अति.न्यायालय जिला कलक्टर,राजसमंद
(नरेश बुनकर,आर0ए0एस0 द्वारा अध्यासित)
नामान्तरण अपील संख्याः 04 / 2026
दायर दिनांकः 12.01.2026
निर्णय दिनांक 30.03.2026

—: अनवान :—

श्री प्रकाशचन्द्र पिता कन्हैया लाल जी सोनी (जैन) निवासी धोरा मोहल्ला, कांकरोली तहसील व जिला राजसमन्द
— **अपीलान्ट**

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप तहसीलदार कुंवारिया वर्तमान तहसीलदार राजसमन्द जिला राजसमन्द
— **रेस्पोडेन्ट**

अपील विरूद्ध नामान्तरकरण संख्या 4100 स्वीकृत दिनांक 12.07.2016 द्वारा पारित उप तहसीलदार कुंवारिया से व्यथित होकर अपील अन्तर्गत धारा 75 भू—राजस्व अधिनियम

उपस्थितः—

1— श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता अपीलान्ट
2— श्री अनिल बागोरा, राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

:: निर्णय ::

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम धोईन्दा तहसील राजसमन्द जिला राजसमन्द में पूर्व आराजी संख्या 3597 / 2051 / 2 एवं वर्तमान आराजी संख्या 659 / 2051 रकबा 0.09 बिस्वा भूमि स्थित है। उक्त आराजी में श्रीमती अलोलदेवी बेवा सोहनलाल जी पूर्बिया ब्राहम्ण निवासी कांकरोली सह खातेदार थी जिसमें से श्रीमती अलोलदेवी ने 75 गुणित 36 = 2700 वर्गफीट का भूखण्ड वाणिज्यिक रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द से जरिये मिसल नम्बर 48 / 97 दिनांक 28.07.1997 को पट्टा संख्या 211 / 97 जारी करवाया। श्रीमती अलोलदेवी ने अपने उक्त वाणिज्यिक रूपान्तरण शुदा भुखण्ड में से 504 वर्गफीट भुमि का एवं 476 वर्गफीट कृषि भुमि का विक्रय पत्र दिनांक 12.05.2015 को अपीलांट के पक्ष में निष्पादित कर दिनांक 17.09.2015 एवं 18.09.2015 को उप पंजीयक राजसमंद के

यहाँ पर विधिवत पंजीयन कराया गया व भुमि का कब्जा अपीलांट को सुपुर्द किया गया । उक्त विक्रय पत्रो के आधार पर अन्तरित भूमि का नामान्तकरण पटवारी हल्का धोईन्दा द्वारा भरकर अधीनस्थ उप तहसीलदार कुंवारिया के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसे उप तहसीलदार कुंवारिया द्वारा दिनांक 12.07.2016 को स्वीकृत किया गया लेकिन इसके आधार पर केवल एक विक्रय पत्र जो कृषि भुमि के संबंध में निष्पादित किया गया है उसके अनुसार ही भुमि का नामान्तरकरण अपीलांट के नाम खोला गया व दुसरे विक्रय पत्र के अनुसार वाणिज्यिक रूपान्तरण शुदा भुमि का नामान्तरकरण अपीलांट के नाम पर नहीं खोला गया जिससे व्यथित होकर यह अपील अपीलांट द्वारा इन आधारो पर प्रस्तुत की जा रही है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया आदेश त्रुटिपूर्ण है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 17.09.2015 एवं 18.09.2015 में वर्णित तथ्यों का अवलोकन किये बगेर ही नामान्तरकरण अपूर्ण स्वीकृत किया गया है जो त्रुटिपूर्ण है। अपीलार्थी के हक में श्रीमती अलोलदेवी ने अपने निहित हिस्सा भुमि में से अपीलार्थी को पंजीकृत विक्रय विलेख के जरिये अंतरण किया है जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि इसी आराजी में से दिनांक 28.04.1997 को 2700 वर्गफीट भुमि वाणिज्यिक रूपान्तरण में उसे 504 वर्गफीट भुमि विक्रय की गई है वाणिज्यिक रूपान्तरणशुदा भुमि का पट्टा जारी हो रखा है लेकिन राजस्व रेकार्ड में इसकी किस्म वाणिज्यिक दर्ज नहीं हुई थी इसलिए उक्त भुमि का नामान्तरकरण आंशिक भाग रूपान्तरण होते हुए भी सम्पूर्ण भुमि कृषि भुमि के रूप में दर्ज कर दिया गया है जो रेकार्ड से प्रमाणित है। उक्त त्रुटि के संबध में अपीलार्थी ने न्यायालय सहायक कलेक्टर राजसमन्द के यहाँ पर धारा 136 भु राजस्व अधिनियम के तहत संशोधन हेतु याचिका पेश की थी जिसमें जिसमें तहसीलदार राजसमन्द से प्राप्त टिप्पणी में भी यह स्वीकार किया गया है कि आंशिक भुमि रूपान्तरणशुदा है और इसका इन्द्राज राजस्व रेकार्ड में नहीं हुआ है जिस पर तहसीलदार राजसमन्द द्वारा संशोधन करने की भी अनुशंसा की गई लेकिन न्यायालय द्वारा उक्त भुमि का नामान्तरकरण स्वीकृत होने के कारण सक्षम न्यायालय से कार्यवाही करने के निर्देश देते हुए याचिका को निस्तारित कर दिया गया। न्यायालय के आदेश के पश्चात् अपीलार्थी को उक्त नामान्तरकरण को चुनौती देना आवश्यक हो गया है इसलिए इस अपील के जरिये चुनौती दी जा रही है। उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत करने में तहसीलदार द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है। राजस्व ग्राम धोईन्दा पटवार हल्का घोईन्दा की वादग्रस्त भुमि के संबंध में नामान्तरकरण उप तहसीलवार कुंवारिया द्वारा स्वीकृत किया गया है जबकि राजस्व ग्राम धोईन्दा पटवार हल्का राजसमंद तहसील के अधिनस्थ होने से नामान्तरकरण स्वीकृत करने की अधिकारिता तहसीलदार राजसमन्द को प्राप्त है इसलिए इस आधार पर स्वीकृत किया गया नामान्तरकरण क्षेत्राधिकार से परे है। अपीलार्थी के पक्ष में वादग्रस्त भुमि पंजीकृत दस्तावेज के जरिये अंतरण हुई है। दस्तावेज वैद्य रूप से निष्पादित एवं पंजियन है। उक्त दस्तावेज

को किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है और प्रश्नचिन्ह नही कर रखा है। अतः निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार कुंवारिया द्वारा स्वीकृत नामान्तरण संख्या 4100 स्वीकृत दिनांक 12.07.2016 को अपास्त फरमाया जाकर दौनो विकय विलेख के अनुसार उक्त भुमि का नामान्तरकरण अपीलार्थी के नाम दर्ज करने का आदेश फरमाया जावे।

अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पाडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता उपस्थित।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओ 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 धोईन्दा तहसील राजसमन्द जिला राजसमन्द में पूर्व आराजी संख्या 3597 / 2051 / 2 एवं वर्तमान आराजी संख्या 659 / 2051 रकबा 0.09 बिस्वा भुमि स्थित है। उक्त आराजी में श्रीमती अलोलदेवी बेवा सोहनलाल जी पूर्बिया ब्राहम्ण निवासी कांकरोली सह खातेदार थी जिसमें से श्रीमती अलोलदेवी ने 75 गुणित 36 = 2700 वर्गफीट का भूखण्ड वाणिज्यिक रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द से जरिये मिसल नम्बर 48 / 97 दिनांक 28.07.1997 को पट्टा संख्या 211 / 97 जारी करवाया, श्रीमती अलोलदेवी ने अपने उक्त वाणिज्यिक रूपान्तरण शुदा भूखण्ड में से 504 वर्गफीट भुमि का एवं 476 वर्गफीट कृषि भुमि का विक्रय पत्र दिनांक 12.05.2015 को अपीलांट के पक्ष में निष्पादित कर दिनांक 17.09.2015 एवं 18.09.2015 को उप पंजीयक राजसमंद के यहाँ पर विधिवत पंजीयन कराया गया व भुमि का कब्जा अपीलांट को सुपुर्द किया गया । उक्त विक्रय पत्रो के आधार पर अन्तरित भूमि का नामान्तकरण पटवारी हल्का धोईन्दा द्वारा भरकर अधीनस्थ उप तहसीलदार कुंवारिया के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसे उप तहसीलदार कुंवारिया द्वारा दिनांक 12.07.2016 को स्वीकृत किया गया लेकिन इसके आधार पर केवल एक विक्रय पत्र जो कृषि भुमि के संबंध में निष्पादित किया गया है उसके अनुसार ही भुमि का नामान्तरकरण अपीलांट के नाम खोला गया व दुसरे विक्रय पत्र के अनुसार वाणिज्यिक रूपान्तरण शुदा भुमि का नामान्तरकरण अपीलांट के नाम पर नहीं खोला गयज्ञं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया आदेश त्रुटिपूर्ण है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 17.09.2015 एवं 18.09.2015 में वर्णित तथ्यों का अवलोकन किये बगेर ही

नामान्तरकरण अपूर्ण स्वीकृत किया गया है जो त्रुटिपूर्ण है। अपीलार्थी के हक में श्रीमती अलोलदेवी ने अपने निहित हिस्सा भुमि में से अपीलार्थी को पंजीकृत विक्रय विलेख के जरिये अंतरण किया है जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि इसी आराजी में से दिनांक 28.04.1997 को 2700 वर्गफीट भुमि वाणिज्यिक रूपान्तरण में उसे 504 वर्गफीट भुमि विक्रय की गई है । वाणिज्यिक रूपान्तरणशुदा भुमि का पट्टा जारी हो रखा है लेकिन राजस्व रेकार्ड में इसकी किस्म वाणिज्यिक दर्ज नहीं हुई थी इसलिए उक्त भुमि का नामान्तरकरण आंशिक भाग रूपान्तरण होते हुऐ भी सम्पूर्ण भुमि कृषि भुमि के रूप में दर्ज कर दिया गया है जो रेकार्ड से प्रमाणित है। उक्त त्रुटि के संबध में अपीलार्थी ने न्यायालय सहायक कलेक्टर राजसमन्द के यहाँ पर धारा 136 भु राजस्व अधिनियम के तहत संशोधन हेतु याचिका पेश की थी जिसमें जिसमें तहसीलदार राजसमन्द से प्राप्त टिप्पणी में भी यह स्वीकार किया गया है कि आंशिक भुमि रूपान्तरणशुदा है और इसका इन्द्राज राजस्व रेकार्ड में नहीं हुआ है जिस पर तहसीलदार राजसमन्द द्वारा संशोधन करने की भी अनुशंसा की गई लेकिन न्यायालय द्वारा उक्त भुमि का नामान्तरकरण स्वीकृत होने के कारण सक्षम न्यायालय से कार्यवाही करने के निर्देश देते हुऐ याचिका को निस्तारित कर दिया गया। न्यायालय के आदेश के पश्चात् अपीलार्थी को उक्त नामान्तरकरण को चुनौती देना आवश्यक हो गया है इसलिए इस अपील के जरिये चुनौती दी जा रही है। उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत करने में तहसीलदार द्वारा अपने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है। राजस्व ग्राम धोईन्दा पटवार हल्का घोईन्दा की वादग्रस्त भुमि के संबंध में नामान्तरकरण उप तहसीलवार कुंवारिया द्वारा स्वीकृत किया गया है जबकि राजस्व ग्राम धोईन्दा पटवार हल्का राजसमंद तहसील के अधिनस्थ होने से नामान्तरकरण स्वीकृत करने की अधिकारिता तहसीलदार राजसमन्द को प्राप्त है इसलिए इस आधार पर स्वीकृत किया गया नामान्तरकरण क्षेत्राधिकार से परे है। अपीलार्थी के पक्ष में वादग्रस्त भुमि पंजीकृत दस्तावेज के जरिये अंतरण हुई है। दस्तावेज वैद्य रूप से निष्पादित एवं पंजियन है। उक्त दस्तावेज को किसी भी न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है और प्रश्नचिन्ह नही कर रखा है। अतः निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार कुंवारिया द्वारा स्वीकृत नामान्तरण संख्या 4100 स्वीकृत दिनांक 12.07.2016 को अपास्त फरमाया जाकर दौनो विकय विलेख के अनुसार उक्त भुमि का नामान्तरकरण अपीलार्थी के नाम दर्ज करने का आदेश फरमाया जावे।

राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय नायब तहसीलदार कुंवारिया द्वारा पंजीकृत विक्रय विलेख 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। अपीलार्थी ने उप तहसीलदार

कुंवारिया द्वारा खोले गए नामान्तरण संख्या 4100 दिनांक 12.07.2016 को पारित आदेश के विरूद्ध विचारणीय अपील इस आधार पर प्रस्तुत की, राजस्व ग्राम धोईन्दा, तहसील राजसमन्द की आराजी संख्या 659 / 2051 रकबा 0.09 बिस्वा भूमि में श्रीमती अलोलदेवी बेवा सोहनलाल जी पूर्बिया ब्राहम्ण निवासी कांकरोली सह खातेदार थी जिसमें से श्रीमती अलोलदेवी ने 2700 वर्गफीट का भूखण्ड वाणिज्यिक रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द से जरिये मिसल नम्बर 48 / 97 दिनांक 28.07.1997 को पट्टा संख्या 211 / 97 जारी करवाया तथा श्रीमती अलोलदेवी ने अपने उक्त वाणिज्यिक रूपान्तरणशुदा भूखण्ड में से 504 वर्गफीट भूमि का एवं 476 वर्गफीट कृषि भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 12.05.2015 को अपीलान्ट के पक्ष में निष्पादित कर दिनांक 17.09.2015 एवं 18.09.2015 को विधिवत् पंजीयन अपीलान्ट के पक्ष किया गया। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर अन्तरित भूमि का नामान्तरकरण तहसीलदार कुंवारिया द्वारा दिनांक 12.07.2016 को स्वीकृत किया गया लेकिन इसके आधार पर केवल एक विक्रय पत्र अनुसार ही कृषि भूमि के संबंध में अपीलान्ट के नाम नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया, दूसरे विक्रय पत्र वाणिज्यिक रूपान्तरणशुदा भूमि का नामान्तरकरण अपीलान्ट के नाम नहीं खोला गया। अतः उप तहसीलदार कुंवारिया द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 4100 स्वीकृत दिनांक 12.07.2016 को अपास्त फरमाया जाकर दोनो विक्रय पत्रों अनुसार दर्ज करने का आदेश फरमया जावे।

उक्त संबंध में मैंने अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार कुंवारिया द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 4100 दिनांक 12.07.2016 का अध्ययन किया गया। उक्त नामान्तरकण अनुसार यह नामान्तरकरण अधीनस्थ न्यायालय उप तहसीलदार कुंवारिया द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.09.2015 के अनुसार स्वीकृत किया गया। परन्तु वाणिज्यिक रूपान्तरणशुदा भूखण्ड में से 504 वर्गफीट भूमि जिसका पंजीयन दिनांक 17.09.2015 को निष्पादित किया गया। उसमें अपीलान्ट का नाम राजस्व रेकार्ड में नहीं किया गया है। तथा उसके संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा पट्टा भी जारी किया जा चुका है, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित नामान्तरण आदेश दिनांक 12.07.2016 के परीक्षण से यह स्पष्ट होता है कि उक्त महत्वपूर्ण तथ्यों, विशेषकर वाणिज्यिक रूपान्तरण, संबंधित पट्टा एवं दोनों विक्रय विलेखों में वर्णित विवरणों का समुचित, विस्तृत एवं न्यायसंगत परीक्षण नहीं किया गया तथा केवल आंशिक रूप से नामान्तरण स्वीकृत किया गया, जो कि विधि के अनुरूप नहीं माना जा सकता। यह भी परिलक्षित होता है कि राजस्व अभिलेखों में भूमि की वास्तविक स्थिति का पूर्ण एवं सही परिलक्षण नहीं हो पाया है।

अतः अधिवक्ता अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय को प्रकरण दस्तावेजो का सम्यक परीक्षण कर नियमानुसार कार्यवाही हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

::आदेश::

अतः उपरोक्त विवेचना के आधार पर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार की जाकर अपीलाधीन नामान्तरण संख्या 4100 दिनांक 12.07.2016 आपस्त किया जाकर तहसीलदार राजसमन्द को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि पक्षकारान को सुन प्रस्तुत दस्तावेजो/ अभिलेख के आधार पर नियमानुसार नामान्तरण की कार्यवाही करावें।

30/03/26

(नरेश बुनकर)
अति.जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांकः 30.03.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया

30/03/26

(नरेश बुनकर)
अति.जिला कलक्टर
राजसमंद