न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, सलुम्बर (राज.)

पीठासीन अधिकारीः डॉ. दिनेश राय सापेला, आर.ए.एस.

अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956

प्रकरण संख्या – 03/2025 (राजस्व अपील)

अपीलार्थी

1. श्रीमती खेतु माता नवली पति कानजी डांगी (पटेल) निवासी झाडोल हाल निवासी बडगांव तहसील सराड़ा, जिला सलुम्बर (राज.)
2. श्री धुलीराम माता नवली पति कानजी डांगी (पटेल) उम्र 63 वर्ष निवासी झाडोल तहसील सराडा, जिला सलुम्बर (राज.)
3. श्री विरजी माता नवली पति कानजी डांगी (पटेल) उम्र 60 वर्ष निवासी झाडोल तहसील सराडा, जिला सलुम्बर (राज.)
4. श्री मोहनलाल माता नवली पति कानजी डांगी (पटेल) उम्र 63 वर्ष निवासी झाडोल तहसील सराडा, जिला सलुम्बर (राज.)

बनाम

1. श्री खेमा पिता नाथुजी डांगी डोकला, उम्र बालिग, निवासी झाडोल तहसील सराडा जिला सलुम्बर (राज.)
2. श्री भेरा पिता नाथुजी डांगी डोकला, उम्र बालिग, निवासी झाडोल तहसील सराडा जिला सलुम्बर (राज.)
3. श्री गोतम पिता नाथुजी डांगी डोकला, उम्र बालिग, निवासी झाडोल तहसील सराडा जिला सलुम्बर (राज.)
4. श्री हीरालाल पिता पुंजाजी डांगी डोकला, उम्र बालिग, निवासी झाडोल तहसील सराडा जिला सलुम्बर (राज.)
5. श्री पेमालाल पिता पुंजाजी डांगी डोकला, उम्र बालिग, निवासी झाडोल तहसील सराडा जिला सलुम्बर (राज.)
6. श्री ड़ाया पिता लालाजी डांगी डोकला, उम्र बालिग, निवासी झाडोल तहसील सराडा जिला सलुम्बर (राज.)
7. भूमिधारी तहसीलदार सराडा, तह. सराडा, जिला सलुम्बर (राज.)

उपस्थिति

1. अधिवक्ता श्री भीमराज पटेल अपीलान्ट की ओर से।
2. अधिवक्ता श्री पंकज जोशी रेस्पोन्डेट संख्या 1 सें 6 की ओर से।

–:: निर्णय ::–

दिनांक – 19.05.2026

1. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि हस्तगत अपील अन्तर्गत धारा 75, राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 तहसीलदार सराड़ा के संपरिवर्तन आदेश संख्या राजस्व संपरिवर्तन/50/2013 दिनांक 12.06.2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोंडेन्ट को नोटिस जारी कर अपना पक्ष प्रस्तुत करने बाबत् अवसर प्रदान किया गया। रेस्पोंडेन्ट द्वारा जवाब प्रस्तुत किया गया जो शामिल पत्रावली है।

अतिरिक्त जिला कलक्टर
सलुम्बर

3. प्रकरण में दिनांक 30.04.2026 को बहस सूनी गई। अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराये जाकर वर्णित किया कि नवली बाई पत्नी कानाजी के एक पुत्री खेतु व तीन पुत्र धुलीराम, विरजी, मोहनलाल है, नवली बाई का देहान्त दिनांक 30.12.2016 को हो गया है जिसके विधिक वारिसान अपीलान्ट है। नवलीबाई द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सराडा में दिनांक 26.06.2012 को राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 251 (क) के तहत प्रार्थना पत्र पेश किया गया। जिसकी तामिल रेस्पोडेन्ट नं. 1 से 6 को दिनांक 25.07.2012 से पूर्व हो गई व दिनांक 27.07.2012 को अधिवक्ता श्री गोतमलाल पटेल को पैरवी हेतु वकील नियुक्त कर न्यायालय में वकालतनामा पेश कर दिया। अपीलान्ट की माता नवली बाई द्वारा मौझा झाडोल की हाल आराजी नम्बर 6765/0.13, 6772/0.13, 6773/0.07, 6774/0.18, 6775/0.22, 6781/0.09, 6782/0.08, 6783/0.10, 6784/0.09, 6785/0.03. 6788/0.02 कुल किता 11 की अपनी सहखातेदारी भूमि पर पूर्व से कायम रास्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 6 व उनकी माता केसु बाई की खातेदारी का मौझा झाडोल खाता नम्बर 110 जमाबंदी संवत 2064 से 2067 के आराजी नम्बर 6754 रकबा 0.05 हेक्टर में 10 दस फीट चौडा व 65 फीट लम्बा रास्ता जो पूर्व से उपयोग उपभोग में अपीलान्ट की माता व रेस्पोडेन्ट का था उस पर रेस्पोडेन्ट सं. 1 से 6 द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सराडा में प्रार्थना पत्र विचाराधीन रहते हुये रहते हुये भूमि की किस्म परिवर्तन करा दी एवं अपीलान्ट द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सराडा में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में विपक्षी भूमिधारी तहसीलदार स्वयं थे। मौके पर आज भी रास्ता मौजुद होकर रेस्पोडेन्ट अन्दर की खातेदारी भूमि जो अपीलान्ट के सहखातेदारी है, उस पर जा रहे है एवं रास्ते पर फाटक लोहे की लगी हुई है परन्तु अपीलान्ट को खेतो में नहीं जाने देते है जिसके लिये अपीलान्ट द्वारा नियमानुसार डीएलसी से प्रतिफल जमा करवाकर रेकार्ड में रास्ता दर्ज करवाने की प्रक्रिया की थी परन्तु उसको विफल करने हेतु दौराने कार्यवाही दिनांक 12.06.2013 को मौझा झाडोल की आराजी नम्बर 6754 रकबा 0.05 हेक्टर भूमि को माननीय अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सराडा ने संपरिवर्तन आदेश पारित किया है उसे निरस्त किया जावे एवं भूमि की किस्त प्रार्थना पत्र पेश करने की दिनांक को थी उसी को पुनः कायम किया जावे। उक्त भूमि का संपरिवर्तन होने की कार्यवाही निरस्त करवाने हेतु अपीलान्ट्स द्वारा यह अपील पेश की जा रही है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय व विधि के विरूद्ध होकर काबिल निरस्त के है। मौझा झाडोल की आराजी नम्बर 6754/0.05 एवं 6776/0.18 हेक्टर का संपरिवर्तन नियम विरूद्ध किया गया है क्योंकि उक्त सपरिवर्तन ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम विरूद्ध किया गया है एवं तथ्यों को छुपाते हुये पटवारी हल्का द्वारा मौके पर 11 के.वी. लाईन थ्री फेज इलेकट्रीकल ट्रांसफार्मर आराजी नम्बर 6776/0.18 हेक्टर में लगा हुआ उसको छुपाते हुये झुठी जांच रिपोर्ट पेश की है एवं मुख्य सडक से 50 फीट के अन्दर उक्त आराजीयात होते हुये संपरिवर्तन किया गया है जो कानुनी प्रावधानों के विपरित के जिससे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश काबिल निरस्त के है। अपीलान्ट अधिवक्ता द्वारा व्यक्त किया गया कि अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार सराडा द्वारा जारी उक्त आदेश खारिज होने योग्य है क्योंकि रास्ता नहीं मिलने से खेती के लिए ट्रैक्टर और अन्य साधन नहीं आ पाएंगे। इससे होने वाले भारी नुकसान के कारण अपीलकर्ता को अपनी जमीन रेस्पोंडेंट को बेचने पर मजबूर होना पड़ेगा। अपीलान्ट की माता नवली बाई का प्रार्थना पत्र पेश करने के बाद निधन हो गया एवं बुजुर्ग महिला होने से रास्ते के प्रकरण में अपने अधिवक्ता से ज्यादा राय मशवरा नहीं कर पाई। अपीलकर्ता को जैसे ही यह जानकारी हुई कि रेस्पोंडेंट ने न्यायालय में कार्यवाही लंबित होने के दौरान 'लिस पेंडेंस' के सिद्धांत के विरुद्ध जाकर विवादीत भूमि का संपरिवर्तन लिया है, तब तहसील सराड़ा से उक्त आदेश की नकलें प्राप्त कर जानकारी होते ही समय सीमा के भीतर यह अपील पेश की जा रही है। अपीलकर्ता के अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता की

अतिरिक्त जिला कलक्टर
सलुम्बर

इस अपील को स्वीकार कर तहसीलदार द्वारा की गई संपरिवर्तन की कार्यवाही को निरस्त किया जाना न्यायहित में आवश्यक है, अन्यथा अपीलकर्ता को ऐसी क्षति होगी जिसकी पूर्ति संभव नहीं है। अधिवक्ता ने यह भी व्यक्त किया कि रेस्पोंडेंट ने न्यायालय में मामला लंबित होने के बावजूद कार्यवाही करवाकर न्यायिक प्रक्रिया को चुनौती दी है, जिससे उनके हौसले बढ़ेंगे और अपीलकर्ता अपने ही खेतों में कृषि कार्य करने से वंचित रह जाएगा। उनके अनुसार मौके पर आज भी रास्ता विद्यमान है, किंतु रेस्पोंडेंट अपने बाहुबल से अपीलकर्ता को रोक रहा है, इसलिए अपीलकर्ता नियमानुसार अपना रास्ता प्राप्त करने का हकदार है। अंत में यह निवेदन किया गया कि यह अपील समय सीमा और न्यायालय के क्षेत्राधिकार के भीतर है, अतः तहसीलदार सराडा द्वारा प्रकरण संख्या 50/2013 में मौझा झाडोल की आराजी नम्बर 6754 रकबा 0.05 हेक्टर एवं 6776 रकबा 0.18 हेक्टर में से 0.09 हेक्टर भूमि आबादी संपरिवर्तन की गई, उक्त आदेश निरस्त फरमाया जावे एवं निवेदन है कि 6754 रकबा 0.05 हेक्टर का संपरिवर्तन निरस्त अपीलकर्ता को मौके पर रास्ता दिलवाया जावे। रेस्पोंडेंट संख्या 1 सें 6 के अधिवक्ता द्वारा व्यक्त किया गया कि अपील की कलम संख्या 1 सही स्थिति विपरित होने से अस्वीकार है। आराजी नम्बर 6754 के दक्षिण में केवल आराजी नम्बर 6775 की भूमि स्थित है, जो रेस्पोडेन्ट संख्या 4 व 5 हिरालाल व पेमालाल के पांती बंटवाडा एवं हिस्से में आई हुई है तथा आराजी नम्बर 6775 एवं 6676 की पाली पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 6 तक तीन–चार लाख रूपये लगाकर कुआं खोदा है तथा कुएँ पर बिजली की मोटर भी लगा रखी है जिससे रेस्पोडेन्ट अपने हिस्से पांती बंटवाडा से आई भूमि पर सिंचाई करते आ रहे है। अपीलान्ट की माता नवली बाई ने तत्कालीन खातेदार नवलचन्द, भीमराज, भंवरलाल पिता दयाचंद से 1/3 हिस्सा क्रय किया था जो कि स्ट्रेन्जर परचेजर है जिसका अपील में वर्णित कृषि भूमि पर कभी कब्जा नहीं रहा है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 तक अपने उक्त आराजी नम्बर 6754 की भुमी में आज से लगभग कई वर्ष पूर्व दो मवेशी घर बना रखे है, जिसमें रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 अपने मवेशी बांधते आ रहे है तथा कृषि औजार, घास व अनाज आदि रखते आ रहे है। तथा उक्त आराजी नम्बर 6754 को रेस्पोडेन्ट द्वारा श्रीमान् तहसीलदार साहब सराडा से विधिवत आबादी में संपरिवर्तन करवाई है जो आबादी भूमी में है, जिसमें आज तक कभी कोई रास्ता नही था। अपीलान्ट किसी तरह का रास्ता कायम करने के अधिकारी नहीं है, जहां तक अपील की कलम संख्या 1 एक में वर्णित कृषि भूमि में आने जाने के रास्ते का प्रश्न है, पुरे रहट के दक्षिण तरफ ग्राम झाडोल की मुख्य आबादी से नदी तक पैमाईशी रास्ता मौजुद है, जो ग्राम की मुख्य आबादी से आराजी नम्बर 6790 से 6679 एवं 6675 से होता हुआ आराजी नम्बर 6779 बिलानाम रास्ता नदी तक जाता है जो आज भी मौजुद है, जो रेकार्ड में रास्ता है। इस रास्ते से रेस्पोडेन्ट तथा पुरे रहट के खातेदार अपने खेतो में हल, बैल, ट्रेक्टर, बैलगाडिया आदि ले जाते आ रहे है, और अपीलान्ट की माता नवली ने जिन खातेदार नवलचंद, भीमराज, भंवरलाल जैन से जमीन खरीदी थी वो भी पूर्व में इसी रास्ते से आते जाते थे ।आराजी नम्बर 6754 में आज तक कभी कोई रास्ता नही था, ना ही कोई रास्ता निकालने के लिये अपीलान्ट अधिकारी है। ग्राम झाडोल के आराजी नम्बर 6754 व 6776 के ठीक पूर्व दिशा में मुख्य सडक के किनारे अपीलान्ट की स्वयं की जमीन तथा सहखातेदार की संयुक्त खातेदारी की आराजी नम्बर 6777, 6778, 6979, 6786, 6787 भूमि मौजुद है जो अपील की कलम संख्या 1 एक में वर्णित कृषि भूमि की आराजी नम्बर 6785, 6788, 6784 से मिली हुई है, जहां से भी अपीलान्ट अपील की कलम संख्या 1 एक में वर्णित कृषि भूमि पर हल, बैल, ट्रेक्टर, बैलगाडिया आदि ले जा सकते है, परन्तु अपीलान्ट अपने स्वयं की संयुक्त खातेदारी की कृषि भूमि में से नही जाकर रेस्पोडेन्ट के स्वामित्व व आधिपत्य के आराजी नम्बर 6754 रकबा 0.05 हेक्टर जो आबादी भूमि में नया रास्ता निकलवाना चाहते है, जबकि वैकल्पिक रास्ता आज भी मौजुद है, अपीलान्ट ने रेस्पोडेन्ट के विरूद्ध बिना किसी ठोस आधार के अपील पेश की है। अपीलकर्ता का अपनी अपील में यह कथन कि उसकी माता खाता नंबर 110, जमाबंदी संवत 2064 से 2067

अति. जिला कलक्टर एवं अति. जिला मजिस्ट्रेट सलुम्बर (राज.)

अतिरिक्त जिला कलक्टर
सलुम्बर

रास्ते एवं 6776 के कोने पर लगा हुआ है। विधुत लाईन सड़क किनारे से होकर ट्रांसफार्मर पर जा रही है।" जबकि वर्ष 2013 में तत्कालीन पटवारी द्वारा मौका पर्चा में इस तथ्य को छुपाया गया कि भूमि के ऊपर या पास से कोई 11 के.वी. लाइन नहीं गुजर रही है.

भूमि का समर्पण न होंना – संपरिवर्तन नियम, 2007 के ''नियम 4(ख)'' के अनुसार, राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग या किसी अन्य स्थानीय प्राधिकारी की सड़कों के मध्य बिंदु से भारतीय सड़क कांग्रेस (IRC 73–1980) के मार्गदर्शक सिद्धांतों में विनिर्दिष्ट सीमा के भीतर आने वाली भूमि का संपरिवर्तन प्रतिबंधित है इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 02.05.2006, 26.03.2007 तथा परिपत्र दिनांक 17.09.2019 (30 feet रास्ते के समर्पण के संबंध में) के अनुसार, मुख्य सड़क या ग्रामीण मार्ग के किनारे स्थित कृषि भूमि के संपरिवर्तन के समय सड़क के मध्य बिंदु से आवश्यक दूरी (Right of Way) की भूमि का समर्पण अनिवार्य रूप से करवाकर राजस्व रिकॉर्ड में इंद्राज किया जाना विधिक बाध्यता है परन्तु हस्तगत प्रकरण में तहसीलदार सराड़ा की रिपोर्ट के ''बिंदु संख्या 4'' में स्पष्ट उल्लेख है कि "मुख्य सडक से आबादी भूमि हेतु किसी भी प्रकार का राजस्व रेकार्ड अनुसार समर्पण नहीं हुआ।

न्यायालय में वाद लंबित होने के दौरान संपरिवर्तन – यदि किसी भूमि के रास्ते, स्वत्व या सीमा को लेकर कोई विधिक वाद सक्षम राजस्व न्यायालय में विचाराधीन हो, तो उस विवादित भूमि की किस्त/किस्म को परिवर्तित नहीं किया जा सकता है। संपरिवर्तन नियम 2007 के प्ररूप 'क' (आवेदन पत्र) के बिंदु संख्या 2 में आवेदक को यह अनिवार्य घोषणा करनी होती है कि "प्रस्तावित भूमि के सम्बन्ध में किसी न्यायालय में कोई प्रकरण विचाराधीन नहीं है", ताकि न्यायालय के क्षेत्राधिकार को प्रभावित न किया जा सके। पत्रावली के अनुसार, अपीलान्ट की माता श्रीमती नवली बाई ने उक्त विवादित आराजी नंबर 6754 में से 10 फीट चौड़ा व 65 फीट लंबा रास्ता कायम कराने हेतु ''धारा 251(क) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम'' का एक प्रार्थना पत्र दिनांक 26.06.2012 को न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सराड़ा में प्रस्तुत किया था. इस वाद की तामीली प्रत्यर्थीगण पर दिनांक 25.07.2012 से पूर्व ही हो चुकी थी और उन्होंने दिनांक 27.07.2012 को अपना वकालतनामा भी एसडीओ न्यायालय में पेश कर दिया था.

उपरोक्त विस्तृत विवेचन के आधार पर यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि विवादित भूमि के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सराड़ा द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 12.06.2013 तथ्यों को छिपाकर एवं गलत मौका रिपोर्ट के आधार पर तथा रास्ते के लम्बित विवाद को विफल करने के दुर्भावनापूर्ण आशय से पारित किया गया है।

–:: आदेश ::–

अतः हस्तगत यह अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सराड़ा द्वारा मौजा झाड़ोल के आराजी नम्बर 6754 रकबा 0.05 हेक्टेयर एवं आराजी नम्बर 6776 रकबा 0.18 हेक्टेयर में से 0.09 हेक्टेयर भूमि के संपरिवर्तन आदेश संख्या राजस्व संपरिवर्तन/50/2013 में दिनांक 12.06.2013 को निरस्त किया जाता है। तहसीलदार सराड़ा को निर्देशित किया जाता है कि वे राजस्व रिकॉर्ड में तदनुसार अमल दरामद सुनिश्चित करें। निर्णय की प्रति मय अधिनस्थ न्यायालय की मूल पत्रावली अधिनस्थ न्यायालय को पालनार्थ प्रेषित की जावें। प्रकरण फैसल शुमार होकर नम्बर सें एक कम होवें।

निर्णय आज दिनांक 19.05.2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. दिनेश राय सापेला)
अतिरिक्त जिला कलक्टर,
सलुम्बर (राज.)