

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली
पीठासीन अधिकारी : डॉ. बजरंग सिंह, आर.ए.एस.

राजस्व अपील : 48/2022

जी.सी.एम.एस. नम्बर : 2022/313

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोंडेन्ट्स
मृत बाबु खां पुत्र मेहताब खांजी जाति तेली मुसलमान निवासी सोजत रोड, जिला पाली (राज.) के कायम मुकाम -		1. हर्षवर्धन (एच.यू.एफ.) पुत्र अभिनंदनमल जाति मेहता ओसवाल जैन निवासी 79, वीर दुर्गादास नगर, व्हाईट हाउस के पीछे, पाली (राज.)
1. जन्नत पत्नी बाबुखां		2. तहसीलदार महोदय, सोजत सिटी जिला पाली (राज.)
2. मो. हनीफ पुत्र बाबुखां		
3. नजमा पुत्री बाबुखा पत्नी ताजुखान निवासी केलवाज तहसील सोजत		
4. जमीला पुत्री बाबुखां पत्नी मुस्ताकखां निवासी धुधला तहसील मारवाड़ जंक्शन		
5. जैतून बानो पुत्री बाबुखां पत्नी फिरोजखान निवासी इन्द्रों की ढाणी तहसील रोहट		

“अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956”

उपस्थित :-

1. अपीलान्ट्स की ओर से अधिवक्ता श्री सुमेरसिंह राजपुरोहित।
2. रेस्पोंडेण्ट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री चन्द्रप्रकाश व्यास।
3. रेस्पोंडेण्ट संख्या 2 की ओर से सरकारी पैरोकार श्री सुरेन्द्र सिंह लबाना।

—: निर्णय :-

दिनांक:- 31/12/2025

अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत तहसीलदार सोजत द्वारा ग्राम सोजत रोड के स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 613 दिनांक 06.09.2001 के विरुद्ध पेश की है। अपील म्याद बाहर होने से धारा 5 लिमिटेशन एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश किया। अपील सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोंडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। उभयपक्ष अधिवक्तागण की बहस सुनी गयी।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने दौराने बहस अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि ग्राम सोजत रोड में खसरा संख्या 14 रकबा 2.70 हैक्टेयर भूमि अभिनंदनमल पुत्र शेषमल जाति मेहता ओसवाल की खातेदारी भूमि स्थित



थी, जिसमें से 0.07 हैक्टेयर भूमि नामान्तरकरण संख्या 526 के द्वारा आबादी भूमि में दर्ज की जाकर खसरा संख्या 14/2 दर्ज किया गया, शेष कृषि भूमि का रकबा 2.63 हैक्टेयर बदस्तूर रहा। बाद में खसरा संख्या 14 में से 0.03 हैक्टेयर कृषि भूमि आबादी में संपरिवर्तन किये जाने पर नामान्तरकरण संख्या 557 द्वारा खसरा संख्या 14/3 रकबा 0.03 हैक्टेयर दर्ज किया गया एवं खसरा संख्या 14 का शेष रकबा 2.60 हैक्टेयर रहा, उक्त रकबे में से अभिनंदनमल ने अपने जीवनकाल में एक प्लान बनाकर प्लान के मुताबिक कुल 9 व्यक्तियों को अलग अलग पंजीबद्ध विक्रय पत्रों से अपने पुत्र एवं रेस्पोजेण्ट संख्या 1 के जरिये किया गया, उसके लिये अभिनंदनमल ने रेस्पोजेण्ट संख्या 1 के पक्ष में एक आम मुख्तियार निष्पादित किया, जिसमें भी खसरा संख्या 14 का रकबा 2.60 हैक्टेयर, प्लान का नक्शा व नक्शे में अलग अलग भूखण्ड दर्शित है। 9 व्यक्तियों को विक्रय किये जाने के बाद 8 व्यक्तियों के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 558 दर्ज किया गया, जिसमें खसरा संख्या 14/4 से 14/11 अलग अलग क्रेता के पक्ष में दर्ज किया गया, जिसका कुल रकबा 0.0808 हैक्टेयर था। एक खरीदकर्ता सेयद रोशन मुसलमान का नामान्तरकरण न तो सभी खातेदारों के साथ भरा गया और न ही अलग से भरा गया, सेयद रोशन को भूखण्ड संख्या 47 का विक्रय किया गया। साईट प्लान में रास्ते एवं बस स्टेण्ड हेतु भी भूमि छोड़ी गयी और नामान्तरकरण संख्या 558 के द्वारा शेष रकबा 2.5192 हैक्टेयर रखा गया जबकि उक्त भूमि में सेयद रोशन का रकबा भी कम नहीं किया गया। तत्कालीन खातेदार अभिनन्दमल की मृत्यु होने के पश्चात् रेस्पोजेण्ट के पक्ष में अपीलाधीन नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया, जिसमें खसरा संख्या 14 का रकबा 2.5392 हैक्टेयर दर्ज किया गया जबकि नामान्तरकरण संख्या 558 स्वीकृत होने के पश्चात् खसरा संख्या 14 का शेष रकबा 2.5192 हैक्टेयर ही था। जब रेस्पोजेण्ट की खातेदारी भूमि का रकबा ही 2.5192 हैक्टेयर बचा हो तो अपीलाधीन आदेश के जरिये 2.5392 हैक्टेयर भूमि के रकबे का नामान्तरकरण कैसे दर्ज हो सकता है। उपरोक्त प्लान में जो रास्ते छोड़े गये हैं उन रास्तों के क्षेत्रफल की भूमि का भी नामान्तरकरण जैर अपील आदेश के द्वारा स्वीकृत किया गया, जो अवैध है। रेस्पोजेण्ट ने बाद में उक्त प्लान में रास्ते हेतु छोड़ी गई कुल भूमि 0.8497 हैक्टेयर के बदले केवलमात्र 0.4044 हैक्टेयर भूमि ही रास्ते हेतु सरेण्डर की जिसका नामान्तरकरण संख्या 1230 दिनांक 13.02.2012 स्वीकृत कर खसरा संख्या 14/45 मीन सरेण्डर कर दिया। जैर अपील नामान्तरकरण से अपीलाण्ट प्रथमदृष्टया प्रभावित एवं व्यथित पक्षकार है। अपने कथनों के समर्थन में अधिवक्ता अपीलाण्ट ने न्यायिक दृष्टान्त 1998 RRD 319, 2023(2) RRT 1115, 2024(1) RRT 82 पेश कर विधिविरुद्ध तरीके से पारित अपीलाधीन आदेश को निरस्त फरमाने का निवेदन किया है।

अधिवक्ता रेस्पोजेण्ट संख्या 1 ने अधिवक्ता अपीलाण्ट के कथनों का खण्डन करते हुये निवेदन किया कि जैर आराजी के साईट प्लान में अपीलाण्ट ने जिस भूखण्ड को खरीद किया था उसका नामान्तरकरण भरा जा चुका है केवल सेयद सदीक अहमद का नामान्तरकरण नहीं भरा गया। जब सेयद रोशन द्वारा खरीद सुदा भूखण्ड का नामान्तरकरण नहीं भरा गया तो उन्हें न्यायालय में अपील पेश करनी चाहिये जबकि अपीलाण्ट का नामान्तरकरण भरा जा चुका है तो अपीलाण्ट को अपील पेश करने का कोई अधिकार नहीं है। यदि अपीलाधीन आदेश पर कोई ऐतराज करना



82

होगा तो सैयद रोशन करेगा न कि अपीलाण्ट। अपीलाण्ट की कोई लोकस स्टेण्डाई नहीं है, साथ ही अपीलाण्ट ने जैर अपील लगभग 21 वर्ष की देरीना पेश की है, जो कि म्याद बाहर होने से भी खारिज योग्य है। इसलिये अपीलाण्ट द्वारा प्रभावित पक्षकार नहीं होने के उपरान्त बिना विधिक आधारों के प्रस्तुत जैर अपील को खारिज फरमावे।

सरकारी पैरोकार ने अपनी बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक प्रावधानों की पालना करते हुए जैर अपीलाधीन नामान्तरकरण पारित किया गया है। जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है। अतः जैर अपील नामान्तरकरण खारिज किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

हमने उभयपक्ष की श्रवणसुदा बहस पर मनन किया। पत्रावली एवं पत्रावली पर उपलब्ध समस्त दस्तावेजों, मूल नामान्तरकरण का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। जैर अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत तहसीलदार सोजत द्वारा ग्राम सोजत रोड के स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 613 दिनांक 06.09.2001 के विरुद्ध पेश की है। अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील को अन्दर म्याद शुमार करने हेतु परिसीमा अधिनियम 1963 की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। प्रकरण में सर्वप्रथम हम अपीलाण्ट द्वारा दिये गये प्रार्थना-पत्र हस्ब दफा 05 भारतीय म्याद अधिनियम एवं शपथ-पत्र के निर्णय में उचित समझते हैं कि उक्त आवेदन व शपथ पत्र अखंडित है, लिहाजा उक्त प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 परिसीमा अधिनियम, 1963 को स्वीकार किया जाकर अपील प्रस्तुत किए जाने में हुए विलम्ब का शमन किया जाता है।

प्रकरण में प्रश्नगत नामान्तरकरण रजिस्टर्ड वसीयतनामा के आधार पर दायर किया गया है, जिसमें श्री अभिनन्दनमल द्वारा ग्राम सोजतरोड़ के खसरा नम्बर 14 रकबा 2.70 हैक्टेयर में से प्लान तैयार कर 9 भूखण्डों का विक्रय करने एवं 1000 वर्गमीटर भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने के तथ्य अंकित किए हैं। उक्त सम्पूर्ण भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में वसीयत किए जाने के तथ्य अंकित किए हैं। उक्त भूमि में से जिन-जिन क्रेतागण के रजिस्टर्ड दस्तावेज अधीनस्थ पटवारी हल्का के समक्ष प्रस्तुत किए गए, उनके आधार पर पटवारी हल्का द्वारा रजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर क्रेतागण के पक्ष में नामान्तरकरण संख्या 558 दायर किया गया, जो दिनांक 20.12.1999 को सरपंच ग्राम पंचायत, सोजतरोड़ द्वारा स्वीकृत किया गया। अभिनन्दनमल द्वारा सैयद रोशन अली को भी उक्त भूमि में से पृथक से रजिस्टर्ड बेचान से भूमि विक्रय की गई। उक्त विक्रय के लगभग 22 वर्ष की अवधि पश्चात अपीलाण्ट, जो सैयद रोशन अली से असम्बन्धित है, ने सैयद रोशन अली का नामान्तरकरण दायर नहीं किए जाने के कारण इस अपील के माध्यम से सैयद रोशन द्वारा क्रय की गई भूमि के नामान्तरकरण/राजस्व अभिलेख में बतौर क्रेता की प्रविष्टि का अनुतोष चाहा है, जबकि अपीलाण्ट उक्त प्रविष्टि से किस रूप में प्रभावित होता है, इसका कहीं भी जिक्र नहीं किया है। यहां यह उल्लेखनीय है कि सैयद रोशन अली द्वारा भूमि क्रय किए जाने के 22 वर्षों के लम्बे अन्तराल के भीतर भी नामान्तरकरण हेतु आवेदन नहीं किया जाना, अपने आप में संदेह उत्पन्न करता है। विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रेता को अपने अधिकारों की रक्षा हेतु सजग एवं सावधान रहना चाहिए, किन्तु प्रकरण हाजा में क्रेता, जिसके द्वारा भूमि क्रय किया जाना जाहिर किया



है, उसके द्वारा किसी प्रकार की चाराजोही ही नहीं की गई है तथा न ही उक्त सैयद रोशन को पक्षकार संयोजित किया गया है, जबकि पूरा प्रकरण ही सैयद रोशन द्वारा क्रय की गई भूमि पर आधारित है। अपीलाण्ट यह साबित करने में पूर्णतः असफल रहे है कि जैर अपील नामान्तरकरण, जो पंजीबद्ध वसीयतनामा के आधार पर दायर किया गया है, उससे अपीलाण्ट के हित किस प्रकार प्रभावित होते है एवं यदि प्रभावित होते भी हो तो, उस स्थिति में अपीलाण्ट द्वारा उक्त पंजीबद्ध वसीयतनामा के विरुद्ध अधिकारों के प्रतिरक्षण हेतु कोई कार्रवाई की गई अथवा नहीं ? इस बिन्दु पर भी अपीलाण्ट मौन है।

हस्तगत प्रकरण में अपीलाण्ट के द्वारा खरीदे भूखण्ड का नामान्तरकरण पहले ही दर्ज हो चुका है, उसके नाम दर्ज खसरा संख्या 14/5 पर कोई विवाद नहीं है। अपीलाण्ट जिस सेयद रोशन का विवाद उठा रहे है, वह स्वयं अपील में पक्षकार नहीं है और न ही उसने कोई आपत्ति/अपील पेश की है। अपीलाण्ट जिस आदेश को चुनौती दे रहे है उससे उसके स्वयं के खसरे, रकबे, सीमांकन या अधिकार में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। अपीलाधीन आदेश मृतक अभिनन्दनमल के वारिसानों के नाम नामान्तरकरण दर्ज करने से सम्बन्धित है, जो कि वारिसान सम्बन्धी नामान्तरकरण है। इसमें किसी तीसरे पक्ष का कोई हक या स्वामित्व प्रभावित नहीं होता। अपीलाण्ट ने ऐसे कोई दस्तावेज पेश नहीं किये जो यह साबित कर सके कि रेस्पोजेण्ट के नाम अतिरिक्त रकबा दर्ज होने से अपीलाण्ट की भूमि खसरा संख्या 14/5 से क्षेत्रफल घटा है अथवा उस पर अतिक्रमण हुआ हो। जब तक अपीलाण्ट की भूमि पर प्रत्यक्ष प्रभाव न दिखे, वह अग्रहीत पक्षकार नहीं बनता। अपीलाण्ट का भूखण्ड का रकबा, जैर आराजी में शेष रकबे का हिस्सा नहीं है इसलिये रिकॉर्ड में वृद्धि से उसका कानूनी अधिकार क्षेत्र प्रत्यक्ष रूप से प्रभावित नहीं होता। यदि सेयद सदीक अहमद की खरीद सुदा भूखण्ड का नामान्तरकरण नहीं हुआ जो आपत्ति करने का अधिकार भी उसी को है, अपीलाण्ट उस क्रेता का प्रतिनिधि, एजेंट या हितधारी नहीं है इसलिए वह किसी और के अधिकार पर आधारित अपील नहीं कर सकता। रकबे की विसंगति एक रिकॉर्ड की त्रुटि है लेकिन जब तक यह त्रुटि अपीलाण्ट की भूसीमा, भूखण्ड के उपयोग, उसके स्वामित्व पर प्रत्यक्ष प्रभाव नहीं डालती, वह अपील योग्य प्रभावित व्यक्ति नहीं माना जाएगा।

किसी अपील में अग्रहीत/व्यथित पक्षकार वही माना जा सकता है, जिसके अधिकार, स्वामित्व, कब्जा, सीमांकन या रास्ते पर प्रत्यक्ष प्रभाव पड़ा हो प्रकरण में अपीलाण्ट के भूखण्ड की न तो सीमाएं बदली और न ही स्वामित्व प्रभावित हुआ। नामान्तरकरण की कार्रवाई में किसी तृतीय पक्ष अधिकार-हस्तान्तरण, दखल या हानि का दावा नहीं हो सकता। इस सम्बन्ध में विभिन्न न्यायालयों में यह स्पष्ट किया है कि "Mutation entries do not decide title. Third parties cannot litigate in mutation proceedings unless their own rights are adversely affected." प्रकरण में सेयद रोशन न तो अपीलकर्ता है, न आपत्ति दर्ज कराने वाले अर्थात् वह अपील में पक्षकार भी नहीं है। न्यायालय में अपील का अधिकार तभी होता है जब अपीलकर्ता का प्रत्यक्ष हित प्रभावित हो, या विवादित आदेश के कारण उसे हानि हुई हो या आदेश उसके अधिकारों को कम करता हो। इन तीनों स्थितियों का वर्तमान मामले में पूर्णतया अभाव



Handwritten signature/initials in blue ink.

है। इस कारण हस्तगत प्रकरण में अपीलाण्ट की कोई locus standi नहीं है। नामान्तरकरण एक राजस्व प्रक्रिया है, न कि स्वामित्व का निर्धारण तथा नामान्तरकरण में तीसरे पक्ष को दखल की अनुमति भी नहीं है। इस सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय ने न्यायिक दृष्टान्त AIR 1976 SC 578 Jasbhai Motibhai Desai v. Roshan Kumar में यह स्पष्ट किया कि Only a person who has suffered a legal grievance or whose legal right has been adversely affected is an "aggrieved person". Strangers or persons with remote, indirect or speculative grievance have no locus standi. अर्थात् यदि किसी आदेश का किसी व्यक्ति के स्वामित्व, कब्जा, अधिकार या कानूनी स्थिति पर प्रत्यक्ष प्रभाव नहीं है, तो वह प्रभावित पक्षकार नहीं है। इसके अतिरिक्त माननीय न्यायालय ने AIR 1980 SC 1413 Thammanna v. K. Veera Reddy में यह प्रतिपादित किया कि Only a person directly and immediately affected by the order can challenge it. साथ ही न्यायिक दृष्टान्त (2000) 5 SCC 652 State of Rajasthan v. Harphool Singh के अनुसार In revenue matters only those persons can maintain appeal whose rights in the land are prejudicially affected by the order. तथा न्यायिक दृष्टान्त (2013) 4 SCC 465 Ayaubkhan Noorkhan Pathan v. State of Maharashtra के अनुसार Only a person who suffers legal injury or whose civil/constitutional rights are violated has standing to challenge an order.

उपरोक्त समस्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि अपीलाण्ट का अपीलाधीन आदेश से कोई हक अधिकार प्रभावित नहीं हुआ है। अतः अपीलाण्ट प्रकरण में प्रभावित/व्यथित/अग्रहीत पक्षकार नहीं है अर्थात् अपीलाण्ट की locus standi नहीं है, इसलिये जैर अपील तथ्य और विधि की दृष्टि से maintainable नहीं है।

परिणामस्वरूप अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन होने से खारिज की जाती है तथा तहसीलदार सोजत द्वारा ग्राम सोजत रोड के स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 613 दिनांक 06.09.2001 को यथावत रखा जाता है। निर्णय की सत्यप्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख लौटाया जावे।

निर्णय आज दिनांक 31/12/2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(डॉ. बजरंग सिंह)
अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली
अति. जिला कलक्टर पाली

