# न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, जोधपुर
## पीठासीन अधिकारी श्री ओमप्रकाश विश्नोई, आर.ए.एस.

2020-00136RAAJodhpur2020-04LRA75 Gramwasi Kagnada Vs Hadmanram etc

ग्रामवासी कागनाडा जरिये

01. अनोपसिंह पुत्र श्री नरपतसिंह
02. गोविन्दसिंह पुत्र श्री रामसिंह
03. भैरूसिंह पुत्र श्री रतनसिंह जी
04. परमेन्दसिंह पुत्र श्री चैनसिंह जी
05. बलवीरसिंह पुत्र श्री स्वरूपसिंह जी
निवासी ग्राम कागनाडा तहसील लूणी जिला जोधपुर राज.।

**अपीलाण्ट्स ...**

**ब**

**ना**

**म**

1. हडमान राम पुत्र मिसराराम जाति मेघवाल, निवासी-निम्बला, तहसील आहोर, जिला जालोर।
2. मोहन सिंह पुत्र हरीसिंह
3. लक्ष्मण सिंह पुत्र मनोहर सिंह
4. कल्याणसिंह पुत्र हरीसिंह
5. सज्जन सिंह पुत्र बाबुसिंह
   जातियान राजपूत निवासी ग्राम कागनाडा तहसील लूणी जिला जोधपुर।
6. तहसीलदार लूणी जिला जोधपुर।

**रेस्पो. ...**

**अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम बरखिलाफ आदेश विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी,लूणी द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/संपरितर्वन/2018/230-33 दिनांक 13 अप्रैल 2018 जिसके जरिये ग्राम कागनाडा के खसरा नं. 85/1 रकबा 02 बीघा 18 बिस्वा 07 बिस्वांसी भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित कर दी गयी**

-------

**उपस्थित-**

श्री मोतीसिंह राजपुरोहित अधिवक्ता-अपीलाण्ट्स
श्री अनोपसिंह सोलंकी, अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्सा एक
श्री सिद्धार्थ परिहार, अधिवक्ता-रेस्पोडेंट संख्या दो से पांच
श्री दयाराम चौधरी, राजकीय अधिवक्ता-रेस्पोडेंट संख्या छः

# नि र्ण य

**दिनांक : 09 मई 2025**

अपीलाण्ट्स ने विहित प्राधिकारी उपखण्ड अधिकारी लूणी द्वारा संपरिवर्तन आदेश क्रमांक/संपरितर्वन/2018/230-33 दिनांक 13 अप्रैल 2018 जिसके जरिये ग्राम कागनाडा के खसरा नं. 85/1 रकबा 02 बीघा 18 बिस्वा 07 बिस्वांसी भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित करने के खिलाफ आलौच्य अपील अदालत हाजा के समक्ष राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 75 के तहत दिनांक 18 जून 2020 को प्रस्तुत की है।

अपीलांट्स द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुत करने हेतु अनुमति चाही है। एक अन्य प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 भारतीय परिसीमा अधिनियम प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुति में हुए विलंब को क्षमा किये जाने का निवेदन किया।

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट संख्या एक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर खसरा नं. 85/1 ग्राम कागनाडा का राजस्थान भू-राजस्व(ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराने का आवेदन पेश किया। विचारण न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 13 अप्रैल 2018 के जरिये रेस्पोडेंट संख्या एक का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर भूमि का आवासीय संपरितर्वन के लिए अनुज्ञा प्रदान कर दी, जिसके विरूद्ध अपीलाण्ट्स ने आलौच्य अपील प्रस्तुत की है।

बहस सुनी गई। अधिवक्ता-अपीलाण्ट ने तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेश पारित करने में कानूनी, तथ्यात्मक एवं विधिक भूल की है। विवादित भूमि सरकारी भूमि है जिसके मूल खसरा संख्या 85 रकबा 7 बीघा 16 बिस्वा है। उक्त भूमि वक्त सेटलमेन्ट एवं उससे पूर्व ग्राम बसने के समय से ही पड़त

रास्ता व आगोर का हिस्सा है तथा जमीन पर सामुदायिक भवन, पशु पेयजल योजना के अन्तर्गत निर्मित जीएलआर विद्यालय का खेल मैदान, विद्यालय भवन, सार्वजनिक टांका आदि बने हुए है। वक्त सैटलमेन्ट से उक्त भूमि पर न तो कभी काश्त किया गया और न ही अन्य कोई प्रयोग में ली गई है। विवादित भूमि गांव की आगोर का हिस्सा है। सम्वत 2011 से सम्वत 2035 तक उक्त भूमि सिवायचक दर्ज रही है एवं खसरा गिरदावरी के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि भूमि पर कभी काश्त नहीं की गई तथा पड़त एवं रास्ता के उपयोग से 2011 से 2035 तक की गिरदावरी दर्ज है। दिनांक 29.05.2020 को समस्त ग्रामवासियों को जानकारी हुई कि रेस्पोडेन्ट संख्या 3 से 6 ने बाले बाले उक्त जमीन की रजिस्ट्री अपने नाम करवा ली है एवं भूमि को आवासीय में रूपान्तरित करवा कर भूमि पर नीव खोद कर निर्माण कार्य प्रारम्भ करवा दिया। तब सभी ग्रामवासियों ने रेस्पोडेन्ट सख्या 3 से 6 के समक्ष सामुहिक रूप से निर्माण न करने तथा उलहाना भी दिया कि सरकारी भूमि पर इस प्रकार से निर्माण कर कब्जा क्यों किया जा रहा है, परन्तु रेस्पोडेन्ट ने अपने नाम का रूपान्तरण होना बता कर निमाण कार्य रोकने से इंकार कर दिया। तत्पश्चात सभी ग्रामवासियों ने इस संबध में पटवारी से दिनांक 29.05.2020 को ही जानकारी ली तो यह ज्ञात हुआ कि सरकारी भूमि का गलत म्यूटेशन फर्जी आवंटन के आदेश के आधार पर देवाराम के नाम सन् 1978 में स्वीकृत किया, जबकि उपरोक्त भूमि सन् 1970 के नियम के तहत कोई आवंटन आदेश जारी शुदा नहीं हैं एव तहसीलदार को भूमि आवंटन करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं था। उसके पश्चात रेस्पोडेन्ट सख्या 3 से 6 ने उपरोक्त भूमि को हड़पने के लिये कुईयाराम पुत्र तुलसा, शेराराम पुत्र मंगलाराम हडमान राम पुत्र मसराराम व पुनाराम पुत्र केवाराम के नाम से बेनामी अन्तरण करवाये गये एवं उपरोक्त बेनामी अन्तरण के आधार पर रूपान्तरण करवा कर भूमि की किस्म परिवर्तन करवाई गई तथा अन्तत अपने नाम खसरा नंबर 85 की सम्पूर्ण भूमि दर्ज

करवा ली। म्यूटेशन नं 91 तथाकथित आवंटन दिनाक 10.05.1978 के आधार पर स्वीकृत किया गया है, जबकि ऐसा कोई आदेश विधि अनुसार सक्षम क्षेत्राधिकार के अधिकारी के द्वारा जारी ही नहीं किया गया है। सम्पूर्ण कार्यवाही फर्जीवाडे से की गई हैं। ग्रामीण क्षेत्र में भूमि आवंटन नियम 1970 के अनुसार भूमि आवंटन का अधिकार उपखण्ड अधिकारी की अध्यक्षता में गठित कमेटी को ही प्राप्त था। तहसीलदार को भूमि आवंटन का अधिकार प्राप्त नहीं था। इससे यह स्पष्ट है कि म्यूटेशन फर्जीवाडे से स्वीकृत किया गया है। म्यूटेशन सख्या 91 बिना किसी आवंटन के स्वीकृत किया गया है। सेटलमेन्ट से लगाकर सन 1978 तक किसी भी व्यक्ति के द्वारा ग्राम कागनाडा के खसरा संख्या 85 की भूमि काश्त नहीं की गई थी, बल्कि गिरदावरी में पडत एवं गैर मुमकिन रास्ता दर्ज है, इससे यह भी स्पष्ट है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को काश्त के अभाव में नियमन भी नहीं की जा सकती थी। म्यूटेशन संख्या 91 के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि तथाकथित आंवटन गैर खातेदारी का किया गया है, जबकि आवंटन के पश्चात भी आज दिन तक खसरा संख्या 85 की भूमि पर कभी भी कोई फसल काश्त नहीं की हुई है। इस प्रकार से किसी भी व्यक्ति को काश्त के अभाव में आवंटन के पश्चात भी खातेदारी दी ही नहीं जा सकती है। गैर खातेदारी से दर्ज करने का म्यूटेशन संख्या 130 सन् 1989 में दर्ज किया गया, जिसकी भी अपील अलग से प्रस्तुत की गई है। तथाकथित आवंटन आदेश व म्यूटेशन ने 91 के विरुद्द भी विरूद्ध भी सक्षम न्यायालय में ग्रामवासियों के द्वारा अपील की गई है जो विचाराधीन है। खसरा संख्या 85 की भूमि सिवायवक राजकीय आगोर की भूमि है, जिस पर समस्त ग्रामवासियों के उपयोग हेतु विभिन्न सरकारी योजनाओं के तहत विनिर्माण किया हुआ है। तथाकथित म्यूटेशन के आधार पर रेस्पोडेन्ट उपरोक्त सरकारी भूमि को हडप करने पर आमादा है, इसलिये अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व प्रक्रिया एवं

नियमो का पालन नहीं किया गया तथा मौका रिपोर्ट फर्जीवाडे से बनाई गई है। मौके पर कभी भी राजस्व रिकार्ड में दर्ज किसी भी खातेदार का कब्जा काश्त नहीं रहा एवं न ही कभी भी किसी ने पिछले 50 वर्षो की अवधि में वाद ग्रस्त भूमि पर काश्त की है। वादग्रस्त भूमि पर सरकारी स्कूल का खेल मैदान बना हुआ है तथा स्कूल बाउण्डरी से कवर्ड है आवेदनकर्ता का मौके पर कब्जा नहीं होते हुए रूपान्तरण आदेश पारित किया है जो विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। रूपान्तरण पत्रावली में संलग्न रिपोर्ट फजीवाडे एवं मनमानी रूप से बनाई गई है, जिनका वास्तविक तथ्यों से कोई सरोकार नहीं है। वादग्रस्त भूमि पर रेस्पोडेन्ट कॉलोनी बसाने जा रहे हैं एवं भूमि को छोटे छोटे टुकड़ों में विभक्त कर बेचान किया जा रहा है, जबकि रूपान्तरण आदेश के तहत भूमि का संपरिवर्तन एक यूनिट के तहत किया गया है। राज्य सरकार के निर्देशानुसार एक बीघा से अधिक भूमि का रूपान्तरण की स्थिति में ले आउट प्लान स्वीकृत किया जाना आवश्यक है, परन्तु अपीलाधीन पत्रावली में किसी भी प्रकार का ले आउट प्लान प्रस्तावित नहीं किया गया और न ही स्वीकृत किया गया है। । इस कारण भूमि के संबंध में पारित आदेश अपास्त योग्य है।

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी पर अपीलांट्स के अधिवक्ता ने निवेदन किया कि विवादित भूमि सार्वजनिक उपयोग की भूमि है। अपीलांट्स ग्राम कागनाडा के मूल निवासी है। इस कारण विवादित भूमि मे अपीलांट्स के हित निहित है। रेस्पोडेंट द्वारा अपीलांट्स को विचारण न्यायालय में पक्षकार नहीं बनाया गया है। रेस्पोडेंट्स अपीलाधीन आदेश की आड़ में सार्वजनिक हित की राजकीय भूमि में दखलंदाजी कर रहे है। इसलिए अपीलांट्स अपीलाधीन आदेश से प्रभावित पक्षकार होने से वह अपील प्रस्तुत करने की अधिकारी है।

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 म्याद अधिनियम पर अपीलांट्स के अधिवक्ता ने निवेदन किया कि रेस्पोडेंट संख्या एक द्वारा संपरिवर्तन

की संपूर्ण कार्यवाही अपीलांट्स से बाले-बाले की है। दिनांक 29.05.2020 को समस्त ग्रामवासियों की जानकारी के बिना रेस्पोडेन्ट संख्या 2 से 5 ने बाले बाले उक्त जमीन की रजिस्ट्री अपने नाम करवा दी एवं भूमि को आवासीय में रूपान्तरित करवा कर भूमि पर नींव खोद कर निर्माण कार्य प्रारम्भ करवा दिया। सभी ग्रामवासियों ने रेस्पोडेन्ट संख्या 2 से 5 मना करने पर रेस्पोडेन्ट ने अपना नाम का रूपान्तरण होना बता कर निर्माण कार्य रोकने से इंकार कर दिया हैं। तत्पश्चात सभी ग्रामवासियों ने इस संबंध में पटवारी से दिनाक 29.05.2020 को ही जानकारी ली तो अपीलाधीन आदेश एवं विवादित भूमि से संबंधित समस्त कार्यवाही की जानकारी हुई। ग्रामवासियों के आग्रह पर हल्का पटवारी शुभदण्ड द्वारा म्यूटेशन न. 91. चालू जमाबन्दी एवं रूपान्तरण आदेश की नकलें उपलब्ध करवाई गई सम्पूर्ण दस्तावेजात का अवलोकन करने पर रेस्पोडेन्ट द्वारा सरकारी भूमि को हड़पने के लिये किये गये फोर्ड की जानकारी हुई। नकल प्राप्त होने पर अविलम्ब प्रार्थीगण द्वारा अपने अधिवक्ता से सम्पर्क कर हस्तगत अपील जानकारी से अंदर म्याद प्रस्तुत की गई है।

अंत में अपीलांट्स के अधिवक्ता ने निवेदन किया प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 96 सीपीसी स्वीकार किया जावे एवं अपीलांट को अपील की अनुमति प्रदान की जावे तथा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 05 मियाद अधिनियम स्वीकार फरमाया जावे एवं अपील अपीलांट अंदर म्याद शुमार की जाकर स्वीकार की जावे एवं अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी लोहावट द्वारा पारित अपीलाधीन संपरिवर्तन आदेश दिनांक 25 अगस्त 2022 को निरस्त किये जाने आदेश फरमावे।

जवाब में रेस्पोडेंट्स अधिवक्तागण ने अपीलांट के अधिवक्ता के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया कि रेस्पोडेंट्स द्वारा भू परिवर्तन हेतु नियमानुसार आवेदन पेश किया, जिस पर विहित प्राधिकारी द्वारा तहसीलदार से नियमानुसार मौका जांच रिपोर्ट तलब की गई है। मौका जॉच रिपोर्ट प्राप्त होने पर नियमानुसार आवासीय उपयोग हेतु भू

संपरिवर्तन शुल्क राशि 7.30 रूपये प्रति वर्गमीटर के अनुसार कुल राशि रूपये 35,500/-रूपये राजकोष रेस्पोडेंट्स द्वारा राजकोष में जमा करवाने पर विहित प्राधिकारी द्वारा विधिसम्मत रूपांतरण आदेश पारित किया हैं। रेस्पोडेंट्स द्वारा अपीलांट्स को अनावश्यक रूप से परेशान करने के उद्धेश्य से हस्तगत अपील प्रस्तुत की गई है। धारा 96 सीपीसी के तहत खातेदार को ही अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जा सकती है। ऐसी स्थिति में अपीलांट्स अजनबी व्यक्ति होने से अपीलाधीन आदेश के किसी प्रकार के हित प्रभावित नहीं होते है। हकीकत यह है कि उक्त भूमि दिनाक 01-10-1977 को उपजिलाधीश महोदय जोधपुर की अध्यक्षता में गठित आवंटन सलाहकार समिति द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या-1 अणची के पति देवाराम को नियमानुसार आवंटन हुई थी तथा देवाराम के साथ साथ अन्य काफी लोगों को भी उस रोज भूमि आवंटन की गई थी। उक्त आवंटन प्रोसेडिंग की नकल अपील के साथ प्रस्तुत की गई है। देवाराम के नाम भूमि आवंटन आदेश के आधार पर देवाराम के नाम गैर खातेदारी का म्युटेशन हुआ तथा देवाराम का विधिवत भूमि पर कब्जा हुआ व उसके द्वारा काश्त की गई, जिसकी गिरदावरी नकल संवत् 2044 से 2047 की पेश है। तत्पश्चात की समस्त कार्यवाही विधिनुसार हुई है तथा रेस्पोडेंट्स द्वारा अपने नाम दर्ज भूमि का विहित प्रावधानों के तहत विधिनुसार संपरिवर्तन करवाया गया है। अतः प्रस्तुत अपील अनुमति बाधित, म्याद बाधित एवं सारहीन होने से खारिज फरमायी जावे।

विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में निवेदन किया कि विचारण न्यायालय द्वारा राजस्थान भू-राजस्व(ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन) नियम 2007 के नियम 9 के तहत आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नियमानुसार किया गया है। अतः प्रस्तुत अपील सारहीन होने से खारिज फरमायी जावे।

बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध अभिलेख का आद्योपान्त गम्भीरतापूर्वक अध्ययन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध मौका फर्द दिनांक 13.01.2018 एवं अपीलाधीन आदेश के अवलोकन मुताबिक रेस्पोडेंट संख्या एक द्वारा अपने खातेदारी खसरा नं. 85/1 रकबा 2 बीघा 18 बिस्वा 07 बिस्वांशी यानि 4727 वर्गमीटर भूमि अकृषि आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर विचारण न्यायालय द्वारा नियमानुसार मौका जांच रिपोर्ट तलब की गई है। हस्तगत मामले में खसरा नंबर 85/1 की भूमि के संपरिवर्तन हेतु ग्राम पंचायत कागनाडा द्वारा भी अनापति प्रमाण पत्र जारी किया गया है। रेस्पोडेंट संख्या एक द्वारा संपरिवर्तित भूमि का नियमानुसार संपरिवर्तन शुल्क भी अदा किया जाना पाया जाता है। रेस्पोडेंट संख्या एक द्वारा संपरिवर्तन हेतु नियमानुसार सभी शर्ते पूर्ण किये जाने पर विचारण न्यायालय द्वारा विधिनुसार अपीलाधीन आदेश पारित किया जाना पाया जाता है।

जहां तक अपीलांट्स के उज्र है कि विवादित भूमि सिवायचक भूमि दर्ज रही है तथा मौके पर सार्वजनिक विद्यालय, खेल मैदान स्थित है। इस संबंध में विचारण न्यायालय द्वारा तलब मौका जांच रिपोर्ट में अपीलांट्स के उक्त तथ्यों की पुष्टि नहीं हो रही है। साथ ही रेस्पोडेंट्स पूर्व के आवंटन आदेश से व्यथित होने की स्थिति में सक्षम स्तर चाराजोही करने हेतु स्वतंत्र है। ऐसी स्थिति मे अपीलाधीन आदेश से अपीलांट्स के हित प्रत्यक्ष रूप से प्रभावित नहीं होने सें अदालत हाजा की राय में अपीलांट्स अपील प्रस्तुत करने के अधिकारी नहीं ठहरते है। ऐसी स्थिति में नियमानुसार पारित संपरिवर्तित आदेश में किसी प्रकार का कोई हस्तक्षेप किया जाना अदालत हाजा की राय में उचित नहीं है।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलांट अनुमति बाधित, म्याद बाधित एवं गुणावगुण पर सारहीन होने से खारिज

की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित संपरिवर्तन आदेश दिनांक 13 अप्रैल 2018 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(ओमप्रकाश विश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, जोधपुर