तकार द्वारा कोई कार्यवाही सक्षम न्यायालय में लंबित नहीं है एवं न ही उक्त आराजियात बाबत कोई स्थगन आदेश सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किया गया है।

15. राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 4 में उन भूमियों का उल्लेख है जिसका संपरिवर्तन अनुज्ञात नहीं किया जावेगा। उक्त संदर्भित नियम 4 में यह कहीं उल्लेखित नहीं किया गया है कि किसी आराजी विशेष पर अन्य का कब्जा--काश्त हो तो उसे संपरिवर्तन नहीं किया जावे। पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड के अवलोकन से भी यह स्पष्ट है कि पटवारी, भू अभिलेख निरीक्षक, एवं तहसीलदार ने अपनी रिपोर्ट में कहीं पर अंकित नहीं किया है कि प्रकरण के बारे में किसी न्यायालय में कोई प्रकरण विचाराधीन है या किसी न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश जारी किया गया हो।

16. पटवारी एवं भू अभिलेख निरीक्षक के पर्चा मौका दिनांक 18.8.2019 के अनुसार आराजी नम्बर 187, 188, 189, 190, एवं 191 ग्रामीण रास्ते से लगते हुए आराजी नम्बर 650 के लिए रास्ता अनुपलब्ध बताया है। राजस्व रेकार्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वादग्रस्त आराजियात का प्रार्थी/खातेदार खातेदार काश्तकार है। वादग्रस्त आराजियात बाबत किसी न्यायालय में प्रकरण विचाराधीन नहीं है एवं न ही किसी न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश जारी किया गया है एवं आवेदित भूमि राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 संशोधित नियम 2012 के

(कैला[illegible] [illegible]ारा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाड़ा

तहत संपरिवर्तन अनुज्ञात नहीं की जाने वाली भूमि की श्रेणी में संभावित नहीं है। मात्र यह अंकन कर कि **आराजी नम्बर 650 रकबा 14 बीघा 10 बिस्वा पर देवकरण वगैरह का कब्जा होने से मौके पर विवादास्पद होने के कारण संपरिवर्तन योग्य नहीं होने से पत्रावली खारिज की जाती है।** विधिसम्मत नहीं कहा जा सकता है।

17. अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 2.9.2019 को निरस्त कर प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय को प्रकरण प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में उपरोक्त ऑब्जर्वेशन के आधार पर अपीलार्थी को सुने एवं अपीलार्थी की खातेदारी की कृषि भूमि को ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि के संपरिवर्तन नियम 2007 यथा संशोधित नियम 2012 के तहत रास्ते का इन्द्राज राजस्व रेकार्ड में विधिवत दर्ज कर संपरिवर्तन आदेश एक माह के भीतर पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 5.3.2020 को उपस्थित रहें।

18. निर्णय आज दिनांक 31.1.2020 को सुने न्यायालय मे सुनाया गया ।

(कैलास चन्द्र लखारा)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाड़ा

Signature Not Verified
Digitally signed by Kailash Chandra Lakhara
Date: 2020.01.31 15:02:00 IST
Reason: SelfAttested
Location: