न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः गौरव अग्रवाल आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 35/2022 अपील (राजस्व)

GCMS No. 2022/40

1. श्रीमती झमकु पुत्री अमरा पत्नी डालु भील निवासीः कोटड़ी, तहसील–रेलमगरा, जिला–राजसमन्द, राज.
2. श्रीमती भगली पुत्री अमरा पत्नी टिला भील निवासीः घणोली, तहसील–मावली, उदयपुर
3. श्री कन्हैयालाल माता लेहरी पिता मगनाराम भील निवासीः घणोली, तहसील–मावली, उदयपुर
4. श्रीमती सुन्दरबाई पुत्री अमरा पत्नी भवरू भील निवासीः कोटड़ी, तहसील–रेलमगरा, जिला–राजसमन्द, राज.

—— अपीलान्ट

बनाम

1. श्री रोड़ा पिता धन्ना भील निवासीः टांक, तहसील–वल्लभनगर, उदयपुर
2. नगर पालिका फतहनगर–सनवाड़, तहसील–मावली, उदयपुर
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार–मावली, उदयपुर

—— रेस्पोडेन्टस्

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम बनाराजगी तहसीलदार, मावली, नामान्तरकरण संख्या 127 दिनांक 11.09.1987

अधिवक्तागण : श्री कैलाश नागदा, अधिवक्ता अपीलाण्ट
श्री गोवर्धन लाल बारबर, अधिवक्ता रेस्पोडेण्ट सं. 1

निर्णय

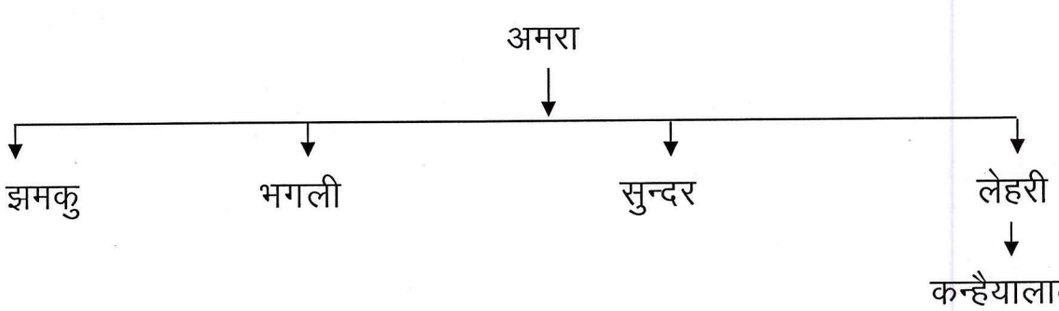
दिनांकः– 27/05/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलाण्टगण द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम वासनी कलां पटवार हल्का वासनी कलां तहसील मावली जिला–उदयपुर में संवत् 2044 से सवत् 2047 की नकल जमाबन्दी के अनुसार आराजी नम्बर 1125 रकबा 13 बिस्वा, 1126 रकबा 01 बीघा 13 बिस्वा, 1127 रकबा–08 बिस्वा, 1128 रकबा 01 बीघा 10 बिस्वा, 1129

जिला कलक्टर
उदयपुर

रकबा 01 बीघा 15 बिस्वा कुल किता 5 कुल रकबा 05 बीघा 19 बिस्वा स्थित है, जो की हम अपीलार्थीगण के पिता अमरा पिता पेमा जी भील के नाम पर गैर खातेदारी हक से राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी तथा तहसीलदार मावली के आदेश दिनांक 09.09.1987 से उक्त जमीन अमरा पिता पेमा जी भील के नाम पर खातेदारी हक से दर्ज करने का आदेश जारी हुआ। जिस पर दिनांक 11.09. 1987 को नामान्तकरण सख्या 127 से उक्त वर्णित आराजीयात में अमरा पिता पेमा भील का नाम अमरा पिता भीमा जी भील खातेदारी हैसियत से राजस्व रिकार्ड में दर्ज हुआ उसके कुछ दिनो के बाद अर्थात दिनांक 18.11.1987 को अमरा पिता पेमा भील के द्वारा एक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र रोडा पिता धन्ना जी भील के नाम से निष्पादित हुआ तथा रोडा पिता धन्ना जी ने उक्त विक्रय–पत्र के आधार पर नामान्तकरण सख्या 128 से उक्त जमीन राजस्व रिकार्ड में अपने नाम पर दर्ज करवायी। नकल जमाबन्दी संवत् 2064 के अनुसार उक्त जमीन रोडा पिता धन्ना जी भील के नाम पर राजस्व रिकार्ड में स्वतन्त्र खातेदारी हक से दर्ज हुई। उसके बाद उक्त जमीन में अन्य खातेदारो ने जैसे जयराम पिता पुना जी भील ने जमीन खरीदने के साथ ही बटवाडा निष्पादित करवाया है, जयराम पिता पुना जी भील के हिस्से में आराजी नम्बर 1127/1 रकबा 01 बिस्वा, आराजी नम्बर 1126/1 रकबा 16 बिस्वा, आराजी नम्बर 1128/1 रकबा 01 बीघा 02 बिस्वा कुल किता–03 कुल रकबा 01 बीघा 09 बिस्वा तथा कालु पिता हेमा जी भील के हिस्से में 1125 रकबा 13 बिस्वा, आराजी नम्बर 1126 मी. रकबा 16 बिस्वा, आराजी नम्बर 1127 मी. रकबा 07 बिस्वा, आराजी नम्बर 1128 मी. रकबा 03 बिस्वा कुल किता–04 कुल रकबा 01 बीघा 19 बिस्वा तथा मांगीलाल पिता पुना जी भील के हिस्से में आराजी नम्बर 1129 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा, आराजी नम्बर 1126/2 रकबा 01 बिस्वा, आराजी नम्बर 1128/2 रकबा 03 कुल किता 03 कुल रकबा 01 बीघा 19 बिस्वा दर्ज करवायी।

उक्त वादग्रस्त आराजीयात के सम्बंधित सजरा खानदान इस प्रकार हैः–



तहसीलदार मावली द्वारा जो नामान्तकरण संख्या 127 अमरा पिता पेमा भील गैर खातेदारी हैसियत से खातेदारी हैसियत के सम्बन्ध में खोला गया जो पूर्ण रूप से भूमि दलालो की मिली भगत एवं फर्जी दस्तावेजो के आधार पर खोला गया है क्योंकि गैर खातेदारी से खातेदारी होने के पांच दिन के बाद ही उक्त जमीन

जिला कलक्टर
उदयपुर

का विक्रय होकर हस्तान्तरित हो जाता है जिससे स्पष्ट होता है कि उक्त जमीन का हस्तान्तरण एवं नामान्तकरण राजस्व कर्मचारियों एवं भूमि दलालो की मिली भगत से खोला गया था। नामान्तकरण सख्या 127 दिनांक 11.09.1987 को तहसीलदार मावली द्वारा खातेदारी दर्ज करने के आदेश दिनांक 09.09.1987 के आधार पर खोला गया जबकि खातेदार अमरा पिता पेमा जी भील की मृत्यु दिनांक 19.05.1986 को हो चुकी थी अर्थात गैर खातेदारी से खातेदारी दर्ज करने के नामान्तकरण से एक वर्ष चार माह पूर्व ही खातेदार अमरा पिता पेमा जी भील की मृत्यु हो चुकी थी। किसी फर्जी खातेदार को खड़ा कर किसी भूमि दलालो ने उक्त जमीन को गैर खातेदारी से खातेदारी करवा कर उसका हस्तान्तरण बिकाव करवाया है, नामान्तकरण सख्या 127 खोलते वक्त अमरा पिता पेमा जी भील की मृत्यु हो चुकी थी, जिसके वारिस हम अपीलार्थीगण है, अमरा की मृत्यु पर उसके विरासत से उसकी जमीन पर हक व अधिकार हम अपीलार्थीगण का था परन्तु मृतक अमरा पिता पेमा जी भील की जगह किसी फर्जी के हस्ताक्षर करवा कर कुछ भूमि दलालों ने राजस्व कर्मचारियों से मिली भगत कर मृतक अमरा जी की जमीन को फर्जी तरीके से खातेदारी करवाई और उसके पांच दिन बाद ही उक्त जमीन को विक्रय व हस्तान्तरण कर दिया। मृत्यु प्रमाण–पत्र रजिस्ट्रेशन सख्या 22/2009 के अनुसार मृतक अमरा पिता पेमा जी भील की मृत्यु दिनांक 19.5.1986 अंकित है तथा मृत्यु का स्थान वासनी कलां ही है उसके बावजुद नामान्तकरण की कार्यवाही में राजस्व कर्मचारीयो द्वारा न तो हम वारिसों को पुछताछ की गई न ही नामान्तकरण पर किसी गांव के मौतबीरान् के हस्ताक्षर है और न ही किसी तरह का कोई पहचान–पत्र रिकार्ड पर लिया गया केवल मात्र भूमि दलालो के कहने एवं उनसे मिली भगत कर मृतक अमरा पिता पेमा जी भील का उसकी मृत्यु के एक वर्ष चार माह बाद नामान्तकरण दर्ज कर दिया और जमीन को खुर्द–बुर्द कर दिया गया। इस कारण उक्त नामान्तकरण खारिज होने योग्य है। हम अपीलार्थीगण अमरा पिता पेमा जी भील के विधिक वारिस है गैर खातेदारी हक से दर्ज होने के बावजुद भी एवं अमरा पिता पेमा की मृत्यु दिनांक 19.05.1986 को होने की वजह से उक्त वर्णित आराजीयात में हम अपना नाम विधिक रूप से दर्ज करवाने के अधिकारी थे परन्तु राजस्व कर्मचारियों ने मृतक अमरा पिता पेमा जी भील की मृत्यु हो जाने के बाद राजस्व अभिलेखो में इन्द्राज कर दिया। जिस वजह से उक्त नामान्तकरण खारिज होने योग्य है। नामान्तकरण संख्या 127 के दर्ज होने के बाद किसी फर्जी व्यक्ति द्वारा जो विक्रय–पत्र निष्पादित किया था उसमें भी उक्त व्यक्ति ने उपरोक्त वर्णित आराजीयात को मुख्य सड़क से एक किलोमीटर दुरी पर बताया जबकि उक्त जमीन सड़क के पास ही स्थित है। फर्जी अमरा पिता पेमा जी को उक्त जमीन की स्थिति की भी जानकारी नहीं

जिला कलक्टर
उदयपुर

थी। फिर भी राजस्व कर्मचारीयो द्वारा मौके एवं कब्जे की जांच किये बिना आगे से आगे से उक्त वर्णित भूमि के नामान्तकरण दर्ज कर दिये जो की अवैध नामान्तकरण होकर खारिज होने योग्य है। अपीलार्थीगण अमरा पिता पेमा जी के वारिस है तथा अमरा जी की मृत्यु की दिनांक 19.05.1986 को हो चुकी थी, उस वक्त वादग्रस्त आराजीयात अमरा पिता पेमा जी भील के नाम पर गैर खातेदारी हक से दर्ज थी। उनकी मृत्यु के बाद उक्त जमीन पर हम खेती करते चले आ रहे थे। राजस्व कर्मचारियों को उक्त आराजीयात में हम अपीलार्थीगणों का नाम अमरा जी की मृत्यु हो जाने से विरासत से गैर खातेदारी अधिकार से भी हमारा नाम दर्ज करना चाहिये था परन्तु मृत व्यक्ति के नाम से उक्त भूमि को खातेदारी से दर्ज कर किया गया हस्तान्तरण अवैध है जिस कारण उक्त नामान्तकरण निरस्त होने योग्य है। नामान्तकरण की विधिक कार्यवाही में न तो अमरा के वारिसों और ना ही ग्राम के मौतबीरो की उपस्थिति दर्ज करवायी गयी। मृतक अमरा के नाम से नामान्तकरण दर्ज करवा कर भूमि दलालों ने उक्त भूमि का जल्दबाजी में दिनांक–16.11.1987 को विक्रय–पत्र तैयार करवाया जिसमें उक्त जमीन को रास्ते से एक किलोमीटर दुरी पर स्थित होना बताया जबकि उक्त जमीन राजस्व नक्शे एवं मौके पर मुख्य रास्ते से सटमा है तथा रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र में जो गवाह नाम है जो वीर भोपा पिता वेणा जी गायरी एवं रणजीतसिंह पिता नाथुसिंह जी राजपुत का नाम लिखा है वो विक्रय–पत्र में गवाह के रूप में नही होकर कोई तीसरा व्यक्ति रूपलाल पिता नंदा जी गमेती निवासी–लदानी का है इस तरह भूमि दलालों ने जल्दबाजी में विक्रय–पत्र निष्पादित करवाया है तथा नामान्तकरण खुलने के पांचवे दिन बाद भी उक्त जमीन का पंजीयन करवाया है जिससे जाहिर होता है कि कुछ भूमि दलालो ने इस तरह का षडयन्त्र रच कर उक्त जमीन को खुर्द–बुर्द किया है इसलिये उक्त जमीन का नामान्तकरण स्वतः निरस्त होने योग्य है। अतः माननीय न्यायालय से निवेदन है कि उक्त अपील स्वीकार की जाकर नामान्तकरण सख्या 127 दिनांक 11.09.1987 को खारिज फरमाया जावे। ताकि हम अपीलार्थीगण उक्त जमीन को अपने नाम पर हिस्से अनुसार दर्ज करवा सकें।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस तलब किया। रेस्पोडेंट संख्या 2 बावजूद सूचना अनुपस्थित। रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई।

विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि राजस्व ग्राम वासनी कलां, तहसील मावली स्थित आराजी संख्या 1125, 1126, 1127, 1128 एवं 1129 कुल रकबा 05 बीघा 19 बिस्वा भूमि संवत् 2044 से 2047 की जमाबंदी में अपीलार्थीगण के पिता अमरा पिता पेमा

जिला कलक्टर
उदयपुर

भील के नाम गैर खातेदारी हक से दर्ज थी। तहसीलदार मावली के आदेश दिनांक 09.09.1987 के आधार पर नामान्तरण संख्या 127 दिनांक 11.09.1987 से उक्त भूमि अमरा पिता पेमा भील के नाम खातेदारी हक से दर्ज की गई। तत्पश्चात दिनांक 18.11.1987 को अमरा पिता पेमा भील के नाम से पंजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित कर भूमि रोडा पिता धन्ना भील के नाम हस्तांतरित कर दी गई तथा नामान्तरण संख्या 128 से उसके नाम दर्ज हुई। बाद में उक्त भूमि विभिन्न व्यक्तियों को विक्रय एवं बंटवारे के माध्यम से दर्ज होती चली गई। अमरा पिता पेमा भील की मृत्यु दिनांक 19.05.1986 को हो चुकी थी, जबकि उनके नाम से एक वर्ष चार माह बाद खातेदारी दर्ज कर नामान्तरण संख्या 127 खोला गया। मृत व्यक्ति के नाम से कार्यवाही कर फर्जी व्यक्ति खड़ा कर भूमि दलालों एवं राजस्व कर्मचारियों की मिलीभगत से अवैध रूप से खातेदारी दर्ज कर भूमि का विक्रय किया गया। नामान्तरण कार्यवाही में न तो वारिसों को सूचना दी गई और न ही ग्राम के मौतमीरों की उपस्थिति या पहचान संबंधी दस्तावेज लिए गए। अपीलार्थीगण मृतक अमरा के विधिक वारिस है। उक्त नामान्तरण एवं उसके आधार पर हुए हस्तांतरण अवैध, फर्जी एवं निरस्त योग्य हैं। अतः नामान्तरण संख्या 127 दिनांक 11.09.1987 को निरस्त कर भूमि अपीलार्थीगण के नाम दर्ज किये जाने आदेश फरमाया जावे।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा अधिवक्ता अपीलाण्टगण के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया कि उक्त अपील अत्यधिक विलम्ब से प्रस्तुत की गई है। नामान्तरण संख्या 127 वर्ष 1987 में दर्ज हुआ तथा उसके आधार पर विक्रय–पत्र एवं पश्चातवर्ती नामान्तरणों के माध्यम से भूमि कई व्यक्तियों के नाम दर्ज होकर लंबे समय से राजस्व अभिलेखों में कायम है। लगभग चार दशकों बाद प्रस्तुत अपील केवल स्थापित अधिकारों को प्रभावित करने एवं वर्तमान खातेदारों को परेशान करने के उद्देश्य से दायर की गई है, अतः विलम्ब के आधार पर अपील खारिज किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गैर खातेदारी से खातेदारी का दर्ज नामान्तरकरण नियमानुसार है। खातेदारी अधिकार मिलने के पश्चात रेस्पोडेण्ट को जरिये विक्रय पत्र भूमि का बेचान किया गया है। अपीलार्थी का यह कथन की गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकार के समय एवं विक्रय के समय अमरा की मृत्यु हो चुकी थी गलत है। अमरा के वारिसों ने 22 वर्ष पश्चात मृत्यु प्रमाण पत्र जारी करवाया है सिर्फ इसी आधार पर खातेदारी के नामान्तरकरण एवं विक्रय को गलत कहना उचित नही है। यदि रोडा के नाम गलत या फर्जी रजिस्ट्री हुई है तो अपीलाण्टगण द्वारा सिविल न्यायालय में रजिस्ट्री को खारिज करवाने हेतु वाद दायर किया जाना चाहिए था। उक्त वर्तमान खातेदारों को परेशान करने के उद्देश्य से दायर की गई है, अतः अपील अपीलाण्ट निरस्त फरमायी जावे।

जिला कलक्टर
उदयपुर

उपस्थित अधिवक्तागण की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अभिलेख से स्पष्ट है कि वादग्रस्त भूमि अमरा की गैर खातेदारी दर्ज थी। 19.05.1986 में मृत्यु पश्चात 11.09.1987 में खातेदारी अधिकार प्राप्त हुए तत्पश्चात रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.11.1987 से रोडा को विक्रय की गई है। अपीलार्थी का मूल कथन है कि अमरा की मृत्यु 1986 में हो चुकी थी तो 1987 में खातेदारी अधिकार देकर 1987 में अमरा द्वारा बिकाव कैसे किया जा सकता है। हम विधिक वारिसानों के नाम भूमि दर्ज होनी चाहिए थी। अपीलार्थी द्वारा अमरा की मृत्यु दिनांक 19.05.1986 बताई जा रही है इसके समर्थन में पत्रावली पर मृत्यु प्रमाण पत्र की प्रति उपलब्ध है जो कि 11.03.2022 को लगभग 36 वर्षो बाद जारी की गई है। इतने वर्षो बाद जारी किये जाने सम्बन्ध में कोई ठोस वजह नही है। इसके अतिरिक्त अमरा की मृत्यु के सम्बन्ध में और कोई दस्तावेज पत्रावली पर उपलब्ध नही है। उक्त नामान्तरकरण 11.09.1987 को स्वीकृत किया गया जिसकी अपील 35 वर्षो बाद की गई है जिसके समुचित कारण भी पत्रावली पर उपलब्ध नही है। गैर खातेदारी से खातेदारी अधिकार गैर खातेदार द्वारा आंवटन शर्तो की पालना एवं जांच उपरान्त सक्षम अधिकारी द्वारा दर्ज की जाती है। इन 35 वर्षो में उक्त रजिस्ट्री को खारिज कराने के लिए अपीलार्थी द्वारा सिविल न्यायालय में कोई दीवानी वाद भी नही किया गया है न ही उक्त कथित धोखाधडी (Alleged Fraud) के विरूद्ध कोई फौजदारी दावा किया गया है। ऐसे में यह Summary appeal proceeding कानून के उक्त पेचीदा सवालों का निर्णय करने हेतु उचित मंच (Forum) नही है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय का मत है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण संख्या 127 दिनांक 11.09.1987 पारित करने में कोई विधिक त्रुटि नही की गई है अतः अपील अपीलाण्ट खारिज की जाती है। अपीलाण्ट सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर राहत प्राप्त कर सकता है।

निर्णय की प्रति तहसीलदार मावली को सूचनार्थ प्रेषित की जावे। प्रकरण फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

(गौरव अग्रवाल)
जिला कलक्टर
उदयपुर