न्यायालय जिला कलक्टर,राजसमंद
(अरूण कुमार हसीजा,आई0ए0एस0,जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)

नामान्तरण अपील संख्याः 05/2020
दायर दिनांकः 12.02.2020
निर्णय दिनांक 09.02.2026

—: अनवान :—

श्रीमती ललिता नाई पत्नी प्रकाश चन्द जी जाति नाई निवासी केलवाडा, तहसील कुम्भलगढ, जिला राजसमन्द (राज.) — अपीलान्ट

बनाम

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, कुम्भलगढ़ तहसील कुम्भलगढ जिला राजसमन्द — रेस्पोंडेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू— राजस्व अधिनियम विरूद्ध निर्णय तहसीलदार कुम्भलगढ, नामान्तरकरण संख्या 1584 निर्णय दिनांक 11—05—90

उपस्थित :—

1. श्री उदयलाल कुमावत, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री अनिल बागोरा, राज0अधि0, रेस्पोडेन्ट

—:: निर्णय ::—

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने अपील अंतर्गत धारा 75 भू—राजस्व अधिनियम के तहत तहसीलदार कुंभलगढ़ द्वारा स्वीकृत नामान्तकरण संख्या 1584 दिनांक 11.05.1990 के विरूद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार कुम्भलगढ द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 1584 निर्णय दिनांक 11.05.90 विधि विरूद्ध एवं कानून सम्मत नहीं होने से निरस्त योग्य है। राजस्व ग्राम केलवाडा पटवार हल्का केलवाडा तहसील कुम्भलगढ जिला राजसमन्द के आराजी संख्या 3712 रकबा 0—07—00 सात बिस्वा भूमि पृथ्वीराज पिता रोडा नाई एवं दलीचन्द, नारायणलाल पिता तुलछीराम जी सुथार निवासीयान केलवाडा, के खातेदारी एवं हक अधिकार की थी उक्त 12 बिस्वा आबादी एवं पोन बिस्वा भूमि मे से फूटपाथ सडक सीमा के लिए पृथ्वीराज पिता रोडा नाई ने आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु उप जिलाधीश महोदय राजसमन्द के यहां आवेदन किया जिस पर उप जिलाधीश द्वारा आदेश क्रमांक एफ 59/90 राजस्व/90/59 02 बिस्वा आबादी एवं पोन बिस्वा बिलानाम फुटपाथ सडक सीमा के लिए दर्ज करने का आदेश पारित किया। जिस पर रेस्पोडेन्ट तहसीलदार

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

कुम्भलगढ द्वारा नामान्तरकरण संख्या 1584 दिनांक 11.05.1990 को फैसल कर आबादी बिलानाम रकबा 02 बिस्वा आबादी बिलानाम एवं रकबा 15 बिस्वांसी रास्ता बिलानाम दर्ज कर दिया, इसके बाद शेष भूमि खातेदार के नाम दर्ज रही। उक्त वर्णित भूमि का आबादी सम्परिवर्तन आदेश जारी होने के बाद तत्कालीन पटवारी केलवाडा द्वारा नामान्तरकरण कम संख्या 1584 भरकर तहसीलदार कुम्भलगढ के यहां पेश किया जहां से दिनांक 11.05.1990 को तहसीलदार कुम्भलगढ द्वारा प्रमाणित किया जिसमें खातेदार का नाम हटा किस्म बिलानाम आबादी दर्ज कर दिया। रेस्पोडेन्ट ने बिना किसी जांच किये उक्त नामान्तरकरण प्रमाणित कर दिया जिसमें खातेदार पृथ्वीराज पिता रोडा नाई के खातेदारी अधिकार समाप्त कर भूमि बिलानाम आबादी दर्ज कर दी जबकि उक्त भूमि पृथ्वीराज पिता रोडा नाई के नाम पर आबादी दर्ज होनी चाहिए थी। किसी व्यक्ति द्वारा कृषि भूमि को आवासीय या वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने पर व्यक्ति के खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं होते है और भूमि खातेदार के नाम आवासीय या वाणिज्यिक दर्ज होती है। और का नाम खातेदार के कि हैसियत से स्वामित्व के सबुत के तौर पर खाते में नाम चलता रहता है। और भूमि की किस्म आवासीय या वाणिज्यिक दर्ज होती है, जबकि उक्त नामान्तरकरण द्वारा खातेदार का नाम ही हटा दिया है। पृथ्वीराज पिता रोडा नाई की मृत्यु हो जाने पर प्रार्थीया श्रीमती ललिता बाई द्वारा दिनांक 27.02.2008 को विक्रेता सज्जन बाई बेवा पृथ्वीराज जाति नाई निवासी केलवाडा से उक्त जमीन आराजी नम्बर 5524/3712 रकबा 0–02 बिस्वा किस्म आबादी क्रय कर प्रतिफल राशि 1,00,000/– एक लाख रूपये विक्रेता सज्जन बाई को अदाकर उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त कर दिनांक 31 मार्च 2008 को उक्त भूमि का पंजीयन उप पंजीयक अधिकारी कुम्भलगढ जिला राजसमन्द के यहां करवा दिया जिसके बाद उक्त भूमि पर प्रार्थीया (अपीलान्ट) का ही कब्जा आधिपत्य है। अपीलान्ट को भूमि की नकल जरूरत पड़ी तो अपीलान्ट ने पटवारी हल्का केलवाडा से सम्पर्क किया तो पता चला कि उक्त भूमि अपीलान्ट के नाम पर दर्ज नहीं है और उक्त भूमि आबादी बिलानाम के के रूप में दर्ज है। उसके बाद अपीलान्ट के द्वारा तत्काल नकले प्राप्त कर अपील प्रस्तुत की जा रही है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधि विरूद्ध तरिके से नामाान्तरकरण फैसल कर भूमि को बिलानाम गैर काबिल काश्त अंकित करते हुए खातेदार पृथ्वीराज पिता रोडा बाई का नाम खाते से विलोपित कर दिया गया। उक्त नामान्तरकरण संख्या 1584 कानुनन गलत है। जिसे निरस्त किया जाकर खातेदार/अपीलान्ट का नाम राजस्व रेकार्ड में अंकित किया जाना चाहिये। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपीलान्ट अपील स्वीकार फरमाई जाकर नामान्तरकरण सं0 1584 दिनांक 11/5/1990 को निरस्त किया जाकर अपीलान्ट का नाम खातेदार के रूप में अंकित करने का आदेश प्रदान कराया जावें।

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेण्ट को जरिये सम्मन सूचना दी गई रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता द्वारा उपस्थिति दी।

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। अधिवक्ता अपीलांट के द्वारा बहस में अपील मेमो में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार कुम्भलगढ द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 1584 निर्णय दिनांक 11.05.90 विधि विरूद्ध एवं कानून सम्मत नहीं होने से निरस्त योग्य है। राजस्व ग्राम केलवाडा पटवार हल्का केलवाडा तहसील कुम्भलगढ जिला राजसमन्द के आराजी संख्या 3712 रकबा 0–07–00 सात बिस्वा भूमि पृथ्वीराज पिता रोडा नाई एवं दलीचन्द, नारायणलाल पिता तुलछीराम जी सुथार निवासीयान केलवाडा, के खातेदारी एवं हक अधिकार की थी उक्त 12 बिस्वा आबादी एवं पोन बिस्वा भूमि मे से फूटपाथ सडक सीमा के लिए पृथ्वीराज पिता रोडा नाई ने आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु उप जिलाधीश महोदय राजसमन्द के यहां आवेदन किया जिस पर उप जिलाधीश द्वारा आदेश क्रमांक एफ 59/90 राजस्व/90/59 2 बिस्वा आबादी एवं पोन बिस्वा बिलानाम फुटपाथ सडक सीमा के लिए दर्ज करने का आदेश पारित किया जिस पर रेस्पोडेन्ट तहसीलदार कुम्भलगढ द्वारा नामान्तरकरण संख्या 1584 दिनांक 11.05.1990 को फैसल कर आबादी बिलानाम रकबा 2 बिस्वा आबादी बिलानाम एवं रकबा 15 बिस्वांसी रास्ता बिलानाम दर्ज कर दिया, इसके बाद शेष भूमि खातेदार के नाम दर्ज रही। उक्त वर्णित भूमि का आबादी सम्परिवर्तन आदेश जारी होने के बाद तत्कालीन पटवारी केलवाडा द्वारा नामान्तरकरण कम संख्या 1584 भरकर तहसीलदार कुम्भलगढ के यहां पेश किया जहां से दिनांक 11.05.1990 को तहसीलदार कुम्भलगढ द्वारा प्रमाणित किया जिसमें खातेदार का नाम हटा किस्म बिलानाम आबादी दर्ज कर दिया। रेस्पोडेन्ट ने बिना किसी जांच किये उक्त नामान्तरकरण प्रमाणित कर दिया जिसमें खातेदार पृथ्वीराज पिता रोडा नाई के खातेदारी अधिकार समाप्त कर भूमि बिलानाम आबादी दर्ज कर दी जबकि उक्त भूमि पृथ्वीराज पिता रोडा नाई के नाम पर आबादी दर्ज होनी चाहिए थी। किसी व्यक्ति द्वारा कृषि भूमि को आवासीय या वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने पर व्यक्ति के खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं होते है। और भूमि खातेदार के नाम आवासीय या वाणिज्यिक दर्ज होती है। और का नाम खातेदार के कि हैसियत से स्वामित्व के सबुत के तौर पर खाते में नाम चलता रहता है। और भूमि की किस्म आवासीय या वाणिज्यिक दर्ज होती है, जबकि उक्त नामान्तरकरण द्वारा खातेदार का नाम ही हटा दिया है। पृथ्वीराज पिता रोडा नाई की मृत्यु हो जाने पर प्रार्थीया श्रीमती ललिता बाई द्वारा दिनांक 27.02.2008 को विक्रेता सज्जन बाई बेवा पृथ्वीराज जाति नाई निवासी केलवाडा

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

से उक्त जमीन आराजी नम्बर 5524/3712 रकबा 0–02 बिस्वा किस्म आबादी क्रय कर प्रतिफल राशि 1,00,000/– एक लाख रूपये विक्रेता सज्जन बाई को अदाकर उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त कर दिनांक 31 मार्च 2008 को उक्त भूमि का पंजीयन उप पंजीयक अधिकारी कुम्भलगढ जिला राजसमन्द के यहां करवा दिया जिसके बाद उक्त भूमि पर प्रार्थीया (अपीलान्ट) का ही कब्जा आधिपत्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधि विरूद्ध तरिके से नामाान्तरकरण फैसल कर भूमि को बिलानाम गैर काबिल काश्त अंकित करते हुए खातेदार पृथ्वीराज पिता रोडा बाई का नाम खाते से विलोपित कर दिया गया। उक्त नामान्तरकरण संख्या 1584 कानुनन गलत है जिसे निरस्त किया जाकर खातेदार/अपीलालन्ट का नाम राजस्व रेकार्ड में अंकित किया जाना चाहिये। अतः श्रीमान से निवेदन है कि अपीलान्ट अपील स्वीकार फरमाई जाकर नामान्तरकरण संख्या 1584 दिनांक 11/5/1990 को निरस्त किया जाकर अपीलान्ट का नाम खातेदार के रूप में अंकित करने का आदेश प्रदान कराया जावें।

राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस मे निवेदन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, कुंभलगढ़ द्वारा पारित किया गया आदेश विधिसम्मत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तत्सयम प्रचलित नियमों के तहत उक्त नामान्तरकरण कार्यावाही नियमानुसार की है जिसमें कहीं कोई त्रुटि नहीं है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को खारिज फरमाया जावे।

उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस पर गहन मनन किया गया तथा पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार कुम्भलगढ़ द्वारा जो नामान्तरकरण संख्या 1584 दिनांक 11/5/1990 को फैसल किया गया हैं। वह विहित राजस्व प्राधिकारी जो कि राजस्थान भू राजस्व ग्रामीण क्षैत्रों में कृषि भूमियों का अकृषि भूमि का संपरिवर्तन नियम 1992 के तहत प्राधिकृत किये गये थे। उनके द्वारा कृषि भूमि का आवासीय संपरिवर्तनार्थ संपरिवर्तन किया गया था। जो कि दिनांक 07.01.1990 को किया गया था उनकी प्रविष्टि इस नामान्तरकरण में की गई हैं। तत्समय जो 1992 के नियम थे उसमें यह स्पष्ट प्रावधान थे कि संपरिवर्तन होने के बाद भूमि राजस्थान सरकार के नाम पर दर्ज हो जाती थी तथा उसकी किस्म को बिलानाम सरकार लिख दिया जाता था और जमाबन्दी के कॉलम में अंकित कर दिया जाता था। जिसके आधार पर ही अधीनस्थ न्यायालय द्वारा यह कार्य किया गया प्रकट हुआ है परन्तु इस तरह की व्यवस्था से कालान्तर में खातेदारो को कई जटिलताओं का सामना करना पडा। क्योकि राजस्व रेकार्ड में जब उनका नाम नही होता था। तो उनको संपरिवर्तित भूमि के संबंध में ऋण प्राप्त करना या अन्य कोई कार्यवाही करवाने में काफि असुविधाए आती थी। इन्ही असुविधाओं को ध्यान में रखते हुए राजस्थान सरकार ने जब 2007 में कृषि भूमियों का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन के लिए जो नये नियम बनाये थे तो इसमें नियम 2012 जो कि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 17.05.2016 द्वारा अर्न्तविष्ट किया गया। उसमें यह स्पष्ट प्रावधान दिये गये है कि संपरिवर्तन के

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

पश्चात राजस्व रिकार्ड में भूमियों का इन्द्राज किस प्रकार से किया जाये तथा उसमें यह स्पष्ट किया गया कि जो भूमि की किस्म है वो परिवर्तित होगी, न कि खातेदार का नाम परिवर्तित होगा। तो जो पूर्व के नियमो में किसी त्रुटि के कारण अगर किसी काश्तकारो को किसी समस्या का सामना करना पड रहा था जिसको दृष्टिगत रखते हुए राज्य सरकार ने अपने नियमो में परिवर्तन भी किया। जिससे उन असुविधाओं और जटिलताओं को दूर करने का प्रयास किया गया। तो उसका लाभ यहॉ पर अपीलांट को भी दिया जाना मै न्यायहित में उचित समझता हूँ। यधपि यहॉ पर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार कुम्भलगढ़ के निर्णय में मैं कोई विधिक त्रुटि तत्समय के प्रभावी नियमो के अनुसार नही पाता हूँ परन्तु यदि वर्तमान में राज्य सरकार द्वारा उन नियमो की त्रुटि को दुर करते हुए किसानो/खातेदारो/संपरिवर्तित भूमिधारको को कोई राहत देने का प्रयास किया है। उस प्रयन्त का लाभ सभी काश्तकारो को समान रूप से मिलना चाहिए।

अतः मैं अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार कुम्भलगढ़ के द्वारा पारित नामान्तरण आदेश के गुणावगुण पर कोई भी टिप्पणी नही करते हुए, उसे निरस्त किये जाने का आदेश देता हूँ। अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत अपीलांटगण द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता हैं।

:: आदेश ::

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार कुम्भलगढ़ द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 1584 दिनांक 11/5/1990 को अपास्त किया जाता हैं तथा प्रकरण तहसीलदार कुम्भलगढ़ को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित (Remand) किया जाता है कि अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज तथा साक्ष्य सबुतो के आधार पर वर्तमान में प्रभावी नियम/अधिसूचना उनको दृष्टिगत रखते हुए पुनः नामान्तरकरण की नये सिरे से विधिक प्रावधानो के परिपेक्ष में नियमानुसार कार्यावाही करें।

(अरूण कुमार हसीजा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांकः 09.02.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

(अरूण कुमार हसीजा)
जिला कलक्टर
राजसमंद