न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खाजूवाला जिला बीकानेर
पीठासीन अधिकारी :– पंकज गढ़वाल आर.ए.एस.
राजस्व अपील संख्या :– 175/2025

01. परवीन बानो पत्नी शौकतअली कोहरी जाति मुसलमान निवासी रिडमलसर सिपाहीयान तहसील व जिला बीकानेर हाल निवासी चक 6 केजेडी ए खाजूवाला

.....अपीलान्ट

बनाम

01. मुकेषकुमार पुत्र हनुमानराम जाति बिष्नोई निवासी नई धान मण्डी गायत्री स्कूल के पास खाजूवाला
02. तहसीलदार राजस्व खाजूवाला
03. उप–पंजीयक खाजूवाला .... रेस्पोंडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 75 एल.आर.एक्ट
आदेश दिनांक :– 23.11.25

यह अपील अपीलान्ट द्वारा जरिये अधिवक्ता श्री इमीचन्द गोदारा अन्तर्गत धारा 75 एल.आर एक्ट प्रस्तुत की गई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इसप्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेष पारित करने से पूर्व रिकॉर्ड बैयनामा दिनांक 28.04.2025 का ना तो अवलोकन किया ना ही बैयनामा के मुताबिक बेचान रकबा का मिलान किया केवल मात्र सरसरी तौर पर बैयनामा दिनांक 28.04.2025 का नामान्तरण सं0 149 पटवारी हल्का द्वारा मिलीभगत कर गलत भर कर पेष किया बिना कोई जांच किये ही अपीलाधीन आदेष विद्युत की वेग की तरह नामान्तरण सं0 149 स्वीकृत कर घोर कानूनी गलती की है इसलिए आदेष अधीनस्थ न्यायालय निरस्त किये जाने योग्य है। बैयनामा दिनांक 28.04.25 के अनुसार अपीलांट ने अपने नाम से चक 6 केजेडी ए के खाता सं0 31 के मु0नं0 81/29 के किला नं0 4 ता 6 में 0.2529 है0, 7/2 में 0.1265 है0 इसप्रकार कुल 4 किता में 0.8852 है0 मय खाला व खाता सं0 15 के मु0नं0 81/29 के किला नं0 13 ता 17 प्रत्येक में 0.2529 है0, 23/2 में 0.2276 है0, 24/2 में 0.2276 है0, 25/2 में 0.2276 हैक्टर इसप्रकार 8 किता में 1.9473 है0 कमाण्ड इसप्रकार दोनो मुरब्बों के खाता में कुल 12 किता में 2.8325 है0 रकबा दर्ज राजस्व रिकॉर्ड है जिसमें से अपीलांट से रेस्पोडेन्ट सं0 1 ने चक 6 केजेडी ए के खाता सं0 31 मु0नं0 81/29 के किला नं0 4 ता 6 की कुल 0.7587 है0 मय खाला व खाता सं0 15 के मु0नं0 81/29 के किला नं0 15, 16, 25/2 में 0.0759 है0 इसप्रकार दोनो खाते में कुल 0.8346 है0 मय खाला रकबा का बेचान हुआ। बैयनामा दिनांक 28.04.25 के पंजीयन व मुद्रांक विभाग द्वारा पंजीयन चैक लिस्ट जी.आर.एन. नम्बर 25042843477 में भी अचल सम्पति विवरण के क्र0सं0 5 में खसरा सं0/भूखण्ड सं0 के कॉलम में मु0नं0 81/29 के किला नं0 15, 16, 25/2 तथा 81/29 के किला नं0 4, 5, 6 व ग्राम/कॉलोनी/षहर/तहसील/जिला के कॉलम में चक 6 केजेडी ए सिंचित नजदीक अन्य रोड खाजूवाला जिला बीकानेर व भूमि का क्षेत्रफल कॉलम में 0.8346 है0 दर्ज है तथा उसी अनुसार ऑनलाईन ई.ग्रास चालान बना और भुगतान हुआ अचल सम्पति के विवरण अनुसार ही पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा ऑनलाईन ई वेल्युवेषन रिपोर्ट बनती है जिसमें अचल सम्पति का पूरा विवरण जितनी सैल डीड होनी है उतना भरा जाता है जिसमें उसकी कुल भूमि के मुताबिक कुल राषि बनती है। अपीलांट की भूमि की सैलडीड के अनुसार ई वेल्युवेषन रिपोर्ट में क्र. सं. 1 सम्पति विवरण के सब कॉलम (ii) में सैलडीड वाली सम्पति का विवरण अंकित है व सब कॉलम (ii) में राज्य सरकार की जिला लेवल कमेटी द्वारा निर्धारित रेट डीएलसी का विवरण अंकित होता है व सब कॉलम (iii) में सम्पति का कुल क्षेत्रफल अंकित होता है जिससे अपीलांट के चक 6 केजेडी के मु0नं0 81/29 किला नं0 15, 16, 25/2 व मु0नं0 81/29 के किला नं0 4, 5, 6 में से कुल 0.8346 है0 रकबा डीएलसी के मुताबिक 1492181/– रूपये कुल कीमत बनकर 132112/– रूपये की स्टाम्प ड्यूटी पर दस्तावेज पंजीयन हुआ लेकिन पटवारी हल्का ने बैयनामा दिनांक 28.04.25 में विक्रीत भूमि 0.8346 है0 के स्थान पर रेस्पेडेन्ट के साथ सांठ–गांठ कर नामान्तरण सं0 149 में अपीलांट की पूरी भूमि खाता सं0 31 की 0.8852 का भरकर स्वीकृत करवा लिया है। जिससे अपीलांट की मु0नं0 81/29 के किला नं0 7 की 0.1265 है0 भूमि अधिक का नामान्तरणकरण गलत व सांठ गांठ कर स्वीकृत करवा लिया जो मुताबिक बैयनामा नहीं होने के कारण आदेष अधीनस्थ न्यायालय निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय को बैयनामा

दिनाक 28.04.25 में विक्रित भूमि 0.8346 है0 से अधिक का रिकॉर्ड में अंकन नहीं करना चाहिए बल्कि भूमि 0.8346 है0 से अधिक का रिकॉर्ड में अंकन नहीं करना चाहिए बल्कि बैयनामा दिनांक 28.04.25 को पूरी स्थिति अधीनस्थ न्यायालय को जांच करने के बाद ही अपीलाधीन आदेष पारित करना चाहिए था इसलिए बिना जांच किये व बिना मिलान किये विक्रीत भूमि 0.8346 है0 के स्थान पर 0.8852 है0 नामान्तरण सं0 149 दिनांक 05.06.25 स्वीकृत कर घोर कानूनी गलती की है इसलिए आदेष अधीनस्थ न्यायालय निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन आदेष दिनांक 05.06.25 में खाता सं0 31 की कुल 0.8852 है0 भूमि का नामान्तरण सं0 149 से अंकन कर दिया तथा खाता सं0 15 मु0नं0 81/29 के किला नं0 15, 16, 25/2 की 0.0759 है0 भूमि का और अंकन कर दिया तो कुल भूमि 0.9611 है0 रिकॉर्ड में अंकन जाएगी तो अपीलांट के साथ साथ राज्य सरकार को भी 20207/– रूपये की भी हानि हुई है और अधीनस्थ न्यायालय ने ध्या नही दिया तथा बैयनामा से अधिक भूमि का नामान्तरण स्वीकृत का घोर लापरवाही व कानूनी गलती की है इसलिए आदेष अधीनस्थ न्यायालय निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय को सर्वप्रथम बैयनामा दिनांक 28.04.25 का अवलोकन व जांच करनी चाहिए थी जो नहीं की ना ही अपीलांट को सूचना दी की बैयनामा दिनांक 28.04.25 में कुल कितनी भूमि का बेचान हुआ ना ही बैयनामा दिनांक 28.04.25 को देखा केवल मात्र रेस्पोडेन्ट के प्रभाव में हल्का पटवारी द्वारा बैयनामा से अधिक का नामान्तरण भरकर पेष कर दिया और अधीनस्थ न्यायालय ने बिना जांच किये स्वीकृत कर घोर कानूनी गलती की है इसलिए आदेष अधीनस्थ न्यायालय निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलांट ने चक 6 केजेडी ए के खाता सं0 31 मु0नं0 81/29 के किला नं0 4 ता 6 प्रत्येक में 0.2529 है0 की कुल 0.7587 है0 व 6 केजेडी ए खाता सं0 15 के मु0नं0 81/29 के किला नं0 15, 16, 25/2 में 0.0759 है0 इसप्रकार दोनो खाते में कुल 0.8346 है0 का ही बैयनामा करवाया गया तथा 0.8346 है0 भूमि की स्टाम्प ड्यूटी राज्य सरकार में अदा कर दी तो बैयनामा की 0.8346 है0 से अधिक भूमि का अधीनस्थ न्यायालय ने नामान्तरण दर्ज कर घोर कानूनी गलती की है इसलिए आदेष जैर अपील निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पो0 सं0 1 दिनांक 04.10.25 को मौके पर ट्रेक्टर लेकर आया तथा अपीलांट की चक 6 केजेडी ए मु0नं0 81/29 के किला नं0 7 की 0.1265 है0 भूमि में बनी डिग्गी को तोड़ने लग गया। अपीलांट व उसके पिता ने कहा की हमने खाता सं0 31 की पूरी भूमि अपने नाम करवा ली है इसलिए डिग्गी तोड़ रहे है तो अपीलांट व उसके पिता ने रेस्पो0 1 को व उसके पिता को समझाया नहीं माने तो अपीलांट ने रेस्पो0 सं0 1 को वहा भूमि में तोड़फोड़ नहीं करने दी तो रेस्पो0 सं0 1 ने कहा की हल्का पटवारी से साठ–गांठ कर अपीलाधीन आदेष में भूमि बैयनामा से अधिक का नामान्तरण अपने नाम करवा लिया है। अपीलांट ने रेस्पो0 सं0 1 व उसके पिता को समझाया व गलत नामान्तरण क्यो करवाया तो रेस्पो0 सं0 1 व उसके पिता ने धमकी दी की हमने तो अपने नाम करवा ली तुम से जो बनता है कर लो पटवारी हल्का हमारा रिष्तेदार था इसलिए उसने नामान्तरण सं0 149 हमारे कहे अनुसार पूरी भूमि का नामान्तरण हमारे नाम कर दिया तो अपीलांट ने अपीलाधीन आदेष नामान्तरण व बैयनामा व अन्य दस्तावेज की नकलो बाबत् कार्यवाही की जो बाद तैयारी दिनांक 08.10.25 व नामान्तरण दिनांक 09.10.25 को अपीलांट को मिली अपील जानकारी के दिन से अन्दर मियाद पेष है। अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर आदेष अधीनस्थ न्यायालय नामान्तरण सं0 149 दिनांक 05.06.25 निरस्त फरमाये जाने के आदेष फरमावें।

सर्वप्रथम अपील दर्ज रजिस्टर किया गया। रेस्पोडेन्ट्स को नोटिस भिजवाने पर रेस्पो0 सं0 1 की ओर से अधिवक्ता श्री भीमसिंह डूकिया ने उपस्थित होकर प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया जिसके अनुसार चक 6 केजेडी ए मु0नं0 81/29 के किला नं0 4 ता 6, 7/2 में कुल 0.8852 है0 बैयनामा दिनांक 28.04.25 का तहसीलदार खाजूवाला द्वारा नामान्तरण सं0 149 दिनांक 05.06.25 के स्वीकृत आदेष के विरूद्ध अपीलांट द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी खाजूवाला में पेष की है जबकि राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75(क) में स्पष्ट प्रावधान है कि भू–प्रबन्धक अथवा भूमि अभिलेख से संबंधित मामलों में तहसीलदारों द्वारा दी गई मूल आज्ञा से जिलाधीष को प्रथम अपील होगी। अपीलांट ने तहसीलदार खाजूवाला द्वारा नामान्तरण सं0 149 दिनांक 05.06.25 के स्वीकृत आदेष के विरूद्ध क्षेत्राधिकार के बाहर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी खाजूवाला के समक्ष अपील की है। न्यायालय उपखण्ड अधिकारी खाजूवाला को तहसीलदार खाजूवाला द्वारा नामान्तरण सं0 149 दिनांक 05.06.25 के स्वीकृत आदेष के विरूद्ध सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है इसलिए अपील अपीलांट खारिज फरमाई जावे। अपीलांट अधिवक्ता ने उक्त प्रार्थनापत्र का जवाब प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया जिसके अनुसार नामान्तरण से संबंधित अपील सुनने का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय

को अधिसूचना से दिया हुआ है जो कि राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम में जिलाधीष के क्षेत्राधिकार को उपखण्ड अधिकारी को दिया हुआ है। प्रार्थी ने नामान्तरण सं0 149 दिनांक 05.06.25 में विक्रिय किये गये रकबा चक 6 केजेडी ए मु0नं0 81/29 के किला नं0 4,5,6 की 03.00 बीघा व किला नं0 15, 16, 25/2 की 02–02 बिस्वा कुल 03.06 बिस्वा अर्थात 0.8346 हैक्टर का बेचान हुआ लेकिन अधीनस्थ न्यायालय के पटवारी हल्का से साठ–गाठ कर मु0नं0 81/29 के किला नं0 4, 5, 6, 7/2 की कुल 0.8852 हैक्टर का नामान्तरण सं0 149 दिनांक 05.06.25 स्वीकार कर दिया जो कि बैयनामा से अधिक कर दिया उक्त का बैयनामा नहीं हुआ। अपील पूर्णरूप से माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार में है तथा सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को है। जोकि अधिसूचना एफ(54)राज./ग्रुप 4/73/ दिनांक 05.05.1973 द्वारा क्षेत्राधिकार दिया हुआ है। अतः जवाब प्रार्थनापत्र पेष कर अर्ज है कि प्रार्थनापत्र खारिज फरमाया जाने के आदेष फरमावें। पत्रावली में उक्त प्रार्थनापत्र के साथ अंतिम बहस सुनी गई।

सर्वप्रथम पत्रावली में संलग्न धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र का अवलोकन किया गया जिसमें अपीलांट ने बताया कि उक्त जैरअपील आदेष एकतरफातोर पर पारित हुआ है और जानकारी के अन्दरमियाद अपील पेषकर अन्दर मियाद शुमार करने का निवेदन किया है चूंकि अपील गुणावगुण पर ही सुनी जानी न्यायोचित है ताकि पक्षकारों को अपना पक्ष रखने का समुचित अवसर मिल सके वैसे भी उक्त अपील में रेस्पोडेट ने कोई काउन्टर शपथपत्र या मियाद का खण्डन नहीं किया है इसलिए अपील को सर्वप्रथम मियाद के बिन्दू पर अन्दरमियाद शुमार की जाती है। गुणावगुण पर अपील का निस्तारण किया जाना है।

दौराने बहस अपीलांट अधिवक्ता ने अपील मीमो के कथनों को दोहराते हुवे अपील अपीलांट स्वीकार फरमाने का निवेदन किया है। रेस्पो0 सं0 अधिवक्ता ने निवेदन किया कि बैयनामा में किला नं0 7/2 अंकित है और बैयनामा के अनुसार ही इंतकाल दर्ज हुआ है और अपीलांट ने बैयनामा को कहीं चैंलेज नहीं किया है एवं बैयनामा आज भी कायम है इसलिए इंतकाल को खारिज करवाने की अपील न्यायालय हाजा में चलने योग्य नहीं है और ना ही क्षेत्राधिकार में है इसलिए अपील अपलांट खारिज फरमाई जावे।

पत्रावली का अध्ययन अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का गहन अध्ययन करने व बहस पर मनन किया गया। अपीलांट ने बहस में निवेदन किया है कि किला नं0 7/2 रकबा 0.1265 है0 का बैयनामा नहीं करवाया है जबकि प्रस्तुत बैयनामा में किला नं0 7/2 रकबा 0.1265 है0 अंकित है एवं रेस्पो0 सं0 1 ने अपील में निवेदन किया है कि बैयनामा आज दिन तक कायम है जिसपर अपीलांट अधिवक्ता ने आपत्ति नहीं की है। इससे साबित होता है बैयनामा आज भी कायम है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात अवलोकनानुसार अपीलांट अपील मीमों को साबित करने में असफल रहा है। अतः अपील स्वीकार के काबिल नहीं है।

अतः अपील अपीलांट साबित करने में असफल रहा है इसलिए अपील सारहीन होने के कारण खारिज फरमाई जाती है। पत्रावली फैषल सुमार होकर दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 23.12.25 को सरे इजलास सुनाया गया।

(पंकज गढ़वाल),
(आर.ए.एस.)
उपखण्ड अधिकारी,
(खाजूवाला)