न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही
(पीठासीन अधिकारीः डॉ. भास्कर बिश्नोई, आर.ए.एस.)

राजस्व अपील संख्याः 18/2022

अपीलार्थीगण
(1) मगनलाल पुत्र धरमाजी, जाति–माली, निवासी–जावाल, तह. व जिला–सिरोही
(2) प्रकाश कुमार पुत्र सोमारामजी, जाति–माली, निवासी–जावाल, तहसील–सिरोही
(3) अशोक कुमार पुत्र सोमारामजी,जाति–माली, निवासी–जावाल, तह. व जिला–सिरोही
(4) लक्ष्मीदेवी पुत्री सोमारामजी, जाति–माली, निवासी–जावाल, तह. व जिला–सिरोही

बनाम

प्रत्यर्थी
राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, सिरोही, जिला–सिरोही

"अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956"

उपस्थितिः
(1) अधिवक्ता श्री दिलीप राजपुरोहित, अपीलार्थीगण की ओर से
(2) पेरोकार सरकार (नायब तहसीलदार), प्रत्यर्थी की ओर से

–: निर्णय :– **दिनांक 24 जनवरी, 2024**

(1) संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है। अपीलार्थीगण की ओर से यह अपील तहसीलदार, सिरोही द्वारा अपीलार्थी प्रकाश कुमार पुत्र सोमाराम माली, निवासी–जावाल व श्री मगनलाल पुत्र धरमाजी माली, निवासी– जावाल को उनके द्वारा तहसीलदार, सिरोही को विनिमय विलेख क्रमांक:201903085101385 दिनांक 12.7.2019 के अनुसार विनिमय का नामान्तरकरण दर्ज करवाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के सन्दर्भ में उक्त पंजीकृत विनियम दस्तावेज दिनांक 12.7.2019 का नामान्तरकरण साफटवेयर द्वारा दर्ज किया जाना संभव नही होने के संबंध में जारी पत्र क्रमांक/भू.अ./ 2020/1477 दिनांक 18.5.2020 को निरस्त कराने हेतु राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के तहत प्रत्यर्थी के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है। अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने के कारण विलम्ब की अवधि को कन्डोन कराने हेतु धारा 5 भारतीय परिसीमा अधिनियम के तहत प्रार्थना पत्र भी प्रत्यर्थी के विरुद्ध अलग से पेश किया गया है।

(2) प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रत्यर्थी को सम्मन जारी किया गया। अपील की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी की ओर से पेरोकार सरकार उपस्थित हुये। प्रकरण में पेरोकार सरकार (नायब तहसीलदार) सिरोही द्वारा अपील का जवाब प्रस्तुत किया गया।

(3) प्रकरण में अपीलार्थीगण के अधिवक्ता व पेरोकार सरकार की बहस सुनी गई। अपीलार्थीगण के अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि अपीलार्थी संख्या–1 के पिता धरमाराम पुत्र मेघाजी माली व अपीलार्थी संख्या 2 से 4 के पिता सोमाराम पत्र मेघाजी माली है तथा धरमारामजी व सोमारामजी आपस में सगे भाई थे तथा इन्होने अपने जीवनकाल में अपनी पुश्तैनी कृषि आराजी का आपस में मौखिक बंटवाडा कर लिया था तथा उसी मौखिक बंटवारे के अनुसार धरमारामजी व सोमारामजी अपने जीवनकाल में स्वयं तथा इन दोनों मृत्यु के पश्चात् [illegible] काबिज होकर उपयोग उपभोग करते रहे हैं परन्तु राजस्व रेकर्ड में अनेक [illegible] खातेदार होने की वजह से बंटवाडा नही होने के कारण अपीलार्थी [illegible] काबिज काश्त है उसमे अपीलार्थी संख्या 2 से 4 का [illegible] में दर्ज था एवं अपीलार्थी सख्या 2 [illegible] दो पर

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhaskar Bishnoi
Date: 2024.02.19 16:48:37 IST
Reason: SelfAttested

से 4 जिस कृषि भूमि पर काबिज काश्त है उनके राजस्व रेकर्ड में अपीलार्थी मगनलाल का नाम दर्ज था इस वजह से अपीलार्थीगण को उनके कब्जे काश्त की भूमि का उपयोग उपभोग करने व राजस्व रेकर्ड तथा कानूनी आवश्यकता के लिए समस्या उत्पन्न हो रही थी, इस समस्या को दूर करने के लिए अपीलार्थीगण ने राजस्व जावाल, पटवार हल्का जावाल, तहसील व जिला सिरोही के खाता संख्या 181, 453, 182 व 554 व 555 में स्थित कृषि भूमि को अपीलार्थीगण ने अपनी सुविधा अनुसार अपने हक हिस्से का विनिमय कर दिया एवं इसलिए अपीलार्थीगण द्वारा एक विनियम पत्र (Exchange Deed) दिनांक 09.07.2019 को तकमील कर उपपंजीयक कार्यालय, सिरोही में दिनाक 12.7.2019 को पंजीकृत करवाया है, जो पुस्तक सख्या 1, जिल्द संख्या 92 में पृष्त संख्या 101 के क्रम सख्या 201903085101385 पर पंजीबद्ध किया गया तथा इस विनिमय पत्र के लिए अपीलार्थीगण में 3,70,000/— (अक्षरे तीन लाख सत्तर हजार रूपये) से अधिक राशि की स्टाम्प ड्यूटी के रूप में जमा करवाया एवं तत्पश्चात् उप पंजीयक, सिरोही (तहसीलदार, सिरोही) में उस दस्तावेज को पंजीकृत कर अपीलार्थीगण को सूचित किया। जिस पर अपीलार्थीगण ने इस दस्तावेज की प्रमाणित प्रति प्राप्त कर इस विनिमय पत्र में उल्लेखित तथ्यों के आधार पर राजस्व रेकर्ड में नामान्तरकरण दर्ज करने के लिए दिनांक 12.7.2019 को तहसीलदार, सिरोही के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। जिस पर काफी लम्बे समय तक तहसीलदार, सिरोही ने अपीलार्थीगण के प्रार्थना पत्र पर कोई कार्यवाही नहीं की। जिस पर अपीलार्थीगण ने अनेक मर्तबा तहसीलदार, सिरोही के समक्ष उपस्थित होकर व लिखित रूप से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर विनिमय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण दर्ज करने का निवेदन किया, परन्तु तहसीलदार, सिरोही द्वारा अपने पत्र क्रमांकःभू.अ./2020/1477 दिनांक 18.5.2020 के जरिये अपीलाथीगण को यह सूचित किया कि अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत विनियम दस्तावेज का नामान्तरकरण दर्ज करने की ऑन लाईन प्रक्रिया में नामान्तरकरण सॉफ्टवेयर में विकल्प उपलब्ध नहीं होने के कारण नामान्तरकरण दर्ज किया जाना संभव नही है। जबकि नामान्तरकरण के अन्दर ऑन लाईन प्रक्रिया काश्तकारों के सुविधा के लिए बनाई गई है, इसलिये नही कि प्रत्यर्थी तहसीलदार, सिरोही इस ऑन लाईन प्रक्रिया को आधार बनाकर नामान्तरकरण करने से इन्कार कर दे। प्रत्यर्थी तहसीलदार, सिरोही ने अपने उक्त आलोच्य आदेश दिनांक 18.5.2020 में यह भी उल्लेखित किया है कि अपीलार्थीगण ने इस विनिमय पत्र में सम्पूर्ण खसरे का विनिमय न करके आंशिक खातेदारों द्वारा विनिमय किया गया है। जबकि सही हकीकत यह है कि अपीलार्थीगण ने उपरोक्त खाता में स्थित अपने सम्पूर्ण हक हिस्से को आपस में विनिमय किया है एवं उपरोक्त खसरा की भूमि में अन्य सहखातेदारों का भी हक हिस्सा है और उस हिस्से को विनिमय या हस्तान्तरण करने का कोई हक अधिकार अपीलार्थीगण को नहीं है। यह कि प्रत्यर्थी तहसीलदार, सिरोही ने अपने उक्त आलोच्य आदेश इस आधार पर पारित किया है कि अपीलार्थीगण ने इस विनिमय पत्र में सम्पूर्ण खसरे का विनिमय करके आंशिक खातेदारों द्वारा विनिमय किया गया है। जबकि राजस्थान भू राजस्व (भू अभिलेख) नियम, 1956 के नियम 125 व 136 में यह स्पष्ट प्रावधान किया गया है कि खातेदार द्वारा अपने हक हिस्से में आने वाली कृषि आराजी में से किसी भी हक हिस्से तक की भूमि का विक्रय, बक्षीस वसीयत विनिमय, रहन किया जा रहा है तो इस हस्तान्तरण के पंजीयन व नामान्तरकरण पर कोई रोक नहीं है एवं यह भी उल्लेख किया हुआ है कि खातेदार कृषक को अपने हक हिस्से का विक्रय करने या अन्य हस्ता[illegible] बंटवारा किया जाना जरूरी नहीं है। जब प्रत्यर्थी तहसीलदार, सिरोही [illegible] विनियम विलेख के अनुसार नामान्तरकरण दर्ज नहीं किया [illegible] तहसीलदार, सिरोही से सम्पर्क किया तब अपीलार्थीगण को [illegible] विनिमय दस्तावेजो के आधार पर पूर्व

......पेज तीन पर

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhaskar Bishnoi
Date: 2024.02.19 16:48:37 IST
Reason: SelfAttested

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

में आफलाईन प्रक्रिया के तहत नामान्तरकरण दर्ज किये गये है तथा उक्त सभी नामान्तरकरण आज भी विधि पूर्ण है और प्रभाव में है। ऐसी स्थिति में, मात्र नामान्तरकरण की प्रक्रिया ऑन लाईन होने के आधार पर अपीलार्थीगण के दस्तावेज आधार पर नामान्तरकरण दर्ज नही किया जाना अविधिक पूर्ण है। यह कि तहसीलदार, सिरोही के पद का कार्यभार संभाल रहे अधिकारी द्वारा ही उप पंजीयक, सिरोही के पद के अतिरिक्त कार्यभार पर रहते हुए अपीलार्थीगण के उक्त विनिमय पत्र (Exchange Deed) को पंजीकृत किया है एवं बाद में उसी अधिकारी तहसीलदार, सिरोही द्वारा उप पंजीयक की हैसियत से पंजीकृत उसी विनियमत दस्तावेज को नामान्तरकरण की ऑन लाईन प्रक्रिया के तहत विनिमय दस्तावेज का नामान्तरकरण दायर करने का विकल्प नही होने के आधार पर नामान्तरकरण दर्ज करने से इन्कार कर दिया, जो विधिक दृष्टि में परिपोषणीय नहीं है। यह कि उप पंजीयक कार्यालय, सिरोही में अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत इस विनिमय पत्र को पंजीयन करने के लिए 3,74,967/– रूपये वसूल किये गये। जबकि राजस्थान मुद्रांक अनुच्छेद 48डी के तहत कृषि भूमि का विनिमय करने पर स्टाम्प ड्यूटी मे पूर्णतया छूट दी गई है एवं खातेदार कृषक द्वारा उपरोक्त राशि को जमा करवाने के बावजूद भी नामान्तरकरण दर्ज नहीं करने में प्रत्यर्थी तहसीलदार, सिरोही ने त्रुटि कारित की है जो किसी भी प्रकार से विधिपूर्ण नहीं है। यह कि अपीलार्थीगण द्वारा दिनांक 09.7.2019 को उक्त विनिमय पत्र को तहरीर कर तकमील किया था और दिनांक 12.7.2019 को उप पंजीयक कार्यालय, सिरोही में इसका पंजीयन किया गया है। ऐसी स्थिति में, इतना समय गुजर जाने के बावजूद भी नामान्तरकरण दर्ज नहीं होने से अपीलार्थीगण के हक अधिकारों पर विपरित प्रभाव पड़ रहा है एवं अपीलार्थीगण ने जिस उद्देश्य के लिए इतनी बड़ी राशि को जमा करवाया था उस उद्देश्य की पूर्ति नहीं हो पा रही है। इस प्रकरण में दोनों पक्षकारों की सहमति होने व पंजीकृत दस्तावेज होने के बावजूद भी सॉफ्टवेयर में विकल्प नहीं होने का आधार बनाकर नामान्तरकरण दर्ज नहीं करने के संबंध में तहसीलदार, सिरोही ने विधिक भूल की है। अतः तहसीलदार, सिरोही के उक्त आदेश दिनांक 18.5.2020 को निरस्त कर विनिमय पत्र (Exchange Deed) दिनांक 09.7.2019 पंजीयन दिनाक 12.7.2019 के आधार पर नामान्तरकरण के ऑन लाईन सॉफ्टवेयर के विकल्प यथा विक्रय, गिफ्ट, दान, न्यायालय आदेश में से किसी एक विकल्प में अपीलार्थीगण के पक्ष में नामान्तरकरण दर्ज करने का आदेश फरमावे। जबकि पेरोकार सरकार ने बहस के दौरान यह व्यक्त किया कि राजस्थान भू राजस्व (भू अभिलेख) नियम, 1957 के नियम 125, 136 में प्रावधान है कि जिसमें खातेदारों का सम्पूर्ण हिस्सा था, स्पष्ट हिस्सा के भूमि का विनियम किया जा सकता है, परन्तु संयुक्त खातेदारी भूमि मे से हिस्सा, जिसमें स्पष्ट हिस्सा दर्शित नही होता है का विनिमय नही हो सकता है, जिसका ऑनलाईन साफटवेयर से नामान्तरकरण दायर नही किया जा है। यह कि तहसीलदार एवं उप पंजीयक, सिरोही का पद एक ही पद नही है, तहसीलदार राजस्व एवं भू अभिलेख एवं मजिस्ट्रेट की हैसियत से कार्य करता है, जब की सब रजिस्ट्रार का कार्य मात्र विक्रय विलेख एवं सम्पतियों के लगती है, उसकी अदायगी नियमों के अर्न्तगत की जाती है। यह कि विक्रय विलेख में खसरे का विनियम आंशिक खातेदारों द्वारा किया गया है। इसमें तहसीलदार ने कोई भूल नही की है। यह कि माननीय राजस्व मण्ड़ल राजस्थान, अजमेर से जिला कलेक्टर (भू.अ.) सिरोही के जरिये नामान्तरकरण ऑनलाईन दर्ज करने के संबंध में आवश्यक मार्ग दर्शन चाहा गया था। जिसका राजस्व मण्डल राजस्थान, अजमेर से दिनांक 30.5.2018 को प्राप्त हुआ है। उक्त पत्र दिनांक 30.5.2018 के अनुसार भू राजस्व (भू अभिलेख) नियम, 1957 के नियम 132(1) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के नियम 12 से 17 के प्रावधानों के अनुसार भूमि धारक की सहमति से खातेदार द्वारा आपस में खसरे विनिमय किया जा सकता है

.....पेज चार पर

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhaskar Bishnoi
Date: 2024.02.19 16:48:37 IST
Reason: SelfAttested

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

अतिरिक्त जिला ... सत्यमेव जयते ... सिरोही

परन्तु प्रस्तुत विक्रय विलेख में खसरे का आंशिक विनिमय आंशिक खातेदारों द्वारा किया गया है, इसलिये अपीलार्थीगण की अपील को खारिज किया जावे।

(4) उभय पक्ष की सुनी गई बहस पर मनन किया एवं न्यायालय पत्रावली का अध्ययन एवं अवलोकन किया तो यह पाया कि अपीलार्थी मगनलाल एवं अपीलार्थी प्रकाश, अशोक व लक्ष्मी द्वारा ग्राम जावाल, पटवार हल्का जावाल के खाता संख्या 181, 453, 182, 554 व 555 में स्थित उनके हक हिस्से की भूमि में से विनिमय विलेख (Exchange Dee) दिनांक 09.7.2019 जो उप पंजीयक कार्यालय, सिरोही में क्रम संख्या 201903085101385 दिनांक 12.7.2019 से आपस में विनिमय की गई भूमि का अपीलार्थी मगनलाल व प्रकाश कुमार द्वारा उक्त विनिमय विलेख क्रमांकः 201903085101385 दिनांक 12.7.2019 के अनुसार नामान्तरकरण दर्ज करवाने हेतु तहसीलदार, सिरोही को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के संबंध में तहसीलदार, सिरोही के पत्र क्रमांक/भू.अ./2020/1477 दिनांक 18.5.2020 से अपीलार्थी मगनलाल व प्रकाश कुमार को यह सूचित किया गया है कि राजस्थान भू राजस्व (भू अभिलेख) नियम, 1957 के नियम 132(i), राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 48 से 52 एवं राजस्थान काश्तकारी (राजस्व मण्ड़ल) 1955 के नियम 12 से 17 के प्रावधानों के अनुसार भूमि धारक की सहमति से खातेदार द्वारा सम्पूर्ण खसरे का विनिमय किया जा सकता है, परन्तु आपके द्वारा विषयान्तर्गत उल्लेखित विनिमय विलेख में खसरे का आंशिक विनिमय आंशिक खातेदारों द्वारा किया गया है, इसलिये उक्त दस्तावेज का नामान्तरकरण साफटवेयर द्वारा दर्ज किया जाना संभव नही है।

इस संबंध में अपीलार्थीगण का कथन यह है कि ''अपीलार्थी संख्या–1 के पिता धरमाराम पुत्र मेघाजी माली व अपीलार्थी संख्या 2 से 4 के पिता सोमाराम पत्र मेघाजी माली है तथा धरमारामजी व सोमारामजी आपस में सगे भाई थे तथा इन्होने अपने जीवनकाल में अपनी पुश्तैनी कृषि आराजी का आपस में मौखिक बंटवाडा कर लिया था तथा उसी मौखिक बंटवारे के अनुसार धरमारामजी व सोमारामजी अपने जीवनकाल में स्वयं तथा इन दोनों मृत्यु के पश्चात् उनके वारिसान उस पर काबिज होकर उपयोग उपभोग करते रहे हैं परन्तु राजस्व रेकर्ड में अनेक अन्य सहखातेदार होने की वजह से बंटवाडा नही होने के कारण अपीलार्थी मगनलाल जिस कृषि भूमि पर काबिज काश्त है उसमे अपीलार्थी संख्या 2 से 4 का नाम भी राजस्व रेकर्ड में दर्ज था एवं अपीलार्थी सख्या 2 से 4 जिस कृषि भूमि पर काबिज काश्त है उनके राजस्व रेकर्ड में अपीलार्थी मगनलाल का नाम दर्ज था इस वजह से अपीलार्थीगण को उनके कब्जे काश्त की भूमि का उपयोग उपभोग करने व राजस्व रेकर्ड तथा कानूनी आवश्यकता के लिए समस्या उत्पन्न हो रही थी, इस समस्या को दूर करने के लिए अपीलार्थीगण ने राजस्व ग्राम जावाल, पटवार हल्का जावाल, तहसील व जिला सिरोही के खाता संख्या 181, 453, 182 व 554 व 555 में स्थित कृषि भूमि को अपीलार्थीगण ने अपनी सुविधा अनुसार अपने हक हिस्से का विनिमय कर दिया एवं इसलिए अपीलार्थीगण द्वारा एक विनियम पत्र (Exchange Deed) दिनांक 09.07.2019 को तकमील कर उपपंजीयक कार्यालय, सिरोही में दिनाक 12.7.2019 को पंजीकृत करवाया है।'' अपीलार्थीगण का यह भी कथन है कि ''अपीलार्थीगण ने उपरोक्त खाता में स्थित अपने सम्पूर्ण हक हिस्से को आपस में विनिमय किया है एवं उपरोक्त खसरा की भूमि में अन्य सहखातेदारों का भी हक हिस्सा है और उस हिस्से को विनिमय या हस्तान्तरण करने का कोई हक अधिकार अपीलार्थीगण को नहीं है।'' अपीलार्थीगण का यह भी कथन है कि ''ऐसे विनिमय दस्तावेजो के आधार [illegible] प्रक्रिया के तहत नामान्तरकरण दर्ज किये गये है।'' चूंकि अपीलार्थीगण के क[illegible] उनके द्वारा आपस में विनिमय की गई उक्त भूमि का मौखिक [illegible] लेकिन राजस्व रेकर्ड में

.....पेज पांच पर

Signature Not Verified
Digitally signed by Bhaskar Bishnoi
Date: 2024.02.19 16:48:37 IST
Reason: SelfAttested

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

कार्यालय अतिरिक्त जिला कलक्टर *सिरोही*
सत्यमेव जयते

मौखिक बंटवारे अनुसार नाम दर्ज नही होने से सुविधानुसार अपीलार्थीगण ने उक्त खातों मे स्थित उनके सम्पूर्ण हक हिस्से की भूमि का आपस में विनिमय किया गया है। ऐसी स्थिति में, न्यायहित में अपीलार्थीगण की अपील सारवान होने से स्वीकार की जाकर उक्त विनियम दस्तावेज अनुसार नामान्तरकरण दर्ज कर निर्णित करने हेतु तहसीलदार, सिरोही को निर्देशित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

आदेश

अतः उपर्युक्त विवेचन के आलोक में हस्तगत अपील अपीलार्थीगण अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध प्रत्यर्थी सारवान होने से स्वीकार की जाकर तहसीलदार, सिरोही का पत्र क्रमांकःभू.अ./2020/1477 दिनांक 18.5.2020 को निरस्त किया जाता है एवं तहसीलदार, सिरोही को निर्देशित किया जाता है कि अपीलार्थीगण द्वारा विनिमय विलेख (Exchange Dee) दिनांक 09.7.2019 जो उप पंजीयक कार्यालय, सिरोही में क्रम संख्या 201903085101385 दिनांक 12.7.2019 को पंजीकृत है से आपस में विनिमय की गई भूमि का पंजीकृत विनिमय विलेख दिनांक 12.7.2019 के अनुसार नामान्तरकरण दर्ज करके निर्णित करने कार्यवाही करे। पत्रावली इसी मुताबिक फैसल शुमार होकर नंबर से कम होकर दाखिल दफतर हो।

निर्णय आज दिनांक 24 जनवरी, 2024 को सर–ए–ईजलास सुनाया गया।

(डॉ. भास्कर बिश्नोई)
अतिरिक्त जिला कलक्टर
सिरोही

अतिरिक्त जिला कलक्टर कार्यालय * सिरोही * सत्यमेव जयते

Signature Not Verified

Digitally signed by Bhaskar Bishnoi
Date: 2024.02.19 16:48:37 IST
Reason: SelfAttested