

न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद
(अरुण कुमार हसीजा, आई०ए०एस०, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)

नामान्तरण अपील: 11/2025

दायर दिनांक: 03.06.2025

निर्णय दिनांक 17.03.2026

—: अनवान :—

बद्रीलाल पिता मोहनलाल जी बागवान उम्र वयस्क निवासी आमेट तहसील आमेट
जिला राजसमन्द

— अपीलार्थी

—: बनाम :—

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, राजसमन्द तहसील व जिला राजसमंद

— रेस्पोंडेण्ट

अपील विरुद्ध नामान्तरकरण संख्या 253 स्वीकृत दिनांक 06.06.1993 स्वीकृत
द्वारा तहसीलदार राजसमन्द

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम

उपस्थित :—

1. श्री श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता अपीलांत
2. श्री अनील बागोरा, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोंडेण्ट संख्या 01

—:: निर्णय ::—

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधिवक्ता अपीलान्त ने अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 253 दिनांक 06.06.1993 के विरुद्ध अपील प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम करेडा में आराजी संख्या 1127/1090 स्थित रही है उक्त भूमि के खातेदार श्री ख्याली लाल उर्फ बाबु लाल पिता गोहरी लाल निवासी आमेट जिला राजसमन्द के द्वारा उक्त आराजी में से 809 वर्गमीटर कृषि भूमि को अकृषि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कराया जाने



Deh

हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। जिस पर सक्षम अधिकारी भूमि रूपान्तरण उपखण्ड अधिकारी राजसमन्द द्वारा पत्रावली कायम कर सम्पूर्ण औपचारिकता पूरी करते हुए उक्त आराजी भूमि 1127/1090 में से 809 वर्गमीटर कृषि भूमि को अकृषि वाणिज्यिक, प्रयोजनार्थ हेतु सम्परिवर्तत आदेश दिनांक 27.02.1990 को पारित किया गया। जिसकी अनुपालना में स्वीकृत नामान्तरण ख्याली लाल उर्फ बाबुलाल पिता गेहरीलाल के नाम पर दर्ज नहीं कर गलत रूप से नामान्तरण स्वीकृत कर दिया गया है। जिससे व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की जा रही है। उक्त आराजी भूमि 1127/1090 के खातेदार/रूपान्तरित बाबुलाल से उक्त रूपान्तरित वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि मुझ अपीलार्थी के द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के द्वारा क्रय की गई है चुकि सक्षम अधिकारी के द्वारा सम्परिवर्तन आदेश दिनांक 27.02.1990 की पालना के तहत राजस्व रेकर्ड में 809 वर्गमीटर भूमि का अंकन वाणिज्यिक बाबत् रूपान्तरण होने पर भी उसे बिलानाम आबादी के रूप में दर्ज कर दिया गया जो त्रुटि पूर्ण है। इस सम्बन्ध में अपीलार्थी द्वारा उपखण्ड अधिकारी एवं तहसीलदार राजसमन्द को प्रार्थना पत्र पेश किया था पश्चात् त्वर्ती स्तर पर जानकारी हुई की पटवारी हल्का द्वारा यह कहते हुए कि रूपान्तरणशुदा भूमि के सम्बन्ध में जिला कलेक्टर राजसमन्द को नामान्तरण के सम्बन्ध में रोक लगाने के आदेश बताते हुए नामान्तरण स्वीकृत नहीं किए गए है, जबकि ऐसी कोई रोक व प्रतिबन्धिता नहीं है। उक्त रूपान्तरण आदेश की पालना में 10 बिस्वा भूमि कृषि भूमि के रूप में ही पृथक कर दी गई है और नामान्तरण त्रुटि रूप से स्वीकृत किया गया है जिसे अपास्त किया जाना आवश्यक है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त स्वीकृत नामान्तरण आदेश अवैध व विधि विरुद्ध है। उक्त भूमि तहसीलदार राजसमन्द द्वारा कृषि से अकृषि वाणिज्यिक रूपान्तरण हेतु रूपान्तरण हुई है तथा उसका इस भूमि का उपयोग वाणिज्यिक के रूप में ही किया जा रहा है, लेकिन इसका नामान्तरण वाणिज्यिक भूमि के रूप में माफिक रूपान्तरण आदेश स्वीकृत नहीं हुआ है। उक्त भूमि के सभी सहखातेदारी की सहमति से बाबुलाल ने 10 बिस्वा भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराई है तथा माफिक रूपान्तरण आदेश राजस्व रेकर्ड में उक्त भूमि वाणिज्यिक भूमि के रूप में दर्ज नहीं हुई है, बाबुलाल द्वारा इस भूमि को जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख अपीलार्थी को विक्रय कर दी है और अपीलार्थी विक्रय पत्र के आधार पर इस भूमि पर उपयोग उपभोग व काश्त कर रहा है। बहैसियत मालिक काबिज है। अपीलार्थी द्वारा इस भूमि पर रूपान्तरण आदेश एवं विक्रय पत्र के अनुसरण में अपने नाम पर राजस्व रेकर्ड में दर्ज कराने हेतु रेस्पोंडेण्ट के यहां पर प्रतिवेदन प्रस्तुत कर निवेदन किया लेकिन रेस्पोंडेण्ट इस हेतु सहमत व तैयार नहीं है। जबकि नियमानुसार उक्त भूमि का मालिक अपीलार्थी होने से राजस्व रेकर्ड में यह भूमि अपीलार्थी के नाम पर दर्ज होने योग्य है। अपीलार्थी हितबद्ध व्यक्ति है रजिस्टर्ड विक्रय विलेख से रूपान्तरण शुदा भूमि क्रय की गई है मौके पर काबिज होकर उपयोग उपभोग की जा रही है। अपीलार्थी ने विक्रय पत्र के आधार पर उक्त



Deh

भूमि पर बैंक से ऋण प्राप्त कर भूमि को विकसित व आबाद किया है, लेकिन अब भूमि अपीलार्थी के नाम पर शासकीय रेकर्ड में दर्ज नहीं होने से बैंकों द्वारा एवं वितिय संस्थाओ द्वारा ऋण प्रदान नहीं किए जा रहे है और शासकीय रेकर्ड में भूमि दर्ज कराने हेतु निर्देशित किया जा रहा है। राजस्थान कृषि भूमि से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण भूमि के सम्बन्ध में भू राजस्व अधिनियम के तहत राज्य सरकार द्वारा नियम बनाए गए है एवं उसके तहत समय-समय परिपत्र एवं अधिसूचना जारी की गई है। जिसकी पालना रेस्पोडेण्ट द्वारा नहीं की गई है और न ही की जा रही है। अतः निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा स्वीकृत नामान्तरण संख्या 253 स्वीकृत दिनांक 06.06.1993 को अपास्त फरमाया जाकर उक्त भूमि अपीलार्थी के नाम पर राजस्व रेकर्ड में माफिक रूपान्तरण आदेश एवं विक्रय पत्र के अनुसरण में अंकन किए जाने के आदेश फरमाया जावे।

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

उभयपक्ष के अधिवक्ताओ की धारा 5 के प्रार्थना पत्र पर बहस सुनी गयी। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत धारा 5 के प्रार्थना पत्र में विलम्ब के लिए अंकित कारण एवं प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने के कारण सन्तोषप्रद प्रतीत होने से विलम्ब अवधि को न्यायहित में कन्डोन किया जाकर अपील को अवधि मे शुमार करते हुए धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाता है।

उभयपक्ष के अधिवक्ता की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता अपीलांट ने अपने बहस कथन में अपील मेमो में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि राजस्व ग्राम करेडा में आराजी संख्या 1127/1090 स्थित रही है उक्त भूमि के खातेदार श्री ख्याली लाल उर्फ बाबु लाल पिता गेहरी लाल निवासी आमेट जिला राजसमन्द के द्वारा उक्त आराजी में से 809 वर्गमीटर कृषि भूमि को अकृषि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कराया जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया। जिस पर सक्षम अधिकारी भूमि रूपान्तरण उप खण्ड अधिकारी राजसमन्द द्वारा पत्रावली कायम कर सम्पूर्ण औपचारिकता पूरी करते हुए उक्त आराजी भूमि 1127/1090 में से 809 वर्गमीटर कृषि भूमि को अकृषि वाणिज्यिक, प्रयोजनार्थ हेतु सम्परिवर्तित आदेश दिनांक 27.02.1990 को पारित किया गया। जिसकी अनुपालना में स्वीकृत नामान्तरण ख्याली लाल उर्फ बाबुलाल पिता गेहरीलाल के नाम पर दर्ज नहीं कर गलत रूप से नामान्तरण स्वीकृत कर दिया गया है। जिससे व्यथित होकर यह अपील प्रस्तुत की जा रही है। उक्त आराजी भूमि 1127/1090 के खातेदार/रूपान्तरित बाबुलाल से उक्त रूपान्तरित वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि मुझ अपीलार्थी के द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय विलेख के द्वारा क्रय की गई है चुकि सक्षम



Deh

अधिकारी के द्वारा सम्पत्तिवर्तन आदेश दिनांक 27.02.1990 की पालना के तहत राजस्व रेकर्ड में 809 वर्गमीटर भूमि का अंकन वाणिज्यिक बाबत रूपान्तरण होने पर भी उसे बिलानाम आबादी के रूप में दर्ज कर दिया गया जो त्रुटि पूर्ण है। इस सम्बन्ध में अपीलार्थी द्वारा उप खण्ड अधिकारी एवं तहसीलदार राजसमन्द को प्रार्थना पत्र पेश किया था पश्चात्तर्वी स्तर पर जानकारी हुई की पटवारी हल्का द्वारा यह कहते हुए कि रूपान्तरणशुदा भूमि के सम्बन्ध में जिला कलेक्टर राजसमन्द को नामान्तरण के सम्बन्ध में रोक लगाने के आदेश बताते हुए नामान्तरण स्वीकृत नहीं किए गए हैं, जबकि ऐसी कोई रोक व प्रतिबन्धिता नहीं है। उक्त रूपान्तरण आदेश की पालना में 10 बिस्वा भूमि कृषि भूमि के रूप में ही पृथक कर दी गई है और नामान्तरण त्रुटि रूप से स्वीकृत किया गया है। जिसे अपास्त किया जाना आवश्यक है। अतः निवेदन है कि अपील अपीलांत स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार राजसमन्द द्वारा स्वीकृत नामान्तरण संख्या 253 स्वीकृत दिनांक 06.06.1993 को अपास्त फरमाया जाकर उक्त भूमि अपीलार्थी के नाम पर राजस्व रेकर्ड में माफिक रूपान्तरण आदेश एवं विक्रय पत्र के अनुसरण में अंकन किए जाने के आदेश फरमाया जावें।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस में निवेदन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, राजसमन्द 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। इस प्रकरण में नामांतरकरण संख्या 253, जो कि दिनांक 06.06.1993 को स्वीकृत किया गया था, की अपील प्रस्तुत की गई। ग्राम करेड़ा स्थित खसरा संख्या 1127/1090, कुल रकबा 5 बीघा में से 10 बिस्वा भूमि के सह-खातेदार श्री ख्याली लाल उर्फ बाबूलाल द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (Commercial Purpose) रूपांतरण कराई गई थी, जिसके रूपांतरण आदेश उपखंड अधिकारी राजसमंद द्वारा दिनांक 21.07.1990 को जारी किए गए थे, जिसकी पालना में यह नामांतरकरण दर्ज किया गया था।

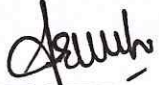
नामांतरकरण दर्ज करते समय इस 10 बिस्वा जमीन को खातेदारी में से कम करते हुए "बिलानाम आबादी" दर्ज कर दिया गया, जिसके विरुद्ध यह अपील प्रस्तुत की गई है। इस वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूमि को अपीलार्थी श्री बट्टी लाल द्वारा क्रय किया गया। यह क्रय पंजीकृत विक्रय पत्र (Registered Sale Deed) के जरिए किया गया है। बट्टीलाल पिता श्री मोहन लाल जी बागवान ही फर्म सत्यम मार्बल इंडस्ट्रीज के प्रोपराइटर हैं।



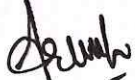
अपीलार्थी का कहना है कि उनके द्वारा 10 बिस्वा भूमि पंजीकृत विक्रय पत्र से खरीदी गई है, जो सक्षम राजस्व अधिकारी द्वारा विधिक रूप से रूपांतरित है। इसके बावजूद राजस्व रिकॉर्ड में उनका नाम नहीं है और भूमि को बिलानाम आबादी बताया गया है, जिससे उन्हें बैंक लोन और अन्य राजकीय कार्यों में समस्या आ रही है। ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरण हेतु नए राजस्थान भू राजस्व ग्रामीण संपरिवर्तन नियम 2007 में बनाए जा चुके हैं। इन नियमों के उपनियम 12(4) में स्पष्ट प्रावधान है कि खातेदार अभिधारी द्वारा संपरिवर्तित भूमि के हस्तांतरण के मामले में, वह ऐसे के बारे में तहसीलदार को सूचना देगा। तहसीलदार हस्तांतरण डीड के आधार पर राजस्थान भू राजस्व (भू अभिलेख) नियम, 1957 के प्रपत्र पी. 21 में नामांतरण खोलेगा। अर्थात् रूपांतरित भूमि का जब बेचान किया जाता है, तो उस बेचान का भी नामांतरकरण राजस्व रिकॉर्ड में खोला जाए। यहाँ यह भी स्पष्ट हुआ कि इस भूमि का रूपांतरण आबादी के लिए नहीं बल्कि वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए हुआ है। अतः अपीलांत द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

:: आदेश ::

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत अपीलांत द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाकर तहसीलदार राजसमन्द द्वारा स्वीकृत आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 253 दिनांक 06.06.1992 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण इस निर्देश के साथ तहसीलदार राजसमन्द को प्रतिप्रेषित (Remand) किया जाता है। कि राजस्व रिकॉर्ड में भूमि की किस्म वाणिज्यिक अंकित की जाए तथा राजस्थान भू राजस्व ग्रामीण संपरिवर्तन नियम 2007 के उपनियम 12(4) के तहत इसमें नामान्तरकरण दर्ज किए जाने के आदेश प्रदान किए जाते हैं।


(अरुण कुमार हसीजा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांक: 17.03.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(अरुण कुमार हसीजा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

