न्यायालय जिला कलक्टर,राजसमंद
(बाल मुकुन्द असावा,आई0ए0एस0,जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)
नामान्तरण अपील संख्याः 15/2020
दायर दिनांकः 02.11.2020
निर्णय दिनांक 13.01.2025

—: अनवान :—

श्री ज्ञानमल पिता शंकरलाल जी मादरेचा जैन, उम्र वयस्क, पेशा व्यापार निवासी राजनगर तहसील राजसमंद जिला राजसमंद **— अपीलान्ट**

बनाम

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार महोदय राजसमंद मुकाम राजसमंद तहसील राजसमंद जिला राजसमंद **— रेस्पोडेन्ट**

अपील विरूद्ध नामान्तरण संख्या 258 दिनांक 18—02—1991 पारित द्वारा तहसीलदार साहब राजसमंद
अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम

उपस्थितः—

1— श्री जितेन्द्र पालीवाल, अधिवक्ता अपीलान्ट
2— श्री अनिल बागोरा, राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

:: निर्णय ::

प्रकरण के सक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने अपील विरूद्ध नामान्तरण संख्या 258 दिनांक 18—02—1991 पारित द्वारा तहसीलदार साहब राजसमंद पेश कर निवेदन किया कि ग्राम भगवान्दा खुर्द तहसील राजसमंद में स्थित आराजी नं. 152 रकबा 7 बिस्वा किस्म वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि है। इस भूमि का रूपान्तरण कार्यालय उप जिलाधीश महोदय, राजसमंद के द्वारा जरिये मिसल नं. 209/90 भूमि रूपान्तरण से दिनांक 22—12—1990 को 700 वर्ग गज भूमि वाणिज्यिक रूपान्तरित की गई। जो अपीलार्थी के पूर्वाधिकारी ने कृषि से अकृषि प्रयोजन रुपान्तरित करवाई है। रुपान्तरण आदेश की पालना में उक्त नामान्तरण स्वीकृत किया गया है। उक्त भूमि

वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही है। पहले इस भूमि का राजस्व अभिलेखो में आराजी नं. 152 रकबा 7 बिस्वा दर्ज थी, जो रूपान्तरण के बाद आ. नं. 152 किस्म वाणिज्यिक दर्ज किया जाना चाहिये था। तथा आपीलार्थी के पूर्वाधिकारी का नाम राजस्व रेकर्ड में अंकित किया जाना था। अपीलांट के द्वारा वर्तमान में राजस्व अभिलेखो की नकल लेने पर यह ज्ञात हुआ कि उक्त भूमि रेकार्ड में आबादी में दर्ज है। जबकि रूपान्तरण होने के बाद यह भूमि केवल वाणिज्यिक दर्ज होनी चाहिये। अपीलांट को इस बात का ज्ञान पहले नहीं था, कि वाणिज्यिक भूमि को आबादी में लिख देने से उसकी कीमत कम आंकी जाती हैं, अपीलांट के द्वारा उक्त भूमि पर लोन लेने के लिये बैंक में आवेदन करने पर इस भूमि के लिये शब्द किस्म आबादी लिखा होने के कारण बैंक वाले इस जमीन की वेल्यु कम आंकते है, जबकि वास्तव में यह भूमि रेकार्ड में केवल वाणिज्यिक दर्ज होनी चाहिये थी। अगर केवल वाणिज्यिक दर्ज हो तो बैक वाले इसकी वेल्यु सही व ज्यादा मानने हेतु स्वीकृत करते है। रेकार्ड में उक्त आराजी नं. 152 को केवल किस्म वाणिज्यिक दर्ज किया जाना आवश्यक है। जो भूमि रूपान्तरण का आदेश हुआ है, उसमें भी किस्म वाणिज्यिक ही अंकित है। अपीलार्थी ने उक्त भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 4/1/91 से क्रय की है। विक्रय विलेख से उक्त भूमि में अपीलार्थी को समस्त हक अधिकार प्राप्त हो चुके है। उक्त नामान्तरण में अपीलार्थी का नाम माफिक विक्रय पत्र दर्ज होना था। जो नहीं हुआ है। रेकार्ड में उक्त गलत इन्द्राज होने का पता दिनांक 16–09–2020 को ही लगा है, जब प्रार्थी ने नकल नामान्तरण एवं नकल जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति निकलवाई और उसके बाद यह अपील मयाद में पेश की जा रही है, जो अन्दर अवधि प्रस्तुत है। दिनांक 18–02–1991 से दिनांक 16–09–2020 तक उक्त भूमि के लिये किस्म आबादी लिख देने का ज्ञान अपीलांट को नहीं था, इसलिये उक्त अवधि को कण्डोन करते हुए अपील मयाद में शुमार फरमाई जावे और इसके लिये धारा 5 मयाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र अलग से प्रस्तुत है। अतः श्रीमान् से निवेदन हैं कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावे। राजस्व अभिलेखो में आ. नं. 152 रकबा 7 बिस्वा के लिये राजस्व अभिलेखो में किस्म वाणिज्यिक शब्द लिखा जाने का आदेश फरमाया जावे, अर्थात किस्म आबादी की जगह पर वाणिज्यिक शब्द लिखे जाने हेतु व आबादी शब्द विलोपित कराने हेतु यह अपील पेश है।

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

उभयपक्ष के अधिवक्ताओ की धारा 5 के प्रार्थना पत्र पर बहस सुनी गई। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रकरण मियाद से बाधित पाया गया। परन्तु प्रकरण में न्यायहित में गुणावगुण पर निर्णय किया जाना उचित प्रतीत होने से पत्रावली बहस हेतु नियत की गई।

न्यायालय जिला कलक्टर

उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं की बहस सुनी गयी। दौराने बहस अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मेमो में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि ग्राम भगवान्दा खुर्द तहसील राजसमंद में स्थित आराजी नं. 152 रकबा 7 बिस्वा किस्म वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि है। इस भूमि का रूपान्तरण कार्यालय उप जिलाधीश महोदय, राजसमंद के द्वारा जरिये मिसल नं. 209/90 भूमि रूपान्तरण से दिनांक 22–12–1990 को 700 वर्ग गज भूमि वाणिज्यिक रूपान्तरित की गई। जो अपीलार्थी के पूर्वाधिकारी ने कृषि से अकृषि प्रयोजन रुपान्तरित करवाई है। रुपान्तरण आदेश की पालना में उक्त नामान्तरण स्वीकृत किया गया है। उक्त भूमि वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही है। पहले इस भूमि का राजस्व अभिलेखो में आराजी नं. 152 रकबा 7 बिस्वा दर्ज थी, जो रूपान्तरण के बाद आ. नं. 152 किस्म वाणिज्यिक दर्ज किया जाना चाहिये था। तथा आपीलार्थी के पूर्वाधिकारी का नाम राजस्व रेकर्ड में अंकित किया जाना था। अपीलांट के द्वारा वर्तमान में राजस्व अभिलेखो की नकल लेने पर यह ज्ञात हुआ कि उक्त भूमि रेकार्ड में आबादी में दर्ज है। जबकि रूपान्तरण होने के बाद यह भूमि केवल वाणिज्यिक दर्ज होनी चाहिये। अपीलांट को इस बात का ज्ञान पहले नहीं था, कि वाणिज्यिक भूमि को आबादी में लिख देने से उसकी किमत कम आंकी जाती हैं, अपीलांट के द्वारा उक्त भूमि पर लोन लेने के लिये बैंक में आवेदन करने पर इस भूमि के लिये शब्द किस्म आबादी लिखा होने के कारण बैंक वाले इस जमीन की वेल्यु कम आंकते है, जबकि वास्तव में यह भूमि रेकार्ड में केवल वाणिज्यिक दर्ज होनी चाहिये थी। अगर केवल वाणिज्यिक दर्ज हो तो बैक वाले इसकी वेल्यु सही व ज्यादा मानने हेतु स्वीकृत करते है। रेकार्ड में उक्त आराजी नं. 152 को केवल किस्म वाणिज्यिक दर्ज किया जाना आवश्यक है। अतः श्रीमान् से निवेदन हैं कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावे। राजस्व अभिलेखो में आ. नं. 152 रकबा 7 बिस्वा के लिये राजस्व अभिलेखो में किस्म वाणिज्यिक शब्द लिखा जाने का आदेश फरमाया जावे।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस मे निवेदन किया है कि तहसीलदार, राजसमन्द द्वारा पारित किया गया नामान्तरण आदेश विधिसम्मत है। अपील आधारहीन होने से खारिज फरमायी जावें।

मैने उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर गहन मनन किया गया तथा पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों का अवलोकन किया गया। विचारणीय अपील में अपीलार्थी ने राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द के आराजी नं. 152 रकबा 7 बिस्वा भूमि के संबंध में उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.12.1990 की पालना में दर्ज व स्वीकृत किये गये ग्राम भगवान्दा खुर्द के नामान्तरकरण संख्या 258 दिनांक 18.02.1991 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की हैं। पत्रावली पर उपलब्ध संपरिवर्तन आदेश का अवलोकन करने पर पाया कि उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द द्वारा राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द के आराजी नं0 152 रकबा 0–07 बिश्वा भूमि का तत्कालीन खातेदार छोगा पिता केरिंग भील के नाम वाणिज्यिक रूपान्तरण का संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.12.90 को जारी किया गया। जारी संपरिवर्तन आदेश की पालना में पटवारी हल्का द्वारा राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द का प्रश्नगत नामान्तरण संख्या 258 दर्ज किया गया, जिसकी भू–अभिलेख निरीक्षक द्वारा जांच की गयी व अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा उक्त नामान्तरण स्वीकृत किया गया। जो कि संपरिवर्तन आदेश पर पृष्ठांकित आदेश

न्यायालय जिला कलक्टर

के अनुसरण में दर्ज व स्वीकृत किया गया। संपरिवर्तन के उपरान्त अपीलार्थी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 04.01.1991 से उक्त भूमि छोगा पिता केरिंग भील से क्रय की गयी, रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के अवलोकन पर पाया कि विक्रय पत्र मे विक्रेता छोगा पिता केरिंग भील द्वारा ग्राम भगवान्दा खुर्द में आबादी में कन्वर्टशुदा प्लॉट का अपीलार्थी को विक्रय किये जाने का उल्लेख किया गया। उपरोक्त तथ्यों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलाधीन नामान्तरण संपरिवर्तन आदेश दिनांक 22.12.1990 की अनुपालना में खोला गया। कृषि भूमि से अकृषि भूमि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन होने के पश्चात भूमि की किस्म अकृषि हो जाती हैं तथा उक्तानुसार ही जमाबन्दी के अन्दर किस्म आबादी दर्ज की गई। वाणिज्यिक भी आबादी का ही एक उप प्रकार हैं। जमाबन्दी में कृषि भूमि के टाइटल/किस्म में परिवर्तन होने पर ही नामान्तरण स्वीकृत किया जा सकता हैं। अपीलाधीन नामान्तरण के प्रभावित पक्षकार पुरा, चम्पा, दोला, कंकु बेवा कुशाल, वजेराम, छोगा पिता केरिंग ही प्रभावित काश्तकार माने जा सकते हैं। अपीलांट द्वारा मात्र एक आबादी का भूखण्ड ही क्रय करना अवगत कराया गया तथा विक्रय पत्र में उक्त भूखण्ड का कोई खसरा नम्बर भी अंकित नही हैं। नामान्तरण स्वीकृत हुए लगभग 35 वर्ष का समय व्यतीत हो चुका हैं। अपीलार्थी द्वारा लगभग 34 वर्ष पूर्व भूखण्ड को क्रय करना बताया गया हैं। 34 वर्ष की समयावधी के विलम्ब का भी कोई कारण पत्रावली पर उपलब्ध नही हैं। ऐसी स्थिति में अपीलांट अपीलाधीन नामान्तरण से किस प्रकार प्रभावित है, किस प्रकार वाद हेतुक पैदा हुआ यह सिद्ध करने में असफल रहा हैं।

उपरोक्त तथ्यो के अनुसार अपीलाधीन नामान्तरण में अपीलार्थी का कोई लोकस स्टेण्डाई नही हैं। अपीलाधीन नामान्तरण सक्षम रूपान्तरण आदेश की अनुपालना में विधि अनुसार स्वीकृत किया गया हैं। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज योग्य हैं।

::आदेश::

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को अस्वीकार कर खारिज किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, राजसमन्द के द्वारा दिनांक 18.02.1991 को पारित नामान्तरण आदेश यथावत रखा जाता है।

13/1/25

(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांकः 13.01.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

13/1/25

(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद