राजस्थान सरकार

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर, भीलवाड़ा

(पीठासीन अधिकारी रणजीत सिंह आर0ए0एस0)

प्रकरण संख्या – 73/2025 अपील

कैलाश चन्द्र रेगर पुत्र रोबु लाल रेगर, निवासी नेहरू नगर, कोटड़ी, तहसील कोटडी जिला भीलवाड़ा

बनाम

1. जेराम पुत्र श्रीराम सिंह बलाई, निवासी शिव मंदिर के पास, माली खेड़ा, अशोक नगर भीलवाडा
2. कालू बलाई पुत्र प्याचंद बलाई, निवासी आरजिया सुवाणा तहसील व जिला भीलवाड़ा
3. कैलाश चंद्र भाण्ड पुत्र भंवर लाल भांड, निवासी सुवाणा तहसील व जिला भीलवाड़ा
4. विजय मुलुभा गढ़वी पुत्र मुलुभा दादुभा गढ़वी, निवासी 248 टेनामेंट न. 02 गुरुकुल, उदयनगर, गांधी धाम, जिला कच्छ, गुजरात हाल मुकाम 17. चाणक्यपुरी, न्यू हाउसिंग बोर्ड, शास्त्री नगर भीलवाड़ा
5. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार साहब भीलवाडा

–निगराकार

–गैर निगराकार

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध तहसीलदार भीलवाड़ा द्वारा जारी नामान्तकरण आदेश संख्या 6541 दिनांक 01.08.2025

उपस्थित –

1. श्री अम्बालाल कुमावत अधिवक्ता – अपीलार्थी की ओर से
2. श्री नारायण लाल कुमावत अधिवक्ता – विपक्षी संख्या 1 की ओर से

न्यायालय अति. जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)

निर्णय

दिनांक 13.02.2026

अपीलार्थी की ओर से यह अपील अन्तर्गत धारा 75 लैण्ड रेवेन्यू एक्ट 1956 के तहत विपक्षीगण के विरूद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि ग्राम सुवाणा तहसील भीलवाडा स्थित खाता संख्या नया 1700 पुराना 1442 के खसरा संख्या 3877 रकबा 0.1138 है, 3878 रकबा 0.0885 है, 3879 रकबा 0.1800 है, 3880 रकबा 0.3920 है, कुल खसरा 04 कुल रकबा 0.7840 हैक्टेयर खातेदार के रूप में दर्ज रिकार्ड थी उक्त आराजी रेस्पोडेट्स संख्या 01 जेराम के संबंध में रेस्पोडेण्ट्स संख्या 04 के पक्ष में मुख्तियार नामा आम दिनांक 23.03.2012 को निष्पादीत किये गये उक्त मुख्तियारनामा दिनांक 23.03.2012

13.2.26

अति. जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

स्वतः निरस्त हो गया एवं रेस्पोडेण्ट्स संख्या 01 द्वारा निष्पादीत मुख्तियारनामा को रेस्पोडेण्ट्स संख्या 01 ने दिनांक 09.04.2024 को निरस्त करवा दिया गया ततपश्चात उक्त आराजी को अपीलाण्ट ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 04.04.2025 को क्रय कर लिया जिसका विक्रय पत्र रेस्पोडेण्ट्स संख्या 01 ने अपीलाण्ट्स के पक्ष में निष्पादीत कर दिये जबकि रेस्पोडेण्ट्स संख्या 04 ने रेस्पोडेण्ट्स संख्या 02 व 03 के पक्ष में निरस्त हो चुके मुख्तियारनामा के आधार पर गलत जानकारी एवं गलत तथ्य अंकित करते हुये निरस्त हो चुके मुख्तियारनामा के आधार पर रेस्पोडेण्ट्स संख्या 02 व 03 के नाम रजिस्टर्ड विक्रय पत्रो से दिनांक 24.07.2025 को उक्त विवादीत आराजी को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा विक्रय कर दिया गया जबकि रेस्पोडेण्ट्स संख्या 04 को उक्त आराजी को विक्रय करने का कानुनी अधिकार नही था एवं उक्त विक्रय पत्र प्रारम्भ से शुन्य एवं अवैध होने से रेस्पोडेण्ट्स संख्या 05 द्वारा विवादीत नामान्तकरण संख्या 6541 दिनांक 01.08.2025 विवादीत होकर नियम विरूद्ध खोले गये है उक्त नामान्तकरण से असंतुष्ट होकर यह अपील निम्न आधारो पर अपीलाण्ट की ओर से प्रस्तुत की जा रही है:–

अधिनस्थ न्यायालय का नामान्तकरण आदेश संख्या 6541 बिना हक अधिकार विधि विरूद्व तरिके से रेस्पोडेण्ट्स संख्या 02 व 03 के पक्ष में खोला गया जो निरस्त मुख्तियारनामा के आधार पर विक्रय पत्र दिनांक 24.07.2025 विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलाण्ट् ने जरिये विक्रय पत्र दिनांक 04.04.2025 को अलग अलग विक्रय पत्र से खरीदशुदा कृषि भूमि होकर रेस्पोडेण्ट्स संख्या 01 ने अपीलाण्ट् को दिनांक 04.04.2025 को ही विक्रय कर दिया इस कारण से पश्चातवर्ति विक्रय पत्र दिनांक 24.07.2025 के आधार पर खोले गये नामान्तकरण संख्या 6541 स्वतः ही निरस्त माना जावेगा और इसी प्रकार नामान्तकरण संख्या 6541 का मुख्तियारनामा भी निरस्त हो चुका है इस आधार पर भी रेस्पोडेण्ट्स संख्या 05 द्वारा खोला गया नामान्तकरण निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पोडेण्ट संख्या 01 द्वारा रेस्पोडेण्ट संख्या 04 के पक्ष में कराये गये मुख्तियार नामा आम को दिनांक 09.04.2024 को निरस्तीकरण करवा दिया गया जिसकी सूचना रेस्पोडेण्ट्स संख्या 04 को जरिये रजिस्टर्ड सूचना पत्र दिनांक 15.04.2024 को दी गई एवं आम सूचना दिनांक 14.07.2024 के समाचार पत्र में प्रकाशित करवाई। रेस्पोडेण्ट संख्या 01 द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में राजस्व ग्राम सुवाणा, तहसील व जिला भीलवाड़ा में स्थित आराजी संख्या 3877, 3878, 3879, 3880 कुल किता 4 कुल रकबा 0.7840 हैक्टेयर का भी विक्रय पत्र अपीलाण्ट के पक्ष में दिनांक 04.04.2024 को निष्पादीत किया गया। इसके पश्चात रेस्पोडेण्ट संख्या 04 को यह जानकारी होते हुये कि मुख्तियार नामा आम को जेराम पुत्र राम सिंह के द्वारा दिनांक 09.04.2024 को निरस्त करवा दिया इसके बावजूद निरस्त मुख्तियार नामा आम के आधार पर गलत जानकारी के दिनांक 24.07.2025 को विक्रय पत्र का पंजीयन रेस्पोडेण्ट्स संख्या 02 व 03 के नाम पर निष्पादीत करवा दिया जो पश्चातवर्ति विक्रयपत्र होने से खोले गये उक्त नामान्तकरण संख्या 6541 दिनांक 01.08.2025 को खोले गये नामान्तकरण निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पोडेण्ट संख्या 04 द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 24.07.2025 को मुख्तियारनामा आम दिनांक 23.03.2012 उप पंजीयक कार्यालय सरवाड़ जिला अजमेर में क्रम संख्या 16 दिनांक 23.03.2012 पर पंजीबद्ध हुआ है जो आज तक निरस्त नहीं हुआ है इस कारण से भी नामान्तकरण संख्या 6541 उक्त नामन्तकरण अपने नाम पर विधि विरूद्ध तरिके से दर्ज करा लिया उक्त नामान्तकरण विधि

13.2.26

अति. जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है। विक्रय पत्र में तथ्यो को छिपा कर मुख्तियार नामा आम की हैसियत से किये किये गये विक्रय पत्र का पंजीयन करवाया गया एवं अपीलांट के विक्रय पत्र के पश्चातवर्ती निरस्त मुख्तियारनामा आम की हैसियत से किये गये विक्रय पत्र की आड़ में खोला गया नामान्तकरण प्रारम्भ से शुन्य अवैध एवं अकृत है जो अपीलांट के विक्रय पत्र के विपरीत होने से उक्त नामान्तकरण निरस्त किये जाने योग्य है। उक्त विधि विरुद्ध खोला गया नामान्तकरण से उक्त आराजी को रेस्पोडेण्ट्स संख्या 01 द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में किये गये विक्रय पत्र दिनांकित 04.04.2024 के मुकाबले प्रारम्भ से शुन्य एवं अवैध है। जिससे रेस्पोडेट्स संख्या 02 व 03 के नाम पर राजस्व रिकार्ड में दर्ज हो जाने से हक अधिकार उत्पन्न नही होता है और अपीलाण्ट्स के मुकाबले उक्त विक्रय प्रारम्भ से शून्य एवं अवैध है। इस कारण से नामान्तकरण को शून्य अकृत्त अवैध एवं शून्य होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अपील जानकारी की दिनांक से अन्दर अवधि पेश है लेकिन नामान्तकरण दिनांक 01.08.2025 से अपील प्रस्तुती की दिनांक 18.09.2025 तक के समय को कण्डोन फरमाने के लिये मियाद अधिनियम की धारा 05 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र अलग से प्रस्तुत है। अपीलार्थी की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार भीलवाड़ा द्वारा नामान्तरण संख्या 6541 दिनांक 01.08.2025 को निरस्त फरमाया जाकर अपीलार्थी के नाम पर उक्त आराजी का खात पुनः खोला जाकर राजस्व रिकॉर्ड में अंकित फरमाया जावें।

विपक्षी सं0 1 के अधिवक्ता ने अपनी बहस में लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये बताया कि अपील के पैरा संख्या 01 में वर्णित तथ्य सही अंकित किये है। अपील के पैरा संख्या 02 में वर्णित तथ्य इस प्रकार है कि मूल जवाबदाता जैराम व उसकी पत्नि अन्तर बाई के नाम पर ग्राम सुवाणा में स्थित खाता संख्या नया 1700 पुराना 1442 के खसरा संख्या 3877 रकबा 0. 1138 हेक्टेयर, 3878 रकबा 0.0885 हैक्टेयर, 3879 रकबा 0.1800 हैक्टेयर, 3880 रकबा 0.3920 हैक्टेयर कुल खसरा 04 रकबा 0.7840 हैक्टेयर भूमि मे जवाबदाता व मेरी पत्नि अन्तर बाई के 1/2 – 1/2 हक हिस्से में दर्ज थी। जिसका मुख्तियार नामा दिनांक 23.03.2012 को निष्पादीत किये गये जबकि मेरी पत्नि अन्तर बाई की मृत्यू 28.08.2019 को हो गई इस कारण मेरी पत्नि अन्तरबाई द्वारा निष्पादीत मुख्तियार नामा दिनांक 23.03.2012 को किया गया मुख्तियार नामा दिनांक 28. 08.2019 को निरस्त हो गया है एवं मुझ जवाबदाता ने मुख्तियार नामा दिनाक 09.04.2024 को निरस्त करवा दिया ततपश्चात दिनांक 04.04.2025 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा अपीलाण्ट को विक्रय कर दी है ततपश्चात मुख्तियार नामा रेस्पोडेण्ट्स संख्या 04 द्वारा उक्त आराजी को दो अलग अलग विक्रय पत्रो से रेस्पोडेण्ट्सगण संख्या 02 व 03 के नाम पर रजिस्ट्री करवा दी जो प्रश्चातवृति विक्रय पत्र होने से स्वतः निरस्त है। अपील के पैरा संख्या 03 में वर्णित तथ्य सही तौर पर अंकित किये है। अपील के पैरा संख्या 04 में वर्णित तथ्य भी सही अंकित किये गये है जो जवाबदाता को स्वीकार है। अपील के पैरा संख्या 05 में वर्णित तथ्य भी सही अंकित होने से जवाबदाता को स्वीकार है। अपील के पैरा संख्या 06 भी जवाबदाता को स्वीकार है। अपील के पैरा संख्या 07, 08, 09, 10 व 11 कानुनी होने से जवाब की आवश्यकता नहीं है। शेष प्रार्थना है जो स्वीकार किये जाने योग्य है। अपीलाण्ट एवं रेस्पोडेण्टसगण संख्या 02 व 03 ने अपीलाण्ट्सगण के पक्ष में दिनांक 25.10.2025 को दो अलग अलग घोषणा पत्र/राजीनामा निष्पादीत किया गया उक्त आपसी

13.2.26
अति. जिला कलक्टर
भीलवाड़ा

राजीनामा हुआ है जिसके घोषणा पत्र की प्रति जवाब के साथ संलग्न है। मुझ जवाबदाता द्वारा अपीलाण्ट को कृषि भूमि का विक्रय जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के दिनांक 04.04.2025 को किया गया जिसके विक्रय पत्र की प्रति पेश है। मुझ जवाबदाता एवं मेरी पत्नि अन्तरबाई द्वारा दिनांक 23.03.2012 को मुख्तियार नामा निष्पादीत किया गया। मेरी पत्नि अन्तर बाई की मृत्यू दिनांक 28.08.2019 को हो गई है इस कारण मुझ जवाबदाता व मेरी पत्नि अन्तर बाई द्वारा निष्पादीत मुख्तियार नामा दिनांक 23.03.2012 स्वतः ही निरस्त हो चुका है। इसके बावजूद मुख्तियारनामा दिनांक 23.03.2012 को मुझ जवाबदाता द्वारा दिनांक 09.04.2024 को निरस्त करवा दिया। जिसकी सूचना रेस्पोडेण्ट्सगण संख्या 04 को दी गई। इस कारण से रेस्पोडेण्ट्गण संख्या 04 द्वारा निरस्त किये गये मुख्तियार नामे के आधार पर किया गया पश्चातवृति रजिस्टर्ड विक्रय पत्रो दिनांक 24.07.2025 के आधार पर खोले गये नामान्तकरण स्वतः ही निरस्त किये जाने योग्य है। निवेदन है कि रेस्पोडेण्ट्स संख्या 01 का जवाब रिकार्ड पर लिया जाकर अपील को स्वीकार फरमाया जावे।

पत्रावली का अद्योपान्त गंभीरतापूर्वक अवलोकन किया और बहस पर मनन किया। जिस अनुसार पाया गया कि प्रश्नगत भूमि का प्रथम बेचान पंजीकृत बैयनामे द्वारा दिनांक 04.04.2025 किया गया। इसी भूमि का पुनः बेचान दिनांक 24.07.2025 को पंजीकृत बैयनामे द्वारा किया गया है। पश्चावर्ती बेचान Ab initio void श्रेणी का होने के कारण इस बेचान पत्र (दिनांक 24.07.2025) के आधार पर दर्ज नामान्तरण 6541 दिनांक 01.08.2025 Ab initio void होने के कारण खारिज योग्य है।

उक्त विवेचन अनुसार अपीलार्थी की अपील स्वीकार योग्य ठहरती है। अतएव–

आदेश

अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील अन्तर्गत धारा 75 भू–राजस्व अधिनियम के तहत अपील स्वीकार की जाती है व नामान्तरण 6541 दिनांक 01.08.2025 को खारिज किया जाता है। निर्णय की प्रति अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार भीलवाडा को पालनार्थ प्रेषित की जावे।

निर्णय आज दिनांक 13.02.2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

13.2.26

(रणजीत सिंह)
अति. जिला कलक्टर
भीलवाड़ा