

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

राजस्व अपील : 28/2024

जी.सी.एम.एस. : 2024/300

अपीलान्ट-	बनाम	रेस्पोडेन्ट-
1. हेमाराम पुत्र चन्दाराम		1. नायब तहसीलदार बगड़ी नगर, उप तहसील बगड़ी तहसील सोजत जिला पाली राजस्थान।
2. आदुराम पुत्र चन्दाराम		2. मोहनलाल पुत्र भुराराम
3. ढगलाराम पुत्र नानगराम		3. टमुदेवी पत्नी भुराराम जातिगण सीरवी निवासीगण बेरा चौगानिया बगड़ी नगर तहसील सोजत जिला पाली राजस्थान।
4. जीवली पत्नी दुर्गाराम		4. जितेन्द्रपाल सिंह पुत्र भंवरसिंह जाति राजपूत निवासी गुड़ाकलां तहसील सोजत जिला पाली राजस्थान।
5. पानी पत्नी चौलाराम जातिगण सीरवी निवासीगण बेरा चौगानिया बगड़ी नगर तहसील सोजत जिला पाली राजस्थान।		

“अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956”

उपस्थित :-

1. अपीलाण्ट की ओर से अधिवक्ता श्री धर्मीचन्द देवासी।
2. रेस्पोडेण्ट संख्या 1 की ओर से सरकारी पैरोकार श्री सुरेन्द्रसिंह लबाना।

-: निर्णय :-

दिनांक:- 30/10/2025

अपीलाण्ट की ओर से उनके अधिवक्ता ने यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत नायब तहसीलदार, बगड़ी नगर द्वारा ग्राम बगड़ी नगर I के नामान्तरकरण संख्या 2843 पर पारित स्वीकृति आदेश दिनांक 08.11.2023 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। रेस्पोडेण्ट्स को जरिये सम्मन तलब किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय का रेकॉर्ड तलब किया गया। रेस्पोडेण्ट संख्या 2 से 4 बावजूद सम्मन तामिली वक्त बहस असालतन/वकालतन न्यायालय में अनुपस्थित होने से उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई जाकर अधिवक्ता अपीलाण्ट एवं सरकारी पैरोकार की बहस सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलाण्ट ने दौराने बहस अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि मौजा बगड़ी नगर चक प्रथम तहसील सोजत में अपीलाण्ट की पुश्तैनी, कब्जासुदा मालिकाना हक की कृषि भूमि खसरा संख्या 2008, 2021, 2022, 2028, 2029, 2031, 2034, 2038, 2039, 2032, 2032/1, 2032/2, 2033, 1989, 1990, 1911, 1992, 1993, 1994, 2040 आई हुई है। अपीलाण्ट एवं रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 के



अतिरिक्त जिला कलक्टर, पाली

मध्य आज से करीब 60 वर्ष पूर्व मौखिक सहमति से बंटवाड़ा कर दिया था एवं सभी के हिस्से में अलग अलग खसरे आये और उसी अनुरूप मौके पर काबिज है। खसरा संख्या 2031 पर अपीलाण्ट एवं उनके परिवार का पुश्तैनी कब्जा व मालिकाना हक चला आ रहा है। रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 का जैर आराजी पर किसी प्रकार का कब्जा काशत नहीं है इसके उपरान्त रेस्पोडेण्ट ने जैर आराजी बाले बाले रेस्पोडेण्ट संख्या 4 को दिनांक 20.10.2023 को बेचाण कर दी। रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 ने अपीलाण्ट को मौके से बेदखल करने की कोशिश करने पर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, सोजत के समक्ष वाद दायर किया और दिनांक 09.11.2023 को रेस्पोडेण्ट के विरुद्ध स्थगन आदेश पारित करवाया लेकिन इससे पूर्व ही दिनांक 08.11.2023 को स्वीकार कर दिया। रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 ने न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सोजत में विचाराधीन वाद में यह स्वीकार किया कि खसरा संख्या 2031 की भूमि अपीलाण्ट की है। अपीलाधीन आदेश विधिविरुद्ध तरीके से पारित किया गया है, जिसे निरस्त फरमावे।

सरकारी पैरोकार ने अपनी बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रय विलेख दिनांक 20.10.2023 के आधार पर अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो कि रेकर्ड एवं दस्तावेज जांच अनुसार सही पाये जाने पर स्वीकार किया गया, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं है। अतः जैर अपील नामान्तरकरण खारिज किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

हमने उभयपक्ष अभिभाषकगण की श्रवणसुदा बहस पर मनन किया। पत्रावली एवं अधीनस्थ न्यायालय के रेकर्ड का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। जैर अपील नायब तहसीलदार, बगड़ी नगर द्वारा ग्राम बगड़ी नगर 1 के नामान्तरकरण संख्या 2843 पर पारित स्वीकृति आदेश दिनांक 08.11.2023 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। उक्त प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में अपीलाण्ट के कथनों पर गौर किया गया। नामान्तरकरण से अपीलाण्ट के हक अधिकार प्रभावित होते है तथा जहां किसी व्यक्ति के हक अधिकारों का प्रश्न हो, वहां पर म्याद का बिन्दु गौण हो जाता है। प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों पर मनन करने के पश्चात अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 परिसीमा अधिनियम 1963 के तहत स्वीकार किया जाकर अपील अन्दर म्याद शुमार की जाकर श्रवणार्थ ग्रहण की जाती है।

हस्तगत प्रकरण पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज अनुसार अपीलाण्ट ने न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सोजत के समक्ष जैर आराजी का खातेदारी घोषणा का वाद दायर किया जिसके प्रकरण संख्या 169/2023 अनवान हेमाराम बनाम पुकाराम है, जिसमें रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3, प्रतिवादी संख्या 2 व 3 के रूप में पक्षकार संयोजित है। रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 ने उक्त वाद में दिनांक 05.04.2024 को लिखित जवाबदावा पेश किया जिसके प्रथम पैरा में अंकित किया कि "...उपरोक्त कृषि भूमि वादीगण की पुश्तैनी कब्जासुदा मालिकाना हक की खातेदारीसुदा कृषि भूमि है तथा वादीगण एवम् प्रतिवादीगण के पूर्वजों द्वारा आज से 60 वर्ष पूर्व आपसी सहमति से मौके पर बैठक कर मौखिक रूप से नाप-चौक कर बंटवाड़ा कर दिया था, उसी के अनुरूप मौके पर काबिज है। वादीगण का अपने कब्जासुदा भूमि पर पिछले 60 वर्षों से शांतिपूर्वक, निर्बाध रूप से



कब्जा काशत चला आ रहा है। वादीगण का मौखिक बंटवाड़े के अनुसार कब्जासुदा भूमि पर मालिकाना हक एवं एडवर्स पजेशन स्थापित हो चुका है ....।" इसके पश्चात पैरा संख्या 2 में अंकित किया कि "..... खसरा संख्या 2031 में प्रतिवादीगण का किसी प्रकार का कोई हक हिस्सा व कब्जा काशत नहीं रहा है.....।" इसी प्रकार पैरा संख्या 4 में अंकित किया कि "..... पूर्वजों के बंटवाड़े के अनुसार संख्या 2008 वनाराम अर्थात् प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के हिस्से में रही, खसरा संख्या 2031 जेठाराम, चन्दाराम व नानगराम के हिस्से अर्थात् वादीगण के हिस्से में रही.....इस प्रकार आज से 60 वर्ष पूर्व हुए माफिक मौखिक बंटवाड़े के अनुसार वादीगण काबिज है..... प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के पूर्वज वनाराम के द्वारा उनके हिस्से में आई खसरा संख्या 2008 की सम्पूर्ण भूमि बेचान कर दी इसके सम्बन्ध में मिसल संख्या 40/77 दिनांक 20.09.1977 को निर्णय के अनुसार ए.आर.ओ. साहब नम्बर 4 के आदेशानुसार वनाराम के कब्जे व बैचान के आधार पर केसरीचन्द व नेमीचन्द के नाम खातेदारी दी गई, और शेष भूमि का भी बेचान कर दिया। इस प्रकार प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के द्वारा खसरा संख्या 2031 में नाजायज रूप से खातेदारी का दुरुपयोग कर वादीगण को हैरान व परेशान करने हेतु भू-माफियों से मिलावट कर बैचान करने की धमकिया दी जा रही है जबकि खसरा संख्या 2031 में किसी प्रकार का प्रतिवादी संख्या 1 से 3 का कोई हक हिस्सा व कब्जा पिछले 50 वर्षों से नहीं है। खसरा संख्या 2031 पर पिछले 60 वर्षों से नियमित रूप से वादीगण का कब्जा काशत चला आ रहा है। वादीगण ही खसरा संख्या 2031 के एकमात्र मालिक व काबिज हैं.....।" उक्त जवाब में रेस्पोजेण्ट की यह स्वीकारोक्ति है कि जैर आराजी पर उनका कोई कब्जा काशत नहीं है और न ही वो उक्त आराजी के मालिक है, अपीलान्ट एवं उनके पूर्वज पिछले 60 वर्षों से जैर आराजी पर काबिज है अर्थात् रेस्पोजेण्ट का मौके पर न तो कब्जा काशत है और नही वे उक्त आराजी के मालिक है केवल जमाबन्दी में उनके नाम का इन्द्राज है।

प्रकरण में ग्राम बगड़ी के मिलान क्षेत्रफल अनुसार खसरा संख्या 2031 के पुराना खसरा संख्या 2159मी है एवं खातेदार खसरा संख्या 1977 में अंकितानुसार है, जिसके अनुसार अपीलान्ट हेमाराम, आदाराम एवं ढगलाराम का नाम जैर आराजी में बतौर खातेदार दर्ज है। इसी प्रकार ग्राम बगड़ी की जमाबन्दी सम्वत् 2042 से 2045 के अनुसार खसरा संख्या 2031 में अपीलान्ट हेमाराम, आदाराम बतौर खातेदार दर्ज है। उक्त जमाबन्दी में रेस्पोजेण्ट संख्या 2 व 3 का नाम खातेदार दर्ज नहीं है। साथ ही इकरारनामा दिनांक 21.07.1983 के अनुसार भी परिवार के सदस्यों ने अपने बंट में आने वाली भूमि का सहमति से बंटवारा किया है। रेस्पोजेण्ट संख्या 2 व 3 ने जरिये पंजीबद्ध बेचाणनामा दिनांक 20.10.2023 के द्वारा जैर आराजी खसरा संख्या 2031 जो कि संयुक्त खातेदारी की है, रेस्पोजेण्ट संख्या 4 को बेचाण कर दी और बेचाणनामा में अंकित किया कि ".....उपरोक्त बेची गई आराजियात कृषि भूमि का मौके पर कब्जा खास वास्तविक तौर से बहैसियत खातेदार काशतकार को आप, खरीददार को सुपूर्द कर दिया है।" जबकि अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोजेण्ट संख्या 2 व 3 स्वयं की यह स्वीकारोक्ति है कि जैर आराजी पर उनका कब्जा काशत नहीं है और न ही वे उक्त आराजी के मालिक है



तो वह खरीदकर्ता को कब्जा कैसे सुपूर्द कर सकते हैं, जिससे यह स्पष्ट होता है कि रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 ने उक्त विक्रय विलेख में गलत तथ्य अंकित किये हैं।

राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 15 के अनुसार अधिनियम प्रारम्भ के समय यदि कोई व्यक्ति किसी कृषि भूमि पर लागातार, विधिपूर्वक और निर्विघ्न रूप से कब्जे में है और भूमि पर काश्तकार है, तो उसे उस भूमि का खातेदार माना जाएगा और हस्तगत प्रकरण में अपीलाण्ट एवं उनके पूर्वज पिछले 60 वर्षों से काबिज है जो कि रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 की स्वीकारोक्ति है। रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 के द्वारा जिस भूमि का बेचाण किया गया उस भूमि पर उनका कोई कब्जा नहीं था और न ही उनका मालिकाना हक था। नामान्तरकरण केवल रिकॉर्ड सुधार की प्रक्रिया है, यह स्वामित्व का प्रमाण नहीं होता। इसके अतिरिक्त रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 की स्वीकारोक्ति अपीलाण्ट के पक्ष में प्रबल साक्ष्य है। हस्तगत प्रकरण में रेस्पोडेण्ट द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत जवाब से यह साबित है कि जैर आराजी पर वास्तविक कब्जा और उस पर काश्त अपीलाण्ट की है तथा अपीलाण्ट जैर आराजी पर पिछले 60 वर्षों से निरन्तर, निर्विघ्न खेती करता आ रहा है, साथ ही धारा 43 के तहत दीर्घकालिक कब्जाधारी को संरक्षण दिया गया है। लम्बे समय से शान्ति और निर्विघ्न कब्जा व्यक्ति को भूमि का प्राथमिक हकदार बनाता है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार भूमि का वास्तविक बंटवारा नहीं होने से राजस्व रिकॉर्ड में अपीलाण्ट का नाम दर्ज नहीं होकर रेस्पोडेण्ट का नाम बना रहा, जिससे भ्रम की स्थिति बनी यद्यपि मौके पर वास्तविक बंटवारा लागू था, लेकिन रिकॉर्ड में संशोधन नहीं कराया गया। रेस्पोडेण्ट संख्या 2 व 3 ने जैर आराजी का बेचाण रेस्पोडेण्ट संख्या 4 को कर दिया जबकि मौके पर उनका कोई कब्जा या स्वामित्व नहीं था चूंकि विक्रेता के पास कोई हक नहीं था इसलिये खरीदार को भी कोई वैध हक प्राप्त नहीं हो सकता।

हस्तगत प्रकरण में पिछले 60 वर्षों से किसी व्यक्ति ने जैर आराजी पर अपीलाण्ट के कब्जे के सम्बन्ध में कोई आपत्ति नहीं जताई, न कोई विरोध किया इससे स्पष्ट है कि परिवार के सभी पक्षों ने मौखिक बंटवारों को मान्यता दी थी। विक्रय के समय रेस्पोडेण्ट के पास अधिकार के नाम पर सिर्फ जमाबन्दी में नाम दर्ज था और उसी के आधार पर भूमि का बेचाण कर दिया, जो असत्य दावों को प्रमाणित करता है। इसके अतिरिक्त जैर अपीलाधीन नामान्तरकरण स्वीकृत करने से पूर्व भूमि के कब्जेधारी को न तो नोटिस दिया गया और न ही उसे सुनवाई का कोई अवसर दिया गया, जो कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों का स्पष्ट उल्लंघन है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 की धारा 58 के तहत स्वीकृत तथ्य को प्रमाणित करने की आवश्यकता नहीं होती और प्रकरण पक्षकार खुद ने अधीनस्थ न्यायालय में लिखित में यह तथ्य स्वीकार किया कि जैर आराजी का असली खातेदार अपीलाण्ट है तो उक्त तथ्य का अलग से प्रमाण देना आवश्यक नहीं है। साथ ही सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 12 नियम 6 अनुसार जहां अभिवचन में यहां अन्यथा, चाहे मौखिक रूप से या लिखित रूप में तथ्य की स्वीकृतियां की जा चुकी है वहां न्यायालय वाद के किसी प्रकम में या तो किसी पक्षकार के आवेदन पर या स्वप्रेरणा से और पक्षकारों के बीच किसी अन्य प्रश्न के अवधारण की प्रतीक्षा किए बिना ऐसी स्वीकृतियों को ध्यान में रखते हुए ऐसा आदेश निर्णय कर सकेगा। इसके




अतिरिक्त Doctrine of Nemo Dat Quod Non Habet सिद्धान्त के अनुसार कोई भी व्यक्ति वह नहीं दे सकता जो उसके पास है ही नहीं। हस्तगत प्रकरण में रेस्पोजेण्ट की स्वीकारोक्ति अनुसार उक्त भूमि पर कोई मालिकाना हक नहीं है फिर भी उन्होंने जैर आराजी को रेस्पोजेण्ट संख्या 4 को बेचाण कर दिया जो कि विधिविरुद्ध है।

माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त AIR 1965 SC 279 K.K. Verma sv State of Rajasthan के अनुसार यदि किसी भूमि पर लम्बे समय से कब्जा और खेती हो रही है, तो वह व्यक्ति उस भूमि का वास्तविक मालिक माना जाएगा जब तक कोई मजबूत विरोधाभास न हो और प्रकरण में कब्जा 60 वर्ष जैसा लम्बे समय तक हो तो इसका महत्व और भी अधिक बढ़ जाता है। साथ ही न्यायिक दृष्टान्त Ram Gopal vs State of Rajasthan, 1990 के अनुसार An oral partition which is acted upon for a long time by all parties attains finality and can't be disturbed. प्रश्नगत आराजी ग्राम बगड़ी की जमाबन्दी सम्वत् अनुसार संयुक्त खातेदारी की भूमि है और रेस्पोजेण्ट संख्या 2 व 3 ने उक्त आराजी में अपने हिस्से की 1/12 भूमि रेस्पोजेण्ट संख्या 4 को रूपयें 1,50,000/- अक्षरे एक लाख पचास हजार रूपयें में बेचाण कर दी अर्थात् सह खातेदारी की भूमि खसरा संख्या 2031 रकबा 1.6000 हैक्टेयर में से रेस्पोजेण्ट सहखातेदारान् द्वारा अपने 1/12 हिस्सा भूमि बिना विभाजन किसी अजनबी क्रेता को क्षेत्रफल विशेष का भाग विक्रय कर दिया है, जो कि विधिसम्मत नहीं है क्योंकि जब तक भूमि का विभाजन नहीं किया जाता तब तक कोई भी सह खातेदार अपनी अविभाजित भूमि के विशिष्ट भाग "specific piece of land" का बेचाण नहीं कर सकता क्योंकि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के प्रावधानों के अनुसार एक सहखातेदारी भूमि के प्रत्येक इंच पर प्रत्येक खातेदार का कब्जा माना गया है। यह एक सुस्थापित सिद्धान्त है जिसे विभिन्न अपर न्यायलयों द्वारा अपने न्याय निर्णयों में इस व्यवस्था को मान्यता प्रदान की है। अतएव इस प्रकार के विक्रय के आधार पर प्रथम-दृष्टया नामान्तरकरण दर्ज किया जाना उचित नहीं है। प्रकरण में वैसे तो रेस्पोजेण्ट संख्या 2 व 3 ने न्यायालय उपखण्ड अधिकारी सोजत में यह स्वीकार किया है वे जैर आराजी के मालिक नहीं है और न ही उनका कब्जा काश्त है तो ऐसी स्थिति में यह कहना उचित होगा कि रेस्पोजेण्ट संख्या 2 व 3 को जैर आराजी का विक्रय किये जाने का कोई अधिकार नहीं था। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए अपीलाधीन नामान्तरकण को यथावत रखा जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।



परिणामस्वरूप अधिवक्ता अपीलाण्ट्स द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाकर नायब तहसीलदार, बगड़ी नगर द्वारा ग्राम बगड़ी नगर 1 के नामान्तरकरण संख्या 2843 पर पारित स्वीकृति आदेश दिनांक 08.11.2023 को अपास्त किया जाता है। निर्णय की सत्यप्रति के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख लौटाया जावे।

निर्णय आज दिनांक 30/10/2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

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