न्यायालय जिला कलक्टर,राजसमंद
(बाल मुकुन्द असावा,आई0ए0एस0,जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)
नामान्तरण अपील संख्याः 10/2024
दायर दिनांकः 13.02.2024
निर्णय दिनांक 18.11.2024

—:अनवानः—

चन्द्रशेखर पुरोहित पिता मांगीलाल जी पुरोहित आयु वयस्क निवासी तेलियो का तालाब नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द

— अपीलार्थी

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये श्री तहसीलदार, नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमंद
2. पुष्पादेवी धर्म पत्नि रामेश्वर जी माली आयु वयस्क निवासी तेलियो का तालाब नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द

—— रेस्पोंडेन्टगण

अपील विरूद्व नामान्तरण आदेश न्यायालय तहसीलदार नाथद्वारा, नामान्तरण संख्या 3142 दिनांक 05.12.2023 के अस्वीकृति आदेश से व्यथित होकर अपील अर्न्तगत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम

उपस्थित :—

1. श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री अनिल बागोरा, राज0अधि0, रेस्पोडेन्ट संख्या 01
3. रेस्पोडेन्ट संख्या 02 अनुपस्थित

—:: निर्णय ::—

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम नाथद्वारा पटवार हल्का नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द में आराजीयात खाता संख्या 967 में निम्न कृषि भूमियां स्थित रही है—

आराजी संख्या	रकबा
3911/2685	0.0386
3912/2686	0.0379

कुल किता 2 कुल रकबा 0.0765 हेक्टेयर

न्यायालय जिला कलक्टर

उक्त भूमि में राजस्व रेकर्ड में रेस्पोण्डेंट संख्या दो के नाम पर 23/121 वॉ हिस्सा दर्ज है। रेस्पोण्डेंट संख्या दो पुष्पादेवी ने पंजीकृत विक्रय विलेख से भुमि कय कर उक्त पैरा संख्या एक में वर्णित भुमि राजस्व रेकार्ड में अपने नाम पर खातेदार के रूप में अंकन करा रखी है। अपीलार्थी ने रेस्पोण्डेंट संख्या दो पुष्पादेवी से पैरा संख्या एक मे वर्णित भुमि में से 773/1565 वॉ हिस्सा अर्थात कुलिया भुमि में से 17789/189365 वॉ हिस्सा 3,10,000/– तीन लाख दस हजार रूपये प्रतिफल पर कय कर कब्जा आधिपत्य प्राप्त किया एवं भुमि के विक्रय के अनुसरण में रेस्पोण्डेंट संख्या दो से अपने पक्ष में विधिवत विक्रय विलेख निष्पादित करा कार्यालय उप पंजियक नाथद्वारा के यहाँ पर पंजीकृत करवाया गया जो दिनांक 24.07.2023 को निष्पादित करा दिनांक 24.07.2023 को ही कार्यालय उप पंजियक नाथद्वारा के यहाँ पर पंजीकृत कराया गया है। विक्रय विलेख पंजीकृत होने के पश्चात् उक्त भूमि का विधिवत नामान्तरकरण स्वीकृत कराने के लिए राजस्व विभाग में विक्रय पत्र की प्रति प्रस्तुत की गई। वैसे भी कानूनन पंजीबद्व विक्रय विलेख निष्पादित करने के पश्चात् राजस्थान भु राजस्व अधिनियम के तहत लैण्ड रेकार्ड रूल्स के नियम 141 के तहत उप पंजियक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की प्रति संबधित तहसीलदार राजस्व विभाग को प्रेषित कर पंजीकृत विक्रय विलेख के अनुसरण में नामान्तरकरण दर्ज करने हेतु प्रेषित की जाती है फिर भी अपीलार्थी द्वारा उक्त विक्रय विलेख की प्रति विभाग में प्रस्तुत की जिस पर उक्त भुमि का नामान्तरकरण दिनांक 11.08.2023 को भरा गया तथा नामान्तरकरण भरने के पश्चात् दिनांक 16.08.2023 को राजस्व निरीक्षक द्वारा इस पर यह नोट अंकित किया कि विक्रय अनुसार अंकन सही है किन्तु मौके पर प्लॉट है कृषि कार्य नहीं किया जाता है अतः नामान्तरकरण खारिज किया जाना उचित है। यह नोट पश्चात्वर्ती स्तर पर लगाया गया है जिस पर कोई दिनांक अंकित नहीं है। तहसीलदार द्वारा उक्त प्रकरण में अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने का अवसर दिये बिना सुने ही आलौच्य आदेश पारित कर दिया जो अपास्त होने योग्य है। अपीलार्थी ने उक्त भूमि संयुक्त खातेदारी की होने से सह खातेदार पुष्पादेवी से उसके निहित हिस्से में हिस्सा कय किया है न ही कोई विनिर्दिष्ट भाग कय किया है। उपरोक्त कानूनी परिस्थिति में सह खातेदार को अपना हिस्सा विक्रय करने का पूर्ण अधिकार है लेकिन राजस्व निरीक्षक द्वारा त्रुटिपूर्ण रिपोर्ट की गई है। विक्रय पत्र के अनुसार विक्रीत हिस्से की भुमि का कब्जा सिपूर्द किया गया है न कि भुखण्ड के रूप में भुमि विक्रय की गई है। इस प्रकार राजस्व निरीक्षक द्वारा मनमकसूद रिपोर्ट बिना मौका देखे ही कर दी गई है तथा अपने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर विपक्षी संख्या दो को लाभ पहुँचाने के लिए यह अवैद्य टिप्पणी की है जिससे कि विपक्षी संख्या दो इसी भुमि को पुनः विक्रय कर सके। उपरोक्त आधार पर नामान्तरकरण अस्वीकृत करने में त्रुटि कारित की है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा आलौच्य नामान्तरकरण अस्वीकृत करने में जो आधार लिया गया है वह स्पष्ट रूप से विधि के विपरित है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के प्रावधानो के तहत खातेदार को अपनी भुमि में से हिस्सा विक्रय करने में किसी प्रकार का कोई प्रतिबन्ध नहीं है। आलौच्य आदेश से यह भी प्रमाणित होता है कि रजिस्टर्ड विकय विलेख के जरिये अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई भुमि को केवल सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त किया जा सकता है लेकिन उक्त प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय एवं उसके अधिनस्थ अधिकारी कर्मचारी ने अपनी आधारहीन टिप्पणी के आधार पर विक्रय पत्र को अपनी अधिकारिता से परे जाकर निरस्त मान लिया गया है और यदि यह स्थिति रहती है तो भुमि का विक्रेता को ऐसी टिप्पणी के आधार पर पुनः विक्रय करने का अधिकार प्राप्त हो गया और उसके द्वारा अपीलार्थी से पूर्ण प्रतिफल भी प्राप्त कर लिया गया है। तहसीलदार नाथद्वारा द्वारा कृषि भुमि के इसी प्रकार से हुऐ अंतरण जो खातेदार द्वारा आंशिक रूप से अपनी भुमि में से जो हिस्सा अंतरण किया गया है उनके नामान्तरकरण संख्या 3102, 3103, 3104, 3114, 3127, 3155, 3156, 3168 स्वीकृत किये गये है जो सभी

न्यायालय जिला कलक्टर

कृषि भूमि के आंशिक हिस्से के है। विक्रय पत्र आंशिक हिस्से का होते हुऐ भी कुछ नामान्तरकरण में तो पटवारी हल्का द्वारा भुमि का विभाजन ही कर दिया गया है जो उसके अधिकार क्षेत्र से परे है। एक ही मामले में कानूनन दोहरी नीति नहीं अपनाई जा सकती हे। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी को सुने बगेर उक्त नामान्तरकरण निरस्त करने में त्रुटि कारित की है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आलौच्य आदेश दिनांक 05.12.2023 की पूर्व में अपीलार्थी को कोई जानकारी नहीं थी और अपीलार्थी को सुनवाई का अवसर दिये बिना ही उक्त आदेश पारित किया गया है जो विधि विरूद्ध है। दिनांक 14.01.2024 को उक्त आदेश की अपीलार्थी द्वारा नकल प्राप्त की गई तत्पश्चात् अपीलार्थी को उक्त आदेश की जानकारी हुई और इसके पश्चात् अधिवक्ता से सम्पर्क कर अपील तैयार करा बिना किसी विलम्ब के प्रस्तुत की जा रही है जो तारीख जानकारी से अंदर मयाद है फिर भी कानूनी दिक्कतो के निवारण हेतु जानकारी के अभाव में हुऐ विलम्ब को माफ करने के लिए अलग से धारा 5 मयाद माफी का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जा रहा है। अतः प्रार्थना है कि अपीलान्ट की अपील विरूद्ध रेस्पोडेन्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नाथद्वारा द्वारा पारित नामान्तरण आदेश दिनांक 05.12.2023 नामान्तकरण संख्या 3142 का अस्वीकृति अपास्त फरमाया जावे एवं विक्रय पत्र दिनांक 24.07.2023 के अनुसरण में विधिवत नामान्तरकरण अपीलार्थी के नाम पर स्वीकृत करने का आदेश फरमाया जावे।

अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोण्डेंटगण को जरिये सम्मन सूचना दी गई रेस्पोडेन्ट संख्या 01 की ओर से राजकीय अधिवक्ता द्वारा उपस्थिति दी। रेस्पोडेन्ट संख्या 02 बावजुद नोटिस बाद तामिल के अनुपस्थित।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट द्वारा जवाब पेश न कर सीधे बहस हेतु निवेदन किया।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की 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 निवेदन किया कि राजस्व रेकर्ड में रेस्पोण्डेंट संख्या दो के नाम पर 23/121 वॉ हिस्सा दर्ज है। रेस्पोण्डेंट संख्या दो पुष्पादेवी ने पंजीकृत विक्रय विलेख से भुमि कय कर उक्त पैरा संख्या एक में वर्णित भुमि राजस्व रेकार्ड में अपने नाम पर खातेदार के रूप में अंकन करा रखी है। अपीलार्थी ने रेस्पोण्डेंट संख्या दो पुष्पादेवी से पैरा संख्या एक मे वर्णित भुमि में से 773/1565 वॉ हिस्सा अर्थात कुलिया भुमि में से 17789/189365 वॉ हिस्सा 3,10,000/– तीन लाख दस हजार रूपये प्रतिफल पर कय कर कब्जा आधिपत्य प्राप्त किया एवं भुमि के विक्रय के अनुसरण में रेस्पोण्डेंट संख्या दो से अपने पक्ष में विधिवत विक्रय विलेख निष्पादित करा कार्यालय उप पंजियक नाथद्वारा के यहाँ पर पंजीकृत करवाया गया जो दिनांक 24.07.2023 को निष्पादित करा दिनांक 24.07.2023 को ही कार्यालय उप पंजियक नाथद्वारा के यहाँ पर पंजीकृत कराया गया है। विक्रय विलेख पंजीकृत होने के पश्चात् उक्त भूमि का विधिवत नामान्तरकरण स्वीकृत कराने के लिए राजस्व विभाग में विक्रय पत्र की प्रति प्रस्तुत की गई। वैसे भी कानूनन पंजीबद्व विक्रय विलेख निष्पादित करने के पश्चात् राजस्थान भु राजस्व अधिनियम के तहत लैण्ड रेकार्ड रूल्स के नियम 141 के तहत उप पंजियक द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की प्रति संबधित तहसीलदार राजस्व विभाग को प्रेषित कर पंजीकृत विक्रय विलेख के अनुसरण में नामान्तरकरण दर्ज करने हेतु प्रेषित की जाती है फिर भी अपीलार्थी द्वारा उक्त विक्रय विलेख की प्रति विभाग में प्रस्तुत की जिस पर उक्त भुमि का नामान्तरकरण दिनांक 11.08.2023 को भरा गया तथा

न्यायालय जिला कलक्टर

नामान्तरकरण भरने के पश्चात् दिनांक 16.08.2023 को राजस्व निरीक्षक द्वारा इस पर यह नोट अंकित किया कि विक्रय अनुसार अंकन सही है किन्तु मौके पर प्लॉट है कृषि कार्य नहीं किया जाता है अतः नामान्तरकरण खारिज किया जाना उचित है। यह नोट पश्चात्वर्ती स्तर पर लगाया गया है जिस पर कोई दिनांक अंकित नहीं है। तहसीलदार द्वारा उक्त प्रकरण में अपीलार्थी को अपना पक्ष रखने का अवसर दिये बिना सुने ही आलौच्य आदेश पारित कर दिया जो अपास्त होने योग्य है। अतः निवेदन है कि अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार नाथद्वारा के आदेश दिनांक 05.12.2023 के नामान्तरण संख्या 3142 को निरस्त फरमाया जावे तथा विक्रय पत्र दिनांक 24.07.2023 के अनुसरण में विधिवत नामान्तरकरण अपीलार्थी के नाम पर स्वीकृत करने का आदेश फरमाया जावे।

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

उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर गहन मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत नामान्तरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर पटवारी द्वारा दिनांक 11.08.2023 को खोला गया था। उक्त नामान्तरण में भू अभिलेख निरीक्षक द्वारा टिप्पणी की गई कि " **विक्रय पत्र अनुसार अंकंन सही हैं किन्तु मौके पर प्लॉट है कृषि कार्य नही किया जाता हैं। अतः नामान्तरण खारिज किया जाना उचित हैं"** राजस्थान भू अभिलेख नियमावली में इस आधार पर नामान्तरण खारिज करने का कोई प्रावधान नही हैं। अपीलांट द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र से भूमि क्रय की गई एवं उसके आधार पर नामान्तरण दर्ज किया जाना तहसीलदार के स्तर पर वांछित था। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नाथद्वारा द्वारा भू अभिलेख निरीक्षक की रिपोर्ट के आधार पर नामान्तरण खारिज किया जाना पूर्णतया आधारहीन एवं अविधिपूर्वक हैं। अतः अपील अपीलांट स्वीकार किया जाना उचित हैं।

::आदेश::

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, नाथद्वारा द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 3142 दिनांक 05.12.2023 को अपास्त किया जाता हैं तथा प्रकरण तहसीलदार, नाथद्वारा को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित (Remand) किया जाता हैं कि उक्त वादग्रस्त भूमि के संबंध में नये सिरे से विधिक प्रक्रियानुसार के अनुसार कार्यवाही सम्पादित करें।

(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांकः 18.11.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद