

## न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, बाली जिला पाली (राज.)

पीठासीन अधिकारी : शैलेन्द्र सिंह आर.ए.एस.

1. राजस्व अपील संख्या : 34 / 2023

जी.सी.एम.एस. नम्बर : 2023 / 51

अपीलाण्ट्स :- बनाम

रेस्पोडेण्ट्स :-

दिलावरसिंह पुत्र श्री भूरसिंह चौहान,  
जाति राजपूत निवासी ग्राम कोसेलाव,  
तहसील सुमेरपुर हाल निवासी  
दरियाखान घुमढ़, शाहीबाग,  
अहमदाबाद 380004 (गुजरात)

1. भूपेश परिहार पुत्र श्री शिवलाल,  
जाति माली, निवासी सेवाडी रोड़,  
बाली तहसील बाली, जिला पाली  
राज.
2. राजस्थान सरकार (भूमिधारी) जरिये  
तहसीलदार सुमेरपुर जिला पाली  
राज.

2. राजस्व अपील संख्या : 35 / 2023

जी.सी.एम.एस. संख्या : 2023 / 49

अपीलाण्ट्स :- बनाम

रेस्पोडेण्ट्स :-



दिलावरसिंह पुत्र श्री भूरसिंह चौहान,  
जाति राजपूत निवासी ग्राम कोसेलाव,  
तहसील सुमेरपुर हाल निवासी  
दरियाखान घुमढ़, शाहीबाग,  
अहमदाबाद 380004 (गुजरात)

1. जितेन्द्र कुमार पुत्र स्व. पुखराज,
2. विक्रम कुमार पुत्र स्व. पुखराज
3. सुरेश कुमार पुत्र स्व. पुखराज
4. श्रीमती शकुन्तला पत्नी स्व. पुखराज  
तमाम जातिगण माली निवासीगण  
सेवाडी, तहसील बाली, जिला पाली  
राज.
5. राजस्थान सरकार (भूमिधारी) जरिये  
तहसीलदार सुमेरपुर जिला पाली  
राज.

3. राजस्व अपील संख्या 36 / 2023

जी.सी.एम.एस. नम्बर: 2023 / 47

अपीलाण्ट्स :- बनाम

रेस्पोडेण्ट्स :-

दिलावरसिंह पुत्र श्री भूरसिंह चौहान,  
जाति राजपूत निवासी ग्राम कोसेलाव,  
तहसील सुमेरपुर हाल निवासी  
दरियाखान घुमढ़, शाहीबाग,  
अहमदाबाद 380004 (गुजरात)

1. राहुल परमार पुत्र श्री बस्तीमल  
परमार जाति माली, निवासी आजाद  
बस्ती, बाली तहसील बाली जिला  
पाली राज.
2. राजस्थान सरकार (भूमिधारी) जरिये  
तहसीलदार सुमेरपुर जिला पाली  
राज.

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत बखिलाफ  
तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा दिनांक 15.12.2020 को पारित संपरिवर्तन आदेश क्रमांक  
क्रमश 1893, 1876 एवं 1884 को निरस्त करवाने बाबत् पेश की गई।

उपस्थिति :-

1. अपीलाण्ट की ओर से अधिवक्ता श्री गणपतलाल चौधरी।
2. रेस्पोडेण्ट की ओर से अधिवक्ता श्री अमृत लाल परिहार।

अतिरिक्त जिला कलेक्टर  
बाली, जिला-पाली

—:निर्णय:—

दिनांक: 29.08.2025

अपीलार्थी श्री दिलावरसिंह द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 75 के प्रावधानान्तर्गत समान मजमून की तीन पृथक पृथक अपीलें प्रकरण संख्या 34/2023, 35/2023 एवं 36/2023 बखिलाफ तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा एक ही दिनांक 15.12.2020 को पारित संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/ 1893, 1876 एवं 1884 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। उक्त तीनों अपीलों में अप्रार्थी पक्षकार भिन्न है किन्तु अपीलार्थी द्वारा सभी अपीलों में समान आक्षेप इस आशय का प्रस्तुत किया गया है कि उसकी खातेदारी भूमि मूल खसरा संख्या 1337 मौजा कोसेलाव की राजस्व कर्मियों द्वारा तथाकथित गलत तरमीम की गई तथा अप्रार्थीगण द्वारा अपीलार्थी की खातेदारी भूमि में अवैध तरीके से आलोच्य संपरिवर्तन आदेश जारी करवाया गया।



उक्त समान मजमून पर आधारित होने के कारण उक्त तीनों अपीलों को एक साथ निर्णीत करने का निर्णय किया जाता है।

विचाराधीन अपीलों की संक्षिप्त विषयवस्तु यह है कि अपीलार्थी द्वारा ग्राम कोसेलाव के खसरा संख्या 1337 रकबा 0.50 हैक्टेयर में से 0.16 हैक्टेयर भूमि दिनांक 05.02.2023 को जरिए रजिस्टर्ड विक्रय विलेख क्रय की गई तथा अपील मीमो में अंकन अनुसार राज्य सरकार के सेग्रीगेशन अभियान के दौरान राजस्व कार्मिकों द्वारा अपीलार्थी की उक्त खरीदशुदा भूमि की राजस्व नक्शे में गलत तरमीम करते हुए अप्रार्थीगण की भूमि में अपीलार्थी की क्रय एवं कब्जाशुदा भूमि को जोड़ दिया। यह भी, कि इस गलत तरमीम के आधार पर अपील संख्या 34/2023 में अप्रार्थी के रूप में संयोजित श्री भूपेश परिहार, अपील संख्या 35/2023 के अप्रार्थी श्री जितेन्द्र, विक्रम, सुरेश एव शकुन्तला एवं अपील संख्या 36/2023 के श्री राहुल परमार द्वारा तहसीलदार सुमेरपुर के समक्ष संपरिवर्तन आवेदन प्रस्तुत कर आलोच्य भूमि का पृथक पृथक आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश एक ही दिन दिनांक 15.12.2020 को प्राप्त किया, जिसके आदेश क्रमांक क्रमशः 1893, 1876 एवं 1884 है तथा जिन्हें विचाराधीन अपीलों के माध्यम से निरस्त करवाने हेतु चुनौति प्रस्तुत की गई है। यह कि विवादग्रस्त भूमि पर अपीलार्थी का पक्का मकान मय चारदीवारी स्थित है तथा तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा कब्जे एवं मौके की स्थिति की वास्तविक जाँच किए बिना आलोच्य संपरिवर्तन आदेश जारी किये गए जो प्रथम दृष्टया ही काबिल खारिज है। अपीलाण्ट द्वारा भूमि खरीदने के बाद अप्रार्थीगण द्वारा आलोच्य भूमियाँ क्रय की गई तथा त्रुटिपूर्ण तरमीम के आधार पर अपीलाण्ट की उपरोक्त क्रय एवं कब्जाशुदा भूमि का आंशिक भाग सम्मिलित करते हुए तहसीलदार सुमेरपुर से अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश पारित करवाए, जिसकी विधि में कोई अहमियत नहीं है।

यह, कि अप्रार्थीगण आलोच्य संपरिवर्तन आदेश तथा गलत तरमीम के आधार पर अलग अलग भूखण्डों में भूमि को आगे बेचान करने पर अमादा है, जिससे अपीलाण्ट के हितों के विरुद्ध अनावश्यक वाद-बाहुल्यता बढेगी। अपीलाण्ट द्वारा अपील मीमों के साथ नज़री नक्शा प्रस्तुत कर इसे अपील का भाग समझने तथा तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा जारी तीनों आलोच्य आदेश दिनांक 15.12.2020 को निरस्त करने का निवेदन किया।

**अतिरिक्त जिला कलेक्टर  
बाली, जिला-पाली**

P.T.O.



अपीलें दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थीगण को तलब किया गया तथा तहसीलदार सुमेरपुर से मूल रिकॉर्ड प्राप्त कर शामिल मिसल किया गया। पूर्व आदेश दिनांक 15.04.2025 से अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत म्याद प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 परिसीमा अधिनियम स्वीकार किया जाकर विचाराधीन नामान्तरकरणों अपीलों को पूर्व में ही म्यादशुमार घोषित किया जा चुका है।

प्रकरण में अन्य कोई कार्यवाही शेष नहीं होने से बहस सुनने का निश्चय किया गया।

काबिल अधिवक्ता अपीलाण्ट ने वक्त बहस निवेदन किया कि ग्राम कोसेलाव के मूल खसरा संख्या 1337 में से अपीलार्थी द्वारा वर्ष 2003 में भूमि क्रय की गई, जिसकी पंजीबद्ध विक्रय विलेख में प्रारिथति स्पष्ट की गई है, किन्तु राजस्व कार्मिकों द्वारा सेग्रीगेशन अभियान के दौरान उक्त क्रय एवं कब्जाशुदा भूमि की राजस्व नक्शे में गलत तरमीम करते हुए अप्रार्थीगण की भूमि में जोड़ दिया। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त गलत तरमीम का नाजायज फायदा उठाते हुए अपीलाण्ट की क्रयशुदा भूमि के भाग को भी सम्मिलित करते हुए ज़रिए आलोच्य संपरिवर्तन आदेशों से अपनी भूमियों का आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरण करवाया गया। यह भी, कि तहसीलदार सुमेरपुर ने भी मौके पर भौतिक स्थिति की जाँच किए बिना उक्त संपरिवर्तन आदेश जारी किये, जबकि मौके पर अपीलार्थी की भूमि पर चारदीवारी तथा पक्का मकान निर्मित है। बहस को समेकित करते हुए काबिल अधिवक्ता अपीलाण्ट ने उपरोक्त तीनों संपरिवर्तन आदेशों से रुपान्तरित भूमियों में मौके पर स्वयं की क्रय एवं कब्जाशुदा भूमि समयोजित होने का कथन करते हुए बिना सम्यक् जाँच व भौतिक स्थिति के विपरित जारी किये गये आलोच्य संपरिवर्तन आदेशों को अपास्त करने का निवेदन किया।

काबिल अधिवक्ता अप्रार्थीपक्ष श्री अमृत परिहार ने उपरोक्त तर्कों का खण्डन करते हुए वक्त बहस निवेदन किया कि मूल खसरा संख्या 1337 ग्राम कोसेलाव का अलग अलग समय पर एवं टुकड़ों में बेचाण किया गया, जिसमें से एक भाग अप्रार्थीगण द्वारा भी क्रय किया गया। गई। यह, कि त्रुटिपूर्ण तरमीम का तर्क अपीलाण्ट स्वयं साबित करें। किन्तु राजस्व नक्शों में गलत तरमीम को अपीलार्थी ने आदिनाँक किसी न्यायालय में चुनौति नहीं दी है। अपीलाण्ट का यह तर्क आधारहीन है कि अप्रार्थीगण द्वारा उसकी भूमि के भाग को सम्मिलित करते हुए आलोच्य संपरिवर्तन आदेश पारित करवाए गए। संपरिवर्तन आदेश अप्रार्थीगण की स्वयं की क्रयशुदा भूमियों के ही सम्बन्ध में है तथा उस में अपीलाण्ट की भूमि का कोई भाग सम्मिलित नहीं है। संपरिवर्तन से पूर्व राजस्व कार्मिकों द्वारा प्रश्नगत भूमि बाबत् मौके की भौतिक स्थिति की जाँच की गई तथा मौका रिपोर्ट दिनांक 21.09.2021 में प्रस्तावित भूमि पर अपीलाण्ट के निर्माण/चारदीवारी इत्यादि का कोई अंकन नहीं है। यह भी, कि राजस्व नक्शों में तथाकथित त्रुटिपूर्ण तरमीम के आधार पर संपरिवर्तन आदेशों को निरस्त करवाने बाबत् प्रस्तुत अपीलें संधारणीय नहीं है और न ही राजस्व नक्शों में दुरस्ती हेतु यह न्यायालय ही सक्षम है। अतः विचाराधीन नामान्तरकरण अपीलें सारहीन होने से खारिज फरमावें।

अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों तथा मूल रिकॉर्ड का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया।

अतिरिक्त जिला कलेक्टर  
बाली, जिला-पाली

पत्रावली में उपलब्ध जमाबंदी खतौनी संवत् 2056-59 से जाहिर होता है कि ग्राम कोसेलाव के खसरा संख्या 1337 कुल रकबा 0.50 हैक्टेयर में श्री घीसूलाल, बाबुलाल पि. हिम्मता जी तथा टीपू बेवा हिम्मताजी बतौर खातेदार दर्ज है। उक्त खातेदारों द्वारा ज़रिए पंजीबद्ध विक्रय विलेख दिनांक 05.02.2003 के अपीलार्थी को खसरा संख्या 1337 रकबा 0.50 हैक्टेयर में से 0.16 हैक्टेयर भूमि बेचान की गई, जिसका ज़रिए नामान्तरकरण संख्या 1026 के राजस्व अभिलेख में इन्द्राज किया गया।



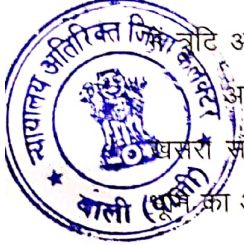
इसी प्रकार जमाबन्दी संवत् 2052-55 में खसरा संख्या 1337/1698 रकबा 0.68 हैक्टेयर जमाबंदी, मीठालाल, कान्तिलाल, किरण कुमार, पि. उमा तथा लेहरी बेवा उमाजी के नाम दर्ज है। जिनके बीच उपरोक्त आराजी का विभाजन किया जाकर नामान्तरकरण संख्या 2102 दिनांक 20.06.2015 के द्वारा राजस्व अभिलेख में इन्द्राज किया गया।

उक्त विभाजित आराजी में से खसरा संख्या 1698/1750 रकबा 0.16 हैक्टेयर श्री कान्तिलाल द्वारा अपील संख्या 34/2023 के अप्रार्थी श्री भूपेश परिहार को विक्रय किया गया, खसरा संख्या 1698/1749 रकबा 0.16 हैक्टेयर श्री जगदीश द्वारा अपील संख्या 36/2023 के अप्रार्थी श्री राहुल परमार को तथा खसरा संख्या 1698/1748 रकबा 0.17 हैक्टेयर श्री किरण कुमार द्वारा अपील संख्या 35/2023 के अप्रार्थीगण के पिता एवं पति श्री पुखराज को विक्रय किया गया तथा श्री पुखराज की मृत्यु उपरान्त ज़रिए नामान्तरकरण संख्या 2918 दिनांक 20.08.2020 के अप्रार्थीगण का नाम इन्द्राज हुआ। अप्रार्थीगण द्वारा उपरोक्त तीनों भूमियाँ एक ही दिन अर्थात् 12.06.2019 को ज़रिए पंजीबद्ध विक्रय विलेख क्रय की गई। उपरोक्तानुसार क्रयशुदा तीनों कृषि भूमियों को आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित करवाने हेतु अप्रार्थीगण द्वारा समान दिवस दिनांक 16.09.2020 तीन आवेदन प्रस्तुत किए तथा तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा भी उपरोक्त तीनों कृषि भूमियों को समान दिवस अर्थात् 15.12.2020 को पृथक पृथक आदेश क्रमांक से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित किया गया। अपीलाण्ट द्वारा उपरोक्त तीनों संपरिवर्तन आदेशों को न्यायालय हाजा में तीन पृथक अपीलों के माध्यम से चुनौति प्रस्तुत की गई है।

अपीलाण्ट द्वारा जैर अपील संपरिवर्तन आदेशों को मुख्यतः इस आधार पर चुनौति दी गई है कि अपीलाण्ट की क्रयशुदा कृषि भूमि खसरा संख्या 1337/3 रकबा 0.16 हैक्टेयर की सेग्रीगेशन अभियान के दौरान गलत तरमीम की जाकर अप्रार्थीगण की भूमियों में अपीलाण्ट की उक्त भूमि का कृछ भाग समायोजित कर दिया गया तथा इसका लाभ उठाते हुए अप्रार्थीगण द्वारा अपीलार्थी की भूमि के कुछ भाग का ज़रिए आलोच्य संपरिवर्तन आदेशों से आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित करवा दिया गया। इस संबंध में पंजीबद्ध विक्रय विलेख दिनांक 05.02.2003 का अवलोकन किया गया उक्त विक्रय विलेख के प्रथम पृष्ठ में विक्रेता द्वारा इंगित नक्शा, जो कि अन्तिम पृष्ठ पर अंकित है, में क्रेता/अपीलार्थी की खरीदशुदा भूमि के दक्षिण दिशा में कृषि भूमि खसरा संख्या 1337 स्थित होना अंकित है। जबकि पत्रावली में स्वयं अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत नक्शा लट्ठा एवं भू नक्शा की प्रमाणित प्रति में अपीलार्थी की कृषि भूमि खसरा संख्या 1337/3 के दक्षिण दिशा में खसरा संख्या 1342 स्थित है, न कि पंजीबद्ध विक्रय विलेख

अतिरिक्त जिला कलेक्टर  
बाली, जिला-पटली

में अंकित नजरी नक्शे अनुसार खसरा संख्या 1337 की शेष भूमि। इससे स्पष्ट हो जाता है कि अपीलाण्ट की क्रयशुदा भूमि की राजस्व नक्शे में माफिक पंजीबद्ध विक्रय विलेख दिनांक 05.02.2003 अनुरूप तरमीम नहीं की गई है। यद्यपि अपीलाण्ट द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिस आधार पर यह तय हो सके कि उक्त तरमीम सम्बन्धि त्रुटि सेग्रीगेशन के दौरान हुई है अथवा पूर्व में। किन्तु यह निर्विवाद है कि खसरा संख्या 1337/3 की तरमीम के लिए त्रुटि अवश्य कारित हुई है।



अपील मीमों के सलंगन प्रस्तुत नजरी नक्शों में अपीलाण्ट ने लाल रसाही से मार्क कर खसरा संख्या 1337/3 की प्रास्थिति दर्शायी है, जिसके अनुसार अपीलाण्ट की उक्त क्रयशुदा भूमि का आंशिक भाग तीनों अपीलों में वर्णित विवादग्रस्त भूमि अर्थात् खसरा संख्या 1698/1748, 1698/1749 एवं 1648/1750 में सम्मिलित है। अप्रार्थीगण द्वारा भी सुनवाई के दौरान ऐसा कोई ठोस दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जो अपीलार्थी द्वारा अपील मीमो के सलंगन प्रस्तुत नजरी नक्शे में दर्शायी स्थिति का खण्डन करता हो।

अपीलाण्ट द्वारा जैर अपील आलोच्य संपरिवर्तन आदेशों को इस आधार पर भी चुनौति दी गई कि उक्त आदेश मौके की वास्तविक भौतिक स्थिति की जाँच किए बिना ही पारित आदेश है। संपरिवर्तित भूमि के कुछ भाग पर अपीलाण्ट द्वारा निर्मित चारदीवारी तथा पक्का मकान स्थित है, जबकि संपरिवर्तन पत्रावली में मौके पर कोई निर्माण नहीं होना अंकित कर आलोच्य आदेश पारित किए गए।

इस संबंध में यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत पक्के निर्माण के तथ्य के खण्डन हेतु अप्रार्थीगण ने कोई दस्तावेजी साक्ष्य यथा फोटोग्राफ इत्यादि प्रस्तुत नहीं किये हैं, जिस आधार पर कोई प्रतिकूल उपधारणा की जा सके। साथ ही, तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा प्रेषित तीनों संपरिवर्तन आदेशों की मूल पत्रावलियों का विश्लेषण करना भी समीचीन है। उक्त तीनों मूल पत्रावलियों में ऐसी कोई मौका फर्द मय दिनांक संलग्न नहीं है अर्थात् ऐसा कोई दस्तावेज संलग्न नहीं है जिससे यह पुष्टि हो सके कि तहसीलदार अथवा अधीनस्थ राजस्व कार्मिकों द्वारा संपरिवर्तन आदेश जारी होने से पूर्व आलोच्य भूमियों की मौके सम्बन्धि अर्थात् वास्तविक भौतिक स्थिति की जांच की गई हो। संपरिवर्तन पत्रावली में उपलब्ध चैक मीमों, जांच रिपोर्ट इत्यादि पर कहीं भी अधिकृत प्राधिकारी तहसीलदार के हस्ताक्षर अंकित नहीं हैं। यहाँ तक कि ऐसी किसी फर्द पर आवेदक अर्थात् अप्रार्थीगण के भी हस्ताक्षर अंकित नहीं हैं और न ही प्रस्तावित भूमियों की भौतिक स्थिति को दर्शाने हेतु कोई फोटोग्राफ इत्यादि संलग्न है। उपरोक्त तथ्य अपीलाण्ट के इस तर्क की पुष्टि हेतु पर्याप्त है कि प्राधिकृत अधिकारी तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा मौके की भौतिक स्थिति की जाँच किए बिना ही और अपीलाण्ट के कब्जा इत्यादि की वस्तुस्थिति के विपरित मात्र कागजी खानापूति कर आलोच्य संपरिवर्तन आदेश जारी किए हैं।

अतः अपीलार्थी द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत प्रस्तुत अपील प्रकरण संख्या 34/2023, प्रकरण संख्या 35/2023 तथा अपील प्रकरण संख्या 34/2023, प्रकरण संख्या 35/2023 तथा अपील प्रकरण संख्या 34/2023, प्रकरण संख्या 35/2023

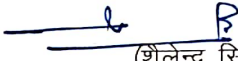
अतिरिक्त जिला कलेक्टर  
बाली, जिला-पाली

36/2023 स्वीकार की जाती है तथा तहसीलदार सुमेरपुर द्वारा राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के अन्तर्गत दिनांक 15.12.2020 को जारी आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश क्रमांक क्रमशः 1893, 1876 एवं 1884 को मौके की भौतिक स्थिति की समुचित जाँच के अभाव में अपास्त किया जाता है। साथ ही, प्रकरण पुनःप्रेषित कर तहसीलदार सुमेरपुर को निर्देश दिए जाते हैं कि सक्षम राजस्व न्यायालय से तरमीम दुरस्ती उपरान्त जैर अपील संपरिवर्तन पत्रावलियों में नए सर विधिसम्मत निर्णय पारित करे।

अपीलाण्ट राजस्व नक्शे, में तरमीम दुरस्ती के लिए सक्षम न्यायालय में चाराजोही करने हेतु स्वतन्त्र है।

निर्णय आज दिनांक 29.08.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे-इजलास सुनाया गया। निर्णय तीन मूल प्रतियों में जारी होकर प्रत्येक अपील के साथ नत्थी किया जाए।



  
(शलेन्द्र सिंह)  
R.A.S.  
अतिरिक्त जिला कलेक्टर  
आतिरिक्त जिला कलेक्टर,  
बाली, जिला-पाली