

न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद
(बाल मुकुन्द असावा, आई०ए०एस०, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)
नामान्तरण अपील संख्या: 17/2020
दायर दिनांक: 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 - अपीलान्त

बनाम

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार महोदय राजसमंद मुकाम राजसमंद तहसील
राजसमंद जिला राजसमंद - रेस्पोजेन्ट

**अपील विरुद्ध नामान्तरण संख्या 280 दिनांक 03-08-1992 पारित द्वारा तहसीलदार
साहब राजसमंद
अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम
उपस्थित:-**

- 1- श्री जितेन्द्र पालीवाल, अधिवक्ता अपीलान्त
- 2- श्री अनिल बागोरा, राजकीय अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट

:: निर्णय ::

प्रकरण के सक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने अपील विरुद्ध नामान्तरण संख्या 280 दिनांक 03-08-1992 पारित द्वारा तहसीलदार साहब राजसमंद पेश कर निवेदन किया कि ग्राम भगवान्दा खुर्द तहसील राजसमंद में स्थित आराजी नं. 140/2 (140 मी.) रकबा 7 बिस्वा किस्म वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि है। यह भूमि पहले कृषि भूमि थी, जिसका भूमि रूपान्तरण तहसीलदार साहब, राजसमंद के द्वारा जरिये मिसल नं. 96/92 भूमि रूपान्तरण से दिनांक 01-08-1992 को 567 वर्ग भीटर भूमि वाणिज्यिक रूपान्तरित की गई। उक्त भूमि वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही है। पहले इस भूमि का राजस्व अभिलेखों में आराजी नं. 140 मीन रकबा 7 बिस्वा दर्ज थी जो रूपान्तरण के बाद आ. नं. 140/2 किस्म वाणिज्यिक दर्ज किया जाना चाहिये था। अपीलान्त के द्वारा वर्तमान में राजस्व अभिलेखों की नकल लेने पर यह ज्ञात हुआ कि उक्त भूमि रेकार्ड में आबादी वाणिज्यिक दर्ज है। जबकि रूपान्तरण होने के बाद यह



9

भूमि केवल वाणिज्यिक दर्ज होनी चाहिये। अपीलांट को इस बात का ज्ञान पहले नहीं था, कि वाणिज्यिक भूमि को आबादी वाणिज्यिक लिख देने से उसकी किमत कम आंकी जाती है, अपीलांट के द्वारा उक्त भूमि पर लोन लेने के लिये बैंक में आवेदन करने पर इस भूमि के लिये शब्द किस्म आबादी वाणिज्यिक लिखा होने के कारण बैंक वाले इस जमीन की वेल्यु कम आंकते हैं, जबकि वास्तव में यह भूमि रेकार्ड में केवल वाणिज्यिक दर्ज होनी चाहिये थी। अगर केवल वाणिज्यिक दर्ज हो तो बैंक वाले इसकी वेल्यु सही व ज्यादा मानने हेतु स्वीकृत करते हैं। रेकार्ड में उक्त आराजी नं. 140/2 को केवल किस्म वाणिज्यिक दर्ज किया जाना आवश्यक है। जो भूमि रूपान्तरण का आदेश हुआ है, उसमें भी किस्म वाणिज्यिक ही अंकित है। रेकार्ड में उक्त गलत इन्द्राज होने का पता दिनांक 03-09-2020 को ही लगा है, और उसके बाद यह अपील मयाद में पेश की जा रही है, जो अन्दर अवधि प्रस्तुत है। दिनांक 03-08-1992 से दिनांक 03-09-2020 तक उक्त भूमि के लिये किस्म आबादी वाणिज्यिक 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 अभिलेखों में आ. नं. 140/2 रकबा 7 बिस्वा के लिये राजस्व अभिलेखों में किस्म केवल वाणिज्यिक शब्द ही लिखा जाने का आदेश फरमाया जावे, अर्थात् किस्म आबादी वाणिज्यिक की जगह पर केवल 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 रेस्पोडेन्ट को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने उपस्थिति दी।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं 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।

उभयपक्ष के अधिवक्ता 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. 140/2 (140 मी.) रकबा 7 बिस्वा किस्म वाणिज्यिक रूपान्तरित भूमि है। यह भूमि पहले कृषि भूमि थी, जिसका भूमि रूपान्तरण तहसीलदार साहब, राजसमंद के द्वारा जरिये मिसल नं. 96/92 भूमि रूपान्तरण से दिनांक 01-08-1992 को 567 वर्ग मीटर भूमि वाणिज्यिक रूपान्तरित की गई। उक्त भूमि वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही है। पहले इस भूमि का राजस्व अभिलेखों में आराजी नं. 140 मीन रकबा 7 बिस्वा दर्ज थी जो रूपान्तरण के बाद आ. नं. 140/2 किस्म वाणिज्यिक दर्ज किया जाना चाहिये था। अपीलांट के द्वारा वर्तमान में राजस्व अभिलेखों की नकल लेने पर यह ज्ञात हुआ कि उक्त भूमि रेकार्ड में आबादी वाणिज्यिक



९

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 वाणिज्यिक लिख देने से उसकी किमत कम आंकी जाती है, अपीलांट के द्वारा उक्त भूमि पर लोन लेने के लिये बैंक में आवेदन करने पर इस भूमि के लिये शब्द किस्म आबादी वाणिज्यिक लिखा होने के कारण बैंक वाले इस जमीन की वेल्यु कम आंकते हैं, जबकि वास्तव में यह भूमि रेकार्ड में केवल वाणिज्यिक दर्ज होनी चाहिये थी। अगर केवल वाणिज्यिक दर्ज हो तो बैंक वाले इसकी वेल्यु सही व ज्यादा मानने हेतु स्वीकृत करते हैं। रेकार्ड में उक्त आराजी नं. 140/2 को केवल किस्म वाणिज्यिक दर्ज किया जाना आवश्यक है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जावे। राजस्व अभिलेखों में आ. नं. 140/2 रकबा 7 बिस्वा के लिये राजस्व अभिलेखों में किस्म केवल वाणिज्यिक शब्द ही लिखा जाने का आदेश फरमाया जावे।

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

मैंने 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. 140/2 रकबा 7 बिस्वा भूमि के संबंध में तहसीलदार राजसमन्द द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.08.1992 की पालना में दर्ज व स्वीकृत किये गये ग्राम भगवान्दा खुर्द के नामान्तरकरण संख्या 280 दिनांक 03.08.1992 के विरुद्ध अपील प्रस्तुत की हैं। पत्रावली पर उपलब्ध संपरिवर्तन आदेश का अवलोकन करने पर पाया कि तहसीलदार राजसमन्द द्वारा राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द के आराजी नं 140/2 रकबा 0-07 बिस्वा भूमि का तत्कालीन खातेदार पन्ना, पेमा पिता देवा भील के नाम वाणिज्यिक रूपान्तरण का संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.08.92 को जारी किया गया। जारी संपरिवर्तन आदेश की पालना में पटवारी हल्का द्वारा राजस्व ग्राम भगवान्दा खुर्द का प्रश्नगत नामान्तरण संख्या 280 दर्ज किया गया, जिसकी भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा जांच की गयी व अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा उक्त नामान्तरण स्वीकृत किया गया। संपरिवर्तन के उपरान्त अपीलार्थी द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 26.08.1992 से उक्त भूमि पन्ना, पेमा पिता देवा भील से क्रय की गयी, रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के अवलोकन पर पाया कि विक्रय पत्र में विक्रेता पन्ना, पेमा पिता देवा 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 अपीलार्थी नामान्तरण संपरिवर्तन आदेश दिनांक 01.08.1992 की अनुपालना में खोला गया। कृषि भूमि से अकृषि भूमि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन होने के पश्चात भूमि की किस्म अकृषि हो जाती है तथा उक्तानुसार ही जमाबन्दी के अन्दर किस्म आबादी दर्ज की गई। वाणिज्यिक भी आबादी का ही एक उप प्रकार है। जमाबन्दी में कृषि भूमि के टाइटल/किस्म में परिवर्तन होने पर ही नामान्तरण स्वीकृत किया जा सकता है।



R

अपीलाधीन नामान्तरण के प्रभावित पक्षकार घासी, उदा, मगना, मांगीलाल, बंशीलाल, छगना पिता भूरा, पन्ना, पेमा पिता देवा भील वगैराह 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 नहीं हैं। नामान्तरण स्वीकृत हुए लगभग 35 वर्ष का समय व्यतीत हो चुका है। अपीलार्थी द्वारा लगभग 33 वर्ष पूर्व भूखण्ड को क्रय करना बताया गया है। 33 वर्ष की समयावधी के विलम्ब का भी कोई कारण पत्रावली पर उपलब्ध नहीं हैं। ऐसी स्थिति में अपीलांट अपीलाधीन नामान्तरण से किस प्रकार प्रभावित है, किस प्रकार वाद हेतुक पैदा हुआ यह सिद्ध करने में असफल रहा है।

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


::आदेशः

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 03.08.1992 को पारित नामान्तरण आदेश यथावत रखा जाता है।


(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांक: 13.01.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।




(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद