न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्री विश्राम मीना, आई.ए.एस

अपील संख्याः 17/2026 एल.आर.एक्ट **GCMS No. 2026/19**

1. रूकमणी देवी पत्नी श्री नंदलाल उम्र 60 वर्ष निवासी सेक्टर नं. 6 हनुमानगढ़ जंक्शन जिला हनुमानगढ़।

— अपीलान्ट

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार सरदारशहर जिला चूरू।

— रेस्पोडेंट

उपस्थितः श्री नवीन सारस्वत – अभिभाषक अपीलांट
राजकीय अभिभाषक – अभिभाषक रेस्पोडेन्ट

निर्णय

दिनांक 09.03.2026

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत न्यायालय जिला कलक्टर चूरू के आदेश दिनांक 03.07.2017 एवं तहसीलदार सरदारशहर के द्वारा दर्ज इंतकाल संख्या 377 दिनांक 04.09.2017 के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि –

1– वादग्रस्त भूमि रोही बरलाजसर के खसरा नंबर 64 के वर्तमान खसरा नंबर 291/64 की 1 बीघा 12 बिस्वा आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि अपीलांट ने जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 22.03.2002 को मालूराम पुत्र नारायणराम मेघवाल से क्रय की। अपीलांट ने उक्त भूमि जिला कलक्टर के आदेश दिनांक 02.09.2003 द्वारा 4000 वर्गमीटर भूमि को वाणिज्यक परियोजनार्थ परिवर्तन करवा ली गई। अपीलांट ने उक्त 4000 वर्गमीटर भूमि में 2290 वर्गमीटर भूमि को आवासीय भूमि में परिवर्तन करने का आवेदन प्रस्तुत किया। जिला कलक्टर चूरू ने उक्त प्रकरण में निर्णय करते हुए उक्त वादगत भूमि रोही मौजा बरलाजसर के खसरा नंबर 64 के वर्तमान खसरा नंबर 291/64 रकबा 1.12 बीघा (4000 वर्गमीटर) भूमि को राजस्व रिकॉर्ड में सिवायचक दर्ज कर कब्जा

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

बहक सरकार लेने के आदेश पारित कर दिए। तहसीलदार सरदारशहर ने उक्त आदेश की पालना में इंतकाल संख्या 377 दर्ज कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर चूरू के अपीलाधीन आदेश दिनांक 03.07.2017 एवं तहसीलदार सरदारशहर के द्वारा दर्ज इंतकाल संख्या 377 से व्यथित होकर अपीलांट ने इस न्यायालय अपील में प्रस्तुत की।

2— विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया है कि उक्त वादगत भूमि राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 1992 के नियम 8(2)/8(3) के अधीन उपखण्ड अधिकारी चूरू द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक 52–53 दिनांक 04.02.2002 को आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन की गई थी तत्पश्चात उक्त भूमि रूकमणी पत्नी नन्दलाल निवासी हनुमानगढ़ द्वारा क्रय करके अपने नाम से नामांतरकरण दर्ज करवाया। वर्ष 2008 में आदेश क्रमांक 1019–22 दिनांक 02.09.2008 को संपरिवर्तन नियम 1992 के नियम 9(3) के अंतर्गत वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाई गई थी परन्तु जमाबंदी में भूमि की किस्म गैर मुमकिन आबादी ही रही जो हल्का पटवारी द्वारा जान बूझकर राजस्व रिकॉर्ड में दुरूस्त नही किया गया तथा भूमि की व्यावसायिक किस्म को जमाबंदी में दर्ज नहीं किया गया है। उक्त भूमि पर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 1992 के नियमों के प्रावधान लागू होते हैं क्योकि उक्त भूमि वर्ष 2008 में भी 1992 के नियमों के अंतर्गत वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन की गई थी। उक्त भूमि पर संपरिवर्तन नियम 2007 के प्रावधान लागू नही किए जा सकते। भूमि विधि के अनुसार संपरिवर्तन नियम 1992 के प्रावधान लागू होते है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलांट को नोटिस जरिए रजिस्टर्ड डाक भिजवाए गए जो अधूरे पते के अभाव में वापिस प्राप्त हुए और अपीलांट की तामील नहीं हुई, जिसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थीया के विरूद्ध एक पक्षीय आदेश जारी किया गया जो न्यायसंगत नही हैं जिसे माननीय न्यायालय द्वारा अपास्त किया जाना न्यायोचित है। अपीलांट द्वारा क्रय की गई भूमि का बैयनामा को किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नही किया गया है, विक्रय पत्र व नामांतरकरण वर्तमान में विधिवत रूप से अस्तित्व में है।

अपीलांट द्वारा 4000 वर्गमीटर भूमि में से 2290 भूमि वाणिज्यिक पेट्रोल पम्प हेतु वर्ष 2008 में संपरिवर्तन करवाई थी। पेट्रोल पम्प के आवंटन केन्द्र

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

सरकार के नियमों के अंतर्गत लॉटरी सिस्टम से किया जाता हैं। जिसमें अपीलांट द्वारा पेट्रोल पम्प वास्ते आवेदन किया था परन्तु पेट्रोल पम्प आवंटित नही हुआ, जिस कारण उक्त भूमि पर पेट्रोल पम्प का निर्माण नही किया जा सका परन्तु अपीलांट द्वारा उक्त भूमि पर सिमेंन्ट बजरी कंकरीट ईट सरिया का व्यावसाय उक्त भूमि पर शुरूआत से ही किया जा रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा हल्का पटवारी से मौका रिपोर्ट मांगी थी जिस पर पटवारी द्वारा आनन फानन में कार्यालय में बैठकर ही गलत रिपोर्ट तैयार कर दी, मौके का निरीक्षण नही किया गया। पटवारी द्वारा इस भूमि पर मात्र 8 गुणा 10 फिट का मकान बना हुआ है तथा इसके अलावा सम्पूर्ण भूमि खाली है। अपीलांट ने मौके पर अपनी भूमि पर चार दीवारी कायम कर रखी है और वाणिज्यक प्रयोग हेतु अपनी भूमि पर 10 फीट लोहे का गेट लगा रखा हैं एवं गेट के पास की 8 गुणा 10 माप का स्टोर बना रखा है अपीलांट द्वारा स्वयं अपने मजदूरों की रिहयश हेतु मकान लेटिन बाथरूम व किचन बना रखा है। जिसमें अपीलांट व उसके काम करने वाले कर्मचारी रिहायश करते हैं। अपीलांट वृद्ध महिला हैं। अपीलांट द्वारा वर्ष 2016 मे कोई प्रार्थना पत्र पेश नही किया गया ना ही अधीनस्थ न्यायालय में कोई प्रार्थना–पत्र या पत्रावली उपलब्ध है। उक्त संपरिवर्तन भूमि वर्ष 2002 में आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाई थी तत्पश्चात वर्ष 2008 में (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम 1992 के अंतर्गत वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाई थी। उपयोग के समय की गणना 13 वर्ष गलत लिखा है। वर्ष की गणना 2008 से होगी ना की दिनांक 04.02.2002 से होगी क्योंकि भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन वर्ष 2008 में किया गया था।

राजस्थान भू–राजस्व नियम 2007 के नियत 14 के परन्तुक में अनुसूचित जाति अनूसूचित जनजाति के व्यक्ति की भूमि सामान्य वर्ग को अन्तरित करने के पश्चात समयावधि के संबंध में राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 05.07.2019 को क्रमांक सं. प.2(62)राज–9/17 में राजस्व विभाग व अधीनस्थ न्यायालय के प्रशासनिक अधिकारियों को मार्गदर्शन दिये है जिनकी प्रतियां अवलोकन हेतु प्रस्तुत है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय निरस्त किया जावें एवं अपीलांट के पक्ष में नामांतरकरण दर्ज करने का आदेश न्यायहित में प्रदान करें। अभिभाषक अपीलांट ने निम्नलिखित न्यायिक दृष्टांतों को अवलोकनीय बताया।

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

क्र.सं.	न्यायिक दृष्टिांत
1.	आरआरटी 2014–15 पेज नंबर 405
2.	आरआरटी 2016(2) पेज नंबर 796
3.	आरआरटी 2014(1) पेज नंबर 593
4.	आरआरटी 2018–19 पेज नंबर 636
5.	आरआरटी 2019 पेज नंबर 937
6.	आरएलडब्ल्यू 2005(2) पेज नंबर 1441
7.	आरआरडी 2018 पेज नंबर 492
8.	आरबारडी 2012 पेज नंबर 492
9.	आरआरडी 2016 पेज नंबर 703
10.	राजस्थान सरकार परिपत्र 17.10.19

3– विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट ने बहस के दौरान कथन किया कि उक्त प्रकरण में जैरकार अपील अपीलांट में अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को खारिज नही किया जा सकता तथा न्यायालय चाहे तो उक्त प्रकरण में मैरिट के आधार पर सुनवाई हेतु उक्त प्रकरण को रिमाण्ड कर सकता है।

4– हमने पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज तथा अधीनस्थ न्यायालय के उपलब्ध अभिलेख का ध्यान पूर्वक अवलोकन किया एवं दौराने बहस उभय पक्ष पर मनन किया। अभिभाषक अपीलांट ने प्रार्थना धारा–5 मियाद अधिनियम प्रस्तुत कर अपील को अन्दर मियाद शुमार किये जाने का निवेदन किया। अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए अपील अपीलांट को मियाद में शुमार किया जाता है। वादगत भूमि खसरा नंबर 64 के वर्तमान खसरा नंबर 291/64 की 1 बीघा 12 बिस्वा आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि को अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर चूरू ने संपरिवर्तन नियम 2007 के नियम 14 के परन्तुक में अनुसूचित जाति के व्यक्ति की भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ भूमि का अंतरण करने पर उस व्यक्ति द्वारा निर्धारित अवधि में संपरिवर्तन भूमि का उपयोग निर्धारित अवधि तक नही करने पर राजस्व रिकॉर्ड में सिवायचक दर्ज कर कब्जा बहस सरकार लेने के आदेश पारित कर दिया। अधिनस्थ न्यायालय ने वादगत भूमि बाबत अपीलांट को सुनवाई मौका दिए बिना एवं अपीलांट के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 03.07.2017 पारित किया गया। साथ ही अपीलांट द्वारा क्रय की गई भूमि का बैयनामा को किसी भी सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा निरस्त नही किया गया और उक्त बैयनामा आज दिनांक तक विधिक रूप से कायम हैं। अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर चूरू ने अपीलाधीन आदेश पारित

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

करने से पूर्व प्रकरण की पूर्ण जांच करवाये बिना पारित किया गया है। राजस्थान भू–राजस्व नियम 2007 के नियम 14 के परन्तुक में अनुसूचित जाति, अनुसूचित जन जाति के व्यक्ति की भूमि सामान्य वर्ग को अन्तरित करने के पश्चात समयावधि के संबंध में राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 05.07.2019 को क्रमांक संख्या प.2(62) राज–9/17 में राजस्व विभाग व अधीनस्थ न्यायालय के प्रशासनिक अधिकारियों मार्गदर्शन मध्यनजर रखते हुए हम इस निष्कर्ष पर पहुँचे हैं कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर चूरू का अपीलाधीन आदेश दिनांक 03.07.2017 पारित करने में नियमानुसार जारी नही किया गया है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर चूरू का अपीलाधीन आदेश दिनांक 03.07.2017 एवं उक्त आदेश की पालना में तहसीलदार सरदारशहर द्वारा दर्ज इंतकाल संख्या 377 दिनांक 04.09.2017 निरस्त किए जाते है।

5– तदनुसार अपील अपीलांट निर्णित शुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली बाद तरतीब तकमील दाखिल दफ्तर हो। निर्णय आज दिनांक 09.03.2026 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विश्राम मीना)
संभागीय आयुक्त
बीकानेर