

अति.न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद

(नरेश बुनकर, आर0ए0एस0 द्वारा अध्यासित)

नामान्तरण अपील संख्या: 34 / 2025

दायर दिनांक: 25.07.2025

निर्णय दिनांक 30.03.2026

—: अनवान :—

श्री छोगा लाल पिता श्री नानूराम भील निवासी राजपूरा तहसील रेलमंगरा जिला राजसमन्द ।

— अपीलान्त

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप तहसीलदार रेलमंगरा जिला राजसमन्द
2. भागवन्ती देवी पत्नि शंकर लाल सेवदा जाति जाट निवासी जाट मोहल्ला रेलमंगरा जिला राजसमन्द
3. श्री शंकर लाल सेवदा पिता हजारी लाल सेवदा निवासी जाट मोहल्ला रेलमंगरा जिला राजसमन्द

— रेस्पोंडेन्टगण

अपील बनाराजगी विरुद्ध नामान्तरणकरण संख्या 4971 दिनांक 25.08.2020 द्वारा तहसीलदार रेलमंगरा के दुखी एवं असंतुष्ट होकर अपीलांत अपील अन्तर्गत धारा 75 भू-राजस्व अधिनियम

उपस्थित:—

- 1— श्री प्रहलाद शर्मा, अधिवक्ता अपीलान्त
- 2— श्री मुकेश त्रिपाठी, अधिवक्ता रेस्पो संख्या 2 व 3
- 3— श्री अनिल बागोरा, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो संख्या 01

:: निर्णय ::

प्रकरण के सक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि ग्राम रेलमंगरा, के राजस्व ग्राम रेलमंगरा पटवार हल्का रेलमंगरा तहसील रेलमंगरा में अपीलान्त की निम्न कृषि भूमियां स्थित हैं जिसके खाता संख्या नया 01 व पुराना 734 है जिसके आराजी संख्या 3454 / 2189 रकबा 0.0900 कुल खसरा 01 कुल रकबा 0.900 हे. है। उक्त वर्णित भूमिया अपीलान्त की पैत्रक / मौरूसी होकर अपीलान्त उपयोग उपभोग करते

आ रहा है व उक्त वर्णित भूमियों पर अपीलान्द का ही कब्जा व आधिपत्य है। प्रार्थी के पूर्व में इस खाते का कुल रकबा 1 बीघा 13 बीस्वा था जो कि प्रार्थी ने आवासिय संपरिवर्तन कराई जिसके संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व/भूरू./08/98 दिनांक 30/05/1998 है एवं उक्त खातें के कुल रकबा में से 1 बीघा 4 बीस्वा आवासिय संपरिवर्तन कराई जिसमें से 09 बीस्वा प्रार्थी ने बारानी चतुर्थ के रूप में स्वयं अपने पास रखी एवं आवासीय इकाई को पूरी की पूरी रेसपॉण्डेंट संख्या 2 श्रीमति भागवन्ती देवी पत्नि शंकरलाल सेवदा (जाट) को जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 09/06/2009 को उप पंजीयक रेलमंगरा के समक्ष उपस्थित होकर विक्रय पंजीबद्ध करा दिया जिसका नामांतरण संख्या 3024 बेचान दिनांक 18/07/2009 क्रेता रेसपॉण्डेंट संख्या 2 भागवन्ती देवी के पक्ष में कर दिया गया एवं शेष 0.09 किस्म बारानी चतुर्थ लगान 0.66 मुझ अपीलांट छोगालाल पिता श्री नानुराम भील के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई, तब से अब तक प्रार्थी ही उक्त भूमि का खातेदार होकर काशत करता आ रहा है एवं प्रार्थी अपीलांट ही कब्जे एवं आधिपत्यधारी भी है. उक्त रेसपॉण्डेंट संख्या 2 श्रीमति भागवन्ती देवी द्वारा उक्त आवासीय ईकाई क्रय करने के बाद उनके द्वारा एवं उनके पति रेसपॉण्डेंट संख्या 3 शंकरलाल द्वारा सदैव प्रार्थी को अपीलांट कहा जाता और आग्रह किया जाता रहा कि हमारी भूमियों के लिये दस फीट का रास्ता आप राज्य सरकार में समर्पण कर दो, जबकी इसके लिये प्रार्थी अपीलांट प्रार्थी ने कभी भी अपने विक्रय पत्र में यह शर्त नहीं रखी थी, किंतु मौतबीरों की समझाईश व कई लोगों द्वारा मुझे प्रार्थी अपीलांट को आग्रह करने पर प्रार्थी ने सपनी नौ बिस्वा भूमि में से एक साईड से होते हुए 10 फीट चौड़ा रास्ता समर्पण करने को तैयार हुआ, इसके बदले में मुझे यह कहा गया व विश्वास कि यदि आप सरकार में भूमि समर्पण करोगे तो उसके लिये सरकार भूमि अधिग्रहण कानून के अनुसार आपको प्रतिफल का संदाय कर देगी, भूगतान करते समय जो भी सरकारी दर होगी भूमि अधिग्रहण कानून अनुसार आपको उसके अनुसार भुगतान कर दिया जावेगा। प्रार्थी अपीलांट ने इस बात पर विश्वास करते हुए प्रार्थी को रेसपॉण्डेंट शंकरलाल द्वारा साथ ले जाकर दिनांक 19/07/2019 को उनके द्वारा पहले से तैयार कराये गये दस्तावेज पर यह कहते हुए हस्ताक्षर कराये कि 10 फीट जगह जो आपकी भूमि 0.09 बीस्वा में से थोड़ी जगह साईड से रास्ते हेतु समर्पण कर रहे हैं जिसमे से, इस पर प्रार्थी ने विश्वास में आकर हस्ताक्षर कर दिये और तहसील में साथ ले जाकर भी हस्ताक्षर कराये, और कहा कि 10 फीट जगह सरकार के पक्ष में समर्पण होकर रास्ता दर्ज हो जावेगा और शेष भूमि बदस्तुर तुम्हारे नाम पर रह जायेगी, और कुछ समय बाद आपको भूमि अधिग्रहण कानून के अनुसार 10 फीट समर्पित भूमि का मुआवजा भी मिल जायेगा जिससे प्रार्थी को सदैव विश्वास रहा प्रार्थी ने जब पुछताज की तो कहा कि सरकारी काम है और वक्त लग सकता है, काफी समय बीत जाने के बाद प्रार्थी अपीलांट द्वारा दिनांक 26/06/2025 को तहसील में जाकर समर्पण की नकल प्राप्त की तो प्रार्थी अपीलांट नकल देखकर



अवाक् रह गया नकल देखकर प्रार्थी अपीलांट के पावों तले जमीन खिसक गई प्रार्थी/अपीलांट को जानकारी हुई कि अपीलांट संख्या 3 शंकरलाल द्वारा प्रार्थी की भूमि या तो धोखा देने की नियत से या टंकण त्रुटी के कारण से सरकार के नाम 10 फीट रास्ते की बजाय एवं 10 फीट चौड़ा रास्ता समर्पण सरकार के पक्ष में करने की बजाय पूरी की पूरी 0.09 बीस्वा भूमि सरकार के नाम कर दी गयी, जिसे पुनः प्रार्थी अपीलांट के खाते नहीं किया गया तो प्रार्थी अपीलांट का भारी नुकसान हो जावेगा और प्रार्थी अपीलांट अपने हक अधिकारों व न्याय से महरूम हो जावेगा, जिसकी भरपाई करना किसी भी सूरत में संभव नहीं होगा। उक्त पूरी 0.09 विस्वा भूमि सरकार के खाते त्रुटीवश व जानकारी के अभाव में व न चाहते हुए भी चली गयी है, जबकी प्रार्थी का मकसद भागवतीदेवी को आवासिय ईकाई के लिये मात्र 10 फीट चौड़ा रास्ता अपनी भूमि में से देने का उद्देश्य था और यही सर्वविदित है कि एक ट्रेक्टर निकल जाये इतनी भूमि ग्रामीण क्षेत्र में रास्ते हेतु पर्याप्त है, प्रार्थी अपीलांट को न तो उक्त समर्पित भूमि का कोई प्रतिफल स्वरूप भूमि अधिगृहण कानून अनुसार मुआवजा मिला और बल्कि त्रुटीवश पूरी की पूरी भूमि सरकार के खाते चली गयी, इसके अतिरिक्त भी वह भूमि रास्ते में दर्ज न होकर बिलानाम व बारानी चतुर्थ ही आज भी है जिससे भी यह नामांतरण निरस्त होने योग्य है, और और आज भी प्रार्थी का उस पूरी भूमि पर कब्जा है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर तहसीलदार साहब रेलमंगरा द्वारा त्रुटीपूर्ण व गैरकानूनी नामान्तरकरण संख्या 25/08/2020 को खारीज/निरस्त किये जाने एवं पुनः प्रार्थी अपीलांट के नाम नामान्तरकरण कराये जाने का आदेश फरमावें।

अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेन्टगण को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट संख्या 02 व 03 की ओर से अधिवक्ता श्री मुकेश त्रिपाठी उपस्थित एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 01 की ओर से राजकीय अधिवक्ता उपस्थित।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की धारा 5 के प्रार्थना पत्र पर बहस सुनी गई। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत धारा 5 के प्रार्थना पत्र में विलम्ब के लिए अंकित कारण सन्तोषप्रद होने से विलम्ब अवधि को न्यायहित में कन्डोन किया जाकर धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाता है।

उभयपक्ष के अधिवक्ता की बहस सुनी गयी। दौराने बहस अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मेमो में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि राजस्व ग्राम रेलमंगरा पटवार हल्का रेलमंगरा तहसील रेलमंगरा में अपीलान्ट की कृषि भूमिया इस प्रकार स्थित है जिसके खाता संख्या नया 01 व पुराना 734 है जिसके आराजी संख्या 3454/2189 रकबा 0.0900 कुल खसरा 01 कुल रकबा 0.900 हेक्टर. है। उक्त वर्णित भूमिया अपीलान्ट की पैत्रक/मौरूसी होकर अपीलान्ट उपयोग उपभोग

करते आ रहा है व उक्त वर्णित भूमियों पर अपीलान्ट का ही कब्जा व आधिपत्य है। प्रार्थी के पूर्व में इस खाते का कुल रकबा 1 बीघा 13 बीस्वा था जो कि प्रार्थी ने आवासिय संपरिवर्तन कराई जिसके संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व/भूरू. /08/98 दिनांक 30/05/1998 है एवं उक्त खातों के कुल रकबा में से 1 बीघा 4 बीस्वा आवासिय संपरिवर्तन कराई जिसमें से 09 बीस्वा प्रार्थी ने बारानी चतुर्थ के रूप में स्वयं अपने पास रखी एवं आवासीय इकाई को पूरी की पूरी रेसपोंडेंट संख्या 2 श्रीमति भागवन्ती देवी पत्नि शंकरलाल सेवदा (जाट) को जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 09/06/2009 को उप पंजीयक रेलमंगरा के समक्ष उपस्थित होकर विक्रय पंजीबद्ध करा दिया जिसका नामांतरण संख्या 3024 बेचान दिनांक 18/07/2009 क्रेता रेसपोंडेंट संख्या 2 भागवन्ती देवी के पक्ष में कर दिया गया एवं शेष 0.09 किस्म बारानी चतुर्थ लगान 0.66 मुझ अपीलांट छोगालाल पिता श्री नानुराम भील के नाम दर्ज करने की स्वीकृति हुई, तब से अब तक प्रार्थी ही उक्त भूमि का खातेदार होकर काशत करता आ रहा है एवं प्रार्थी अपीलांट ही कब्जे एवं आधिपत्यधारी भी है. उक्त रेसपोंडेंट संख्या 2 श्रीमति भागवन्ती देवी द्वारा उक्त आवासीय इकाई क्रय करने के बाद उनके द्वारा एवं उनके पति रेसपोंडेंट संख्या 3 शंकरलाल द्वारा सदैव प्रार्थी को अपीलांट कहा जाता और आग्रह किया जाता रहा कि हमारी भूमियों के लिये दस फीट का रास्ता आप राज्य सरकार में समर्पण कर दो, जबकी इसके लिये प्रार्थी अपीलांट प्रार्थी ने कभी भी अपने विक्रय पत्र में यह शर्त नहीं रखी थी, किंतु मौतबीरों की समझाईश व कई लोगों द्वारा मुझे प्रार्थी अपीलांट को आग्रह करने पर प्रार्थी ने सपनी नौ बिस्वा भूमि में से एक साईड से होते हुए 10 फीट चौड़ा रास्ता समर्पण करने को तैयार हुआ, इसके बदले में मुझे यह कहा गया व विश्वास कि यदि आप सरकार में भूमि समर्पण करोगे तो उसके लिये सरकार भूमि अधिग्रहण कानून के अनुसार आपको प्रतिफल का संदाय कर देगी, भूगतान करते समय जो भी सरकारी दर होगी भूमि अधिग्रहण कानून अनुसार आपको उसके अनुसार भुगतान कर दिया जावेगा। प्रार्थी अपीलांट ने इस बात पर विश्वास करते हुए प्रार्थी को रेसपोंडेंट शंकरलाल द्वारा साथ ले जाकर दिनांक 19/07/2019 को उनके द्वारा पहले से तैयार कराये गये दस्तावेज पर यह कहते हुए हस्ताक्षर कराये कि 10 फीट जगह जो आपकी भूमि 0.09 बीस्वा में से थोड़ी जगह साईड से रास्ते हेतु समर्पण कर रहें हैं जिसमे से, इस पर प्रार्थी ने विश्वास में आकर हस्ताक्षर कर दिये और तहसील में साथ ले जाकर भी हस्ताक्षर कराये, और कहा कि 10 फीट जगह सरकार के पक्ष में समर्पण होकर रास्ता दर्ज हो जावेगा और शेष भूमि बदस्तुर तुम्हारे नाम पर रह जायेगी, और कुछ समय बाद आपको भूमि अधिग्रहण कानून के अनुसार 10 फीट समर्पित भूमि का मुआवजा भी मिल जायेगा जिससे प्रार्थी को सदैव विश्वास रहा प्रार्थी ने जब पुछताज की तो कहा कि सरकारी काम है और वक्त लग सकता है, काफी समय बीत जाने के बाद प्रार्थी अपीलांट द्वारा दिनांक 26/06/2025 को तहसील में जाकर समर्पण की नकल प्राप्त की तो प्रार्थी अपीलांट नकल देखकर

अवाक् रह गया नकल देखकर प्रार्थी अपीलान्ट के पावों तले जमीन खिसक गई प्रार्थी/अपीलान्ट को जानकारी हुई कि अपीलान्ट संख्या 3 शंकरलाल द्वारा प्रार्थी की भूमि या तो धोखा देने की नियत से या टंकण त्रुटी के कारण से सरकार के नाम 10 फीट रास्ते की बजाय एवं 10 फीट चौड़ा रास्ता समर्पण सरकार के पक्ष में करने की बजाय पूरी की पूरी 0.09 बीस्वा भूमि सरकार के नाम कर दी गयी, जिसे पुनः प्रार्थी अपीलान्ट के खाते नहीं किया गया तो प्रार्थी अपीलान्ट का भारी नुकसान हो जावेगा और प्रार्थी अपीलान्ट अपने हक अधिकारों व न्याय से महरूम हो जावेगा, जिसकी भरपाई करना किसी भी सूरत में संभव नहीं होगा। उक्त पूरी 0.09 विस्वा भूमि सरकार के खाते त्रुटीवश व जानकारी के अभाव में व न चाहते हुए भी चली गयी है, जबकी प्रार्थी का मकसद भागवतीदेवी को आवासिय ईकाई के लिये मात्र 10 फीट चौड़ा रास्ता अपनी भूमि में से देने का उद्देश्य था और यही सर्वविदित है कि एक ट्रेक्टर निकल जाये इतनी भूमि ग्रामीण क्षेत्र में रास्ते हेतु पर्याप्त है, प्रार्थी अपीलान्ट को न तो उक्त समर्पित भूमि का कोई प्रतिफल स्वरूप भूमि अधिगृहण कानून अनुसार मुआवजा मिला और बल्कि त्रुटीवश पूरी की पूरी भूमि सरकार के खाते चली गयी, इसके अतिरिक्त भी वह भूमि रास्ते में दर्ज न होकर बिलानाम व बारानी चतुर्थ ही आज भी है जिससे भी यह नामांतरण निरस्त होने योग्य है, और और आज भी प्रार्थी का उस पूरी भूमि पर कब्जा है। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर तहसीलदार साहब रेलमंगरा द्वारा त्रुटीपूर्ण व गैरकानूनी नामान्तरकरण संख्या 25/08/2020 को खारीज/निरस्त किये जाने एवं पुनः प्रार्थी अपीलान्ट के नाम नामान्तरकरण कराये जाने का आदेश फरमावें।

राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार रेलमंगरा द्वारा पटवारी हल्का द्वारा प्रस्तुत आदेश क्रमांक /भू.अ./समर्पण/2019/10 दिनांक 24.07.2019 के अनुसार विधिसम्मत व नियमानुसार नामान्तरण स्वीकृत किया गया है। अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज फरमाया जावे।

मैंने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर गहन मनन किया व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। उक्त क्रम में ग्राम रेलमंगरा पटवार हल्का रेलमंगरा के नामान्तरण संख्या 4971 दिनांक 25.08.2020 के अवलोकन पर पाया कि तहसीलदार रेलमंगरा द्वारा पटवारी हल्का रेलमंगरा द्वारा भरकर नामान्तरण पत्र में अंकित आदेश क्रमांक /भू.अ./समर्पण/2019/10 दिनांक 24.07.2019 की पालना में दिनांक 25.08.2020 को उक्त नामान्तरण स्वीकृत किया गया। तथा तहसीलदार द्वारा उक्त नामान्तरण रजिस्टर्ड दस्तावेज समर्पण के आधार पर नियमानुसार व विधिसम्मत स्वीकृत किया जाना पाया जाता है। परंतु अपीलार्थी का कथन है कि उसको विश्वास में रखकर सम्पूर्ण भूमि का समर्पण करवा लिया जिसकी वैधता के संबंध में निर्णय लेने का अधिकार इस न्यायालय को नहीं है। राजस्थान भू-अभिलेख(भू-राजस्व) नियमावली 1957 में विहित प्रावधानों अनुसार नामान्तरण की

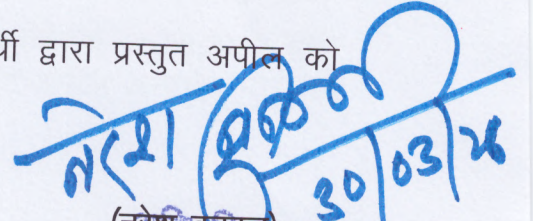


प्रक्रिया एक संक्षिप्त जांच प्रक्रिया है। जिसमें तत्समय उपलब्ध तथ्यों की संक्षिप्त जांच कर रिकॉर्ड में इंद्राज किया जाता है। नामान्तरण की प्रक्रिया राजस्व रिकॉर्ड को अद्यतन करने का एक माध्यम है तथा नामान्तरण में कब्जा एक महत्वपूर्ण बिन्दु है। नामान्तरण एक फिसकल प्रोसडिंग है, जिसके माध्यम से रजिस्टर्ड समर्पण पत्र के जटिल बिन्दुओं का निस्तारण नहीं किया जा सकता है। एवं रजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर नामान्तरण तहसीलदार द्वारा स्वीकृत किया गया है अतः रजिस्टर्ड दस्तावेज की वैधता के संबंध में निर्णय लेने का अधिकार इस न्यायालय को नहीं है इस हेतु रजिस्टर्ड दस्तावेज को चुनौती समुचित न्यायालय में घोषणा का वाद प्रस्तुत कर अनुतोष प्राप्त कर सकता है।

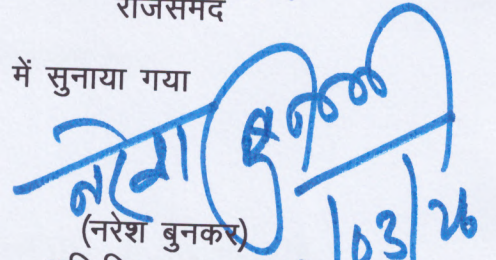
उपरोक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय का यह निष्कर्ष है कि चूंकि नामान्तरण की प्रक्रिया राजस्व रिकॉर्ड को अद्यतन करने का एक माध्यम है तथा नामान्तरण में कब्जा एक महत्वपूर्ण बिन्दु है। नामान्तरण एक फिसकल प्रोसडिंग है, जिसके माध्यम से रजिस्टर्ड समर्पण पत्र के जटिल बिन्दुओं का निस्तारण नहीं किया जा सकता है एवं रजिस्टर्ड दस्तावेज को चुनौती समुचित न्यायालय में घोषणा का वाद प्रस्तुत करने हेतु स्वतंत्र होगा। अतः ऐसी स्थिति में अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज किया जाना उचित प्रतीत होता है।

::आदेश::

अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को अस्वीकार कर खारिज किया जाता है।


(नरेश बुनकर)
अति.जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांक: 30.03.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया


(नरेश बुनकर)
अति.जिला कलक्टर
राजसमंद