न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः गौरव अग्रवाल आई॰ए॰एस

प्रकरण संख्या **28 / 2025** अपील (राजस्व)

GCMS No. 2025/199

निर्भयराम सुथार पिता श्री प्रेम सुथार निवासीः 9, मिडल स्कूल के पास, लई का गुडा, बड़ी, तहसील–बड़गांव, उदयपुर

—— **अपीलान्ट**

बनाम

1. भूमिधारी तहसीलदार बड़गांव, तहसील–बड़गांव, उदयपुर
2. श्री भेरूलाल पिता जयराम माली निवासीः वार्ड नंबर 9, बड़गांव, तहसील–बड़गांव, उदयपुर
3. श्री वरदीचन्द पिता जयराम माली निवासीः महादेव जी मन्दिर के पास, बेदला, तहसील–बड़गांव, उदयपुर
4. श्रीमती प्रेमलता पत्नी श्री देवीलाल माली निवासीः मेन रोड़, बड़गांव, तहसील–बड़गांव, उदयपुर
5. श्री नारायण लाल पिता श्री देवीलाल माली निवासीः मेन रोड़, बड़गांव, तहसील–बड़गांव, उदयपुर
6. श्री राधा किशन पिता श्री देवीलाल माली निवासीः मेन रोड़, बड़गांव, तहसील–बड़गांव, उदयपुर
7. श्री शांतिलाल पिता श्री देवीलाल माली निवासीः मेन रोड़, बड़गांव, तहसील–बड़गांव, उदयपुर

—— **रेस्पोडेन्ट**

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट
विरूद्ध निर्णय तहसीलदार बड़गांव दिनांक 09.07.2025

उपस्थित : श्री सत्यप्रकाश व्यास, अधिवक्ता अपीलान्ट
श्री कल्पित जैन, पैरोकार सरकार
श्री प्रकाशचन्द्र पालीवाल, अधिवक्ता वि.स. 2 से 7

निर्णय

दिनांकः– 27/05/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलार्थी की स्वामित्व आधिपत्य एवं सह खातेदारी की कृषि भूमि जो कि वाके

जिला कलक्टर
उदयपुर

बडगांव, पटवार क्षेत्र बडगांव तहसील बडगांव की नया खाता संख्या 264 पुराना 184 की आराजी संख्या 972 क्षेत्रफल 0.0600 हैक्टेयर है। जिसमें अपीलार्थी का 167/600 वां हक व हिस्सा राजस्व जमाबंदी मे दर्ज है। उपरोक्त वर्णित आराजी में अपीलार्थी का जो हक व हिस्सा है, उसके अपने हिस्से तक का हस्तान्तरण करने का पूरा अधिकार है। प्रत्यर्थी संख्या 2 से 7 के सह खातेदारों की स्वामित्व व आधिपत्य की कृषि भूमि जो कि बडगांव, पटवार क्षेत्र बडगांव, तहसील बडगांव की खाता संख्या नया 538 पुराना 268 में आराजी संख्या 970 क्षेत्रफल 0.2000 हैक्टेयर भिन्न भिन्न हक व हिस्सा निहित है। जिसे भी उन्हें अपना हिस्सा हस्तान्तरित करने का पूरा–पूरा अधिकार है। जिस तरह अपीलार्थी को अपनी कृषि मे अपना हिस्सा व हक हस्तान्तरित करने का पूरा–पूरा अधिकार है उसी तरह प्रत्यर्थीगण को भी अपने हिस्से व हक को हस्तान्तरित करने का पूरा–पूरा अधिकार है। इसी अधिकार के तहत अपीलार्थी व प्रत्यर्थी संख्या 2 से 7 ने अपने–अपने हिस्से व हक को एक विनिमय विलेख के जरिये हक व हिस्सा हस्तान्तरित किया। जिसे दिनांक 17.05.2025 को दोनो पक्षों को रजामंदी से इस विनिमय विलेख को पंजीकृत कराया गया। जिसे पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 2006 में पृष्ठ संख्या 57 क्रम संख्या 202503102106707 पर पंजीबद्ध किया गया। इस पंजीकृत विनिमय विलेख के आधार पर अपीलार्थी अपने हक व हिस्से में आयी कृषि भूमि को नामान्तरण कराने माननीय अधीनस्थ न्यायालय/कार्यालय प्रत्यर्थी संख्या 1 के यहां गया तो माननीय तहसीलदार साहब ने दो टुक में अपीलार्थी की प्रार्थना अस्वीकार कर असल ही प्रार्थना पत्र लौटा दिया। माननीय अधीनस्थ न्यायालय का आदेश एक आदेश की श्रेणी मे नहीं आता क्योंकि इस आदेश मे अस्वीकार करने का किसी प्रकार के कोई कारणों का उल्लेख तक नहीं किया है। अपीलार्थी व प्रत्यर्थी संख्या 2 से 7 ने इस विनिमय विलेख में कृषि भूमि का विनिमय किया है और कृषि भूमि के लिए ही नामान्तरकरण कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया था। इस विलेख का अवलोकन किये बिना ही कयास के आधार पर ही भूखण्ड का नामान्तरकरण मान कर मनमकसूद बता कर नामान्तरकरण करने का आवेदन निरस्त कर दिया जो तथ्यात्मक व विधि की भारी भूल है। कृषि भूमियो का विनिमय सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के तहत विधि मान्य है। इसी वजह से दस्तावेज का पंजियन किया गया है। पंजीयन जो किया गया वह वैध है लेकिन यह आश्चर्य की बात है कि विनिमय विलेख के आधार पर नामान्तरण नही खोला गया है। माननीय तहसीलदार के समक्ष जो भी पंजिकृत instrument लेकर जाता है, तहसीलदार साहब उसके आधार पर नामान्तरण करने के लिये बाध्य है। केवल जांच का विषय वाला instrument वसीयत होता है अन्य सभी दस्तावेजों पर किसी प्रकार की जांच नहीं की जाती है यहां माननीय तहसीलदार साहब ने स्वयं एक नये विवाद को जन्म दे दिया। अतः माननीय आप न्यायालय से करबद्ध निवेदन है कि अपील अपीलार्थी की स्वीकार फरमायी जाकर माननीय अधीनस्थ

जिला कलक्टर
उदयपुर

न्यायालय के आदेश दिनांक 09.07.25 को अपास्त किया जावे व अपीलार्थी के पक्ष में किये गये विनिमय विलेख के आधार पर नामान्तरकरण खोलने का आदेश फरमाया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस तलब किया गया। पैरोकार सरकार एवं अधिवक्ता विपक्षी संख्या 2 से 7 द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई।

विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थीगण संख्या 2 से 7 सहखातेदार हैं तथा अपनी–अपनी कृषि भूमि में दर्ज हिस्सेदारी के स्वामी हैं। अपीलार्थी की भूमि मौजा बडगांव स्थित खाता संख्या 264, आराजी संख्या 972 रकबा 0.0600 हैक्टेयर में 167/600 हिस्सा दर्ज है तथा प्रत्यर्थी संख्या 2 से 7 की भूमि खाता संख्या 538, आराजी संख्या 970 रकबा 0.2000 हैक्टेयर में भिन्न–भिन्न हिस्सेदारी दर्ज है। पक्षकारों ने अपने–अपने हिस्से का विनिमय कर दिनांक 17.05.2025 को पंजीकृत विनिमय विलेख निष्पादित कराया, जो पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 2006, पृष्ठ संख्या 57, क्रम संख्या 202503102106707 पर पंजीबद्ध हुआ। उक्त पंजीकृत विनिमय विलेख के आधार पर नामान्तरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर तहसीलदार द्वारा बिना कारण अंकित किये आवेदन अस्वीकार कर लौटा दिया गया। कृषि भूमि का विनिमय विधि मान्य एवं पंजीकृत दस्तावेज के आधार पर नामान्तरण किया जाना आवश्यक था, किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने बिना दस्तावेज का समुचित अवलोकन किये आवेदन निरस्त कर दिया। अतः अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 09.07.2025 को अपास्त कर विनिमय विलेख के आधार पर नामान्तरण खोलने का आदेश फरमावे।

विद्वान पैरोकार सरकार द्वारा निवेदन किया गया कि सहखातेदारी कृषि भूमि के संबंध में निष्पादित विनिमय विलेख के प्रभाव एवं वैधता का प्रश्न विस्तृत परीक्षण का विषय है। केवल दस्तावेज के पंजीयन मात्र से नामान्तरण स्वतः एवं अनिवार्य रूप से दर्ज किया जाना आवश्यक नहीं है। अधीनस्थ तहसीलदार द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विचार करते हुए निर्णय लिया गया है। यदि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश में कारणों का पर्याप्त उल्लेख नहीं किया गया हो, तो भी माननीय आप न्यायालय आवश्यक समझे तो प्रकरण पुनः अधीनस्थ न्यायालय को विधिसम्मत परीक्षण एवं कारणयुक्त आदेश पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित कर सकता है।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2 से 7 की ओर से अधिवक्ता अपीलार्थी के कथनों का समर्थन करते हुए निवेदन किया कि रेस्पोडेंट संख्या 2 से 7 स्वयं उक्त विनिमय विलेख के निष्पादक पक्षकार हैं तथा उन्होंने अपनी स्वेच्छा, सहमति एवं पूर्ण समझ के साथ अपने–अपने हिस्से का विनिमय अपीलार्थी के साथ किया है। विनिमय विलेख दिनांक 17.05.2025 विधिवत रूप से पंजीकृत दस्तावेज है,

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट उदयपुर (राजस्थान)

जिला कलक्टर
उदयपुर

जिसकी वैधता को किसी सक्षम न्यायालय द्वारा चुनौती नहीं दी गई है। सहखातेदार को अपने हिस्से एवं अधिकार का हस्तांतरण करने का वैधानिक अधिकार प्राप्त है तथा प्रस्तुत विनिमय केवल पक्षकारों की दर्ज हिस्सेदारी तक सीमित है। अतः पंजीकृत विनिमय विलेख के आधार पर नामान्तरण खोला जाना आवश्यक था। तहसीलदार द्वारा बिना कारण अंकित किये आवेदन लौटाना विधि एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है। यदि अधीनस्थ न्यायालय को किसी प्रकार की शंका थी तो विधिसम्मत रूप से नामान्तरण प्रकरण दर्ज कर संबंधित पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान करना चाहिए था, न कि आवेदन सीधे लौटा देना चाहिए था। अतः अधीनस्थ न्यायालय का आदेश तथ्य एवं विधि दोनों के विपरीत होने से अपास्त जाकर विनिमय विलेख के आधार पर नामान्तरण खोले जाने का आदेश प्रदान करावे।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। अपीलार्थी का कथन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पंजीकृत विनिमय विलेख के आधार पर नामान्तरकरण खोलने बाबत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र "कृषि भूखण्ड का नामान्तरकरण किया जाना नियम सम्मत नही है।" का अंकन करते हुए लौटा दिया गया जो आदेश की श्रेणी मे नही आता क्योंकि आदेश को अस्वीकार करने का किसी प्रकार के कोई कारणों का उल्लेख नही किया गया है। पत्रावली एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किये गये आदेश का अवलोकन करने से इस तथ्य की पुष्टि होती है। न्यायालय द्वारा पारित आदेश स्पष्ट, कारणयुक्त एवं विधिसम्मत होना चाहिए साथ ही स्वीकार अथवा अस्वीकार किये जाने के समुचित कारणों का विवेचन भी आवश्यक है किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इन बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में आदेश पारित नही किया गया है।

उक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलार्थी आंशिक स्वीकार की जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह प्रार्थीगणों को सुनकर, दस्तावेज का परीक्षण करते हुए नियमानुसार सकारण आदेश (Speaking order) पारित करे।

निर्णय की प्रति तहसीलदार बड़गांव को प्रेषित की जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हो।

(गौरव अग्रवाल)
जिला कलक्टर
उदयपुर