

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी बुहाना जिला झुंझुनूं (राज0)

पीठासीन अधिकारी :- सुमन देवी (RAS)

अपील संख्या :- 02/2023

GCMS NO. 2023/780

अर्चना पत्नी अविनाश चौधरी उम्र 29 साल जाति जाट निवासी नानवास तहसील बुहाना जिला झुंझुनूं (राज0)

.....अपीलान्ट

— ब न म —

1. सरपंच ग्राम पंचायत कुहाड़वास तहसील बुहाना जिला झुंझुनूं (राज0)
2. उमा देवी पत्नी पवन कुमार जाति ब्राह्मण निवासी गुडानिया तहसील कोसली जिला रेवाड़ी हरि0 हाल आबाद रायली तहसील बुहाना जिला झुंझुनूं (राज0)

.....रेस्पोंडेन्ट

अपील विरुद्ध नामान्तरकरण संख्या 293 दिनांक 06.06.2022

ग्राम पंचायत कुहाड़वास पंचायत समिति बुहाना

अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956

उपस्थित :-

- | | | |
|---------------------------------------|---------|----------|
| 1. श्री मुकेश चौधरी, श्री रजनीश गजराज | अभिभाषक | अपीलान्ट |
|---------------------------------------|---------|----------|

—: निर्णय :-

दिनांक :- 02.06.2025

उपर्युक्त उनवानी अपील, अपीलान्ट की ओर से दिनांक 13.09.2023 को इस आशय की पेश की गई है कि :-

1. यह कि अपीलान्ट ने दिनांक 06.05.2022 को उषा देवी पत्नी पवन कुमार जाति ब्राह्मण निवासी गुडानिया तहसील कोसली जिला रेवाड़ी हरि0 हाल आबाद रायली तहसील बुहाना जिला झुंझुनूं राज0 से उनके नाम से ग्राम रायली में दर्ज खातेदारी भूमि जमाबन्दी संवत 2075 से 2078 के खाता सं. 58 के हाल ख.न. 85 रकबा 2.21 है0 के 0.12 है0 भूमि 1 लाख रुपये में क्रय करके उपपंजियक बुहाना से विक्रय पत्र तस्दीक करवाया है।
2. यह कि अपीलान्ट द्वारा अपने पक्ष में ग्राम रायली स्थित भूमि हाल ख.न. 85 रकबा 2.21 है0 में से खातेदार उषा पत्नी पवन कुमार के 210/221 हिस्से में से 0.12 है0 भूमि क्रय करने के पश्चात उसी समय कब्जा प्राप्त कर लिया तथा अपनी भूमि पर

उपखण्ड अधिकारी
बुहाना (झुंझुनूं)

- काबिज काशत हो गई तथा विक्रय पत्र के आधार पर अपने नाम से नामान्तरण दर्ज करवाने हेतु डिफेन्डेंट को विक्रय पत्र की प्रति प्रार्थना पत्र के साथ उसी समय प्रस्तुत कर दी थी तथा डिफेन्डेंट ने अपीलान्ट को आश्वस्त किया कि उसका नामान्तरण उसके हक में दर्ज हो जाएगा। लेकिन पटवारी हल्का ने ख.न. 85 के 40 प्रतिशत भूमि पर निर्माण होने का अंकन दिनांक 17.05.2022 को दर्ज कर दिया तथा यह भी दर्ज किया कि अपीलान्ट का किस मकान व दुकान में कितना हिस्सा शेयर हुआ है या खाली भूखण्ड का बेचान हुआ है स्थिति स्पष्ट नहीं है उचित आदेशार्थ नामान्तरण प्रस्तुत है तथा यह दर्ज कर दिया कि रिपोर्ट के अनुसार भूमि अकृषि उपयोग हो रहा है नामान्तरण अस्वीकार योग्य है। तथा ग्राम पंचायत ने प्रस्ताव सं. 5 के अनुसार अपीलान्ट का नामान्तरण खारिज कर दिया है जबकि पटवारी हल्का ने मात्र 40 प्रतिशत भूमि पर ही निर्माण होना पाया है शेष खाली भूमि है।
3. यह कि डिफेन्डेंट को भूमि की राजस्व रिकार्ड के अनुसार ही किस्म देखना होता है उसी अनुसार नामान्तरण दर्ज किया जाता है उक्त भूमि किस कार्य में उपयोग में आ रही है इसका निर्माण करने का अधिकार ग्राम पंचायत के पास नहीं है।
 4. यह कि डिफेन्डेंट को यह देखना था कि क्या विक्रय पत्र में दर्ज हिस्सा अनुसार विक्रय पत्र तस्दीक किया गया है या नहीं यदि विक्रय पत्र के अनुसार खातेदार के हिस्से में भूमि आती है तो उस स्थिति में नामान्तरण तस्दीक किया जाना आवश्यक है।
 5. यह कि पटवारी हल्का ने अपनी रिपोर्ट में यह दर्ज किया है कि उक्त भूमि पर 40 प्रतिशत पर निर्माण है तथा 60 प्रतिशत खाली है यानि की कृषि कार्य में आती है इसलिए ग्राम पंचायत को नामान्तरण निरस्त करने का अधिकार नहीं है।
 6. यह कि ग्राम पंचायत को विक्रय पत्र के आधार पर ही नामान्तरण दर्ज किये जाना होता है उसको अपनी तरफ से कोई जांच नहीं करनी होती है। जब विक्रय पत्र में यह दर्ज है कि विक्रेता ने क्रेता को बेचान कर दिया है तथा प्रतिफल प्राप्त कर लिया है इसके पश्चात ग्राम पंचायत के पास विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण स्वीकार करने के अलावा कोई विकल्प नहीं रह जाता है ग्राम पंचायत ने अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर नामान्तरण निरस्त किया है जिसका उसे कोई अधिकार नहीं है इसलिए ग्राम पंचायत का आदेश निरस्त होने योग्य है।
 7. यह कि ग्राम पंचायत को किसी भूमि पर कब्जा काशत तथा निर्माण संबंधित जांच करने का अधिकार नहीं है उसको विक्रय पत्र में दर्ज तथ्यों व हिस्से अनुसार नामान्तरण दर्ज करना होता है। तथा उसमें विक्रय पत्र के अनुसार नामान्तरण दर्ज ना करने की कानूनी भूल की है अपीलान्ट सदभावी क्रेता है उसने विक्रेता को प्रतिफल देकर भूमि क्रय की है तथा किसी अन्य सहखातेदार द्वारा कोई आपत्ति नहीं की गई है फीर भी डिफेन्डेंट/ग्राम पंचायत ने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर अपीलान्ट का नामान्तरण खारिज किया है जिसका उसको कोई अधिकार नहीं है।


 उपखण्ड अधिकारी
 भुवना (सुदूर)

8. यह कि पटवारी हल्का ने भी मात्र विक्रय पत्र की जांच करनी होती है तथा विक्रय पत्र से कभी भी विभाजन नहीं होता है विक्रय पत्र से केता विक्रेता से भूमि क्य करता है तथा नामान्तरण दर्ज होने के पश्चात विभाजन किया जाता है पटवारी हल्का ने अपनी जांच में यह दर्ज किया है कि अपीलान्ट ने किस दुकान व मकान का अथवा खाली भूखण्ड का बेचान हुआ है स्पष्ट नहीं है यह दर्ज किया जाकर ग्राम पंचायत के सम्मुख नामान्तरण पेश किया है जबकि विक्रय पत्र में स्पष्ट दर्ज है कि भूमि में कोई चाह निर्माण नहीं है फीर भी जान बूझकर नामान्तरण को निरस्त करने के लिए झुठे तथ्य पेश किये हैं तथा ग्राम पंचायत ने भी नामान्तरण गलत तरिके से खारिज किया है विभाजन करने का अधिकार ग्राम पंचायत के पास नहीं है उसको विक्रय पत्र व हिस्से के अनुसार नामान्तरण दर्ज किये जाने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है।
9. यह कि अपीलान्ट ने विक्रय पत्र तस्दीक करवाने के पश्चात ग्राम पंचायत को विक्रय पत्र की प्रति प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत कर दी थी तथा ग्राम पंचायत ने भी विश्वास दिलाया कि नामान्तरण दर्ज कर दिया है लेकिन गत माह जब अपीलान्ट ने राजस्व रिकार्ड की नकल लेने पर अपीलान्ट को पता चला कि ग्राम पंचायत ने दिनांक 06.06.2022 को अपीलान्ट के विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण दर्ज नहीं किया जाकर निरस्त कर दिया है तथा अपीलान्ट ने नकल लेकर उक्त अपील पेश की है। तथा साथ में मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र भी प्रस्तुत है।
10. यह कि अपील में दर्ज भूमि तथा ग्राम पंचायत कुहाड़वास न्यायालय श्रीमानजी के क्षेत्राधिकार में होने से न्यायालय श्रीमान जी को उक्त अपील सुनवाई का अधिकार प्राप्त है।
11. यह कि अपील दो रूपये कोर्ट फीस पर पेश है।
12. यह कि अपील के समर्थन में अपीलान्ट का शपथ पत्र संलग्न है।
13. अतः अपील पेश कर निवेदन किया कि :- अपीलान्ट की अपील स्वीकार की जाकर ग्राम पंचायत कुहाड़वास का निर्णय दिनांक 06.06.2022 जो नामान्तरकरण संख्या 293 से संबंधित है, उसको खारिज किया जाकर तहसीलदार बुहाना को प्रेषित किया जाकर आदेशित किया जावे कि विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2022 के अनुसार नामान्तरकरण दर्ज किया जावे।
14. अपील पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेन्ट के नोटिस रजिस्टर्ड डाक से जारी किये गये। रेस्पोंडेन्ट बावजूद सम्यक सूचना के अनुपस्थित रहने पर इनके विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई।
15. अपीलान्ट की ओर से पत्रावली पर दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में नकल जमाबन्दी संवत 2075-2078 खाता संख्या 58 ग्राम रायली, नकल नामान्तरकरण संख्या 293 दिनांक 06.06.2022 तथा फोटो प्रति विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2022 पेश हुये।
16. आवाज पर अधिवक्ता अपीलान्ट उपस्थित आये। अधिवक्ता अपीलान्ट के निवेदन पर बहस विद्वान योग्य अधिवक्ता अपीलान्ट सुनी गई।
17. पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व अभिलेख का ध्यानपूर्वक अवलोकन एवं अध्ययन किया गया तथा अधिवक्ता अपीलान्ट की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2022 का अवलोकन करने पर पाया कि अपीलान्ट ने रेस्पोंडेन्ट नम्बर 2 से राजस्व ग्राम रायली तहसील बुहाना स्थित भूमि खाता संख्या 58 के खसरा नम्बर 85 रकबा 2.21 हेक्टेयर में से उसके 210/221 हिस्से में से रकबा 0.12 हेक्टेयर


 उपखण्ड अधिकारी
 बुहाना (सुंझुं)

भूमि क्रय की है। उक्त विक्रय पत्र के नामान्तरकरण संख्या 293 पर पटवारी हल्का कुहाड़वास के द्वारा इस आशय की जांच रिपोर्ट अंकित की गई है कि खसरा नम्बर 85 के 40 प्रतिशत से अधिक हिस्से पर व्यवसायिक दुकाने व आवासीय निर्माण है। विक्रेता द्वारा किस-किस मकान व दुकान में कितना हिस्सा शेयर का बेचान हुआ है या खाली भूखण्ड का बेचान हुआ है स्थिति स्पष्ट नहीं है। भूअ.निरीक्षक कुहाड़वास ने अपनी जांच रिपोर्ट में अंकित किया है कि रिपोर्ट प0ह0 अनुसार भूमि का अकृषि उपयोग हो रहा है। नामान्तरकरण अस्वीकार योग्य है। पटवारी हल्का व भू0अ0निरीक्षक की उक्त रिपोर्ट को मध्यनजर रखते हुये नामान्तरकरण तस्दीककर्ता सरपंच ग्राम पंचायत कुहाड़वास द्वारा प्रस्ताव संख्या 5 के जरिये नामान्तरकरण संख्या 293 को अपने निर्णय दिनांक 06.06.2022 से निरस्त किया गया है। भूमि खसरा नम्बर 85 का कुल रकबा 2.21 हेक्टेयर है तथा रेस्पोजेन्ट संख्या 2 का उक्त भूमि में 2.10 हेक्टेयर रकबा है तथा उक्त 2.10 हेक्टेयर रकबे में से ही अपीलान्त को 0.12 हेक्टेयर रकबे का बेचान हुआ है। पटवारी हल्का ने 40 प्रतिशत अकृषि उपयोग माना है। विक्रय पत्र के अनुसार रेस्पोजेन्ट संख्या 2 के द्वारा विक्रित भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण होना नहीं माना है। इससे यह स्पष्ट है कि अपीलान्त को खाली भूमि का ही विक्रय हुआ है। चूंकि 2.10 हेक्टेयर रकबे पर केवल 40 प्रतिशत भूमि को ही अकृषि उपयोग में माना गया है। राजस्व रिकार्ड के अनुसार विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2022 के द्वारा कृषि भूमि एवं खाली भूमि का ही अपीलान्त को बेचान हुआ है। इसलिए विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2022 का राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद करना किसी भी प्रकार की कोई बाधा का कारण नहीं था।

18. अतः उपरोक्त विवेचन स्वरूप मामले के तथ्यों, परिस्थितियों व समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन के बाद अपील अपीलान्त स्वीकार किया जाना न्यायोचित पाया जाता है। लिहाजा

—: आदेश :-

19. अतः अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण संख्या 293 ग्राम रायली पर ग्राम पंचायत कुहाड़वास द्वारा पंचायत बैठक दिनांक 06.06.2022 के प्रस्ताव संख्या 5 के अनुसार निरस्त के रूप में पारित निर्णय दिनांक 06.06.2022 को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण तहसीलदार (भू0अ0) बुहाना को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह प्रकरण राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 135 (2) में दर्ज कर प्रभावित एवं आवश्यक पक्षकारों को सुनवाई एवं साक्ष्य पेश करने का समुचित अवसर प्रदान करते हुये बाद जांच के किसी अन्य सक्षम न्यायालय के निर्णय व स्थगन आदेशों को मध्यनजर रखते हुये विधि सम्मत अपना निर्णय नामान्तरकरण संख्या 293 दिनांक 06.06.2022 पर पुनः पारित करे। पालना हेतु निर्णय की प्रति सहित तहसीलदार (भूअ.) बुहाना के नाम तहरीर जारी हो।

20. निर्णय आज दिनांक 02.06.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सुमन देवी)

उपखण्ड अधिकारी सूरजगढ़
उपखण्ड अधिकारी
बुहाना (सुझनु)