न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जोधपुर

पीठासीन अधिकारी श्री जवाहर चौधरी, आर.ए.एस.

राजस्व अपील सं. 44 / 2025
जीसीएमएस सं. 2025 / 141

अपीलांटः–

लाल सिंह पुत्र बालू सिंह जाति राजपुरोहित निवासी ग्राम सूंथला, तहसील व जिला जोधपुर।

बनाम

रेस्पोंडेंट्सः–

1. नरसी सिंह पुत्र बद्री सिंह
2. बाबू सिंह पुत्र बद्री सिंह
3. भंवर सिंह पुत्र बद्री सिंह
4. मूल सिंह पुत्र बद्री सिंह
   समस्त जातियान राजपुरोहित, निवासीगण ग्राम नारनाडी, तहसील झंवर, जिला जोधपुर
5. तहसीलदार, झंवर, जिला जोधपुर।

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम बविरूद्ध नामांतरकरण सं. 2820 दिनांक 27.08.2020 जो उप तहसीलदार, झंवर द्वारा स्वीकृत किया गया।

उपस्थितिः–

1. अधिवक्ता श्री अवतार सिंह (अपीलांट की ओर से)
2. अधिवक्ता श्री प्रकाश राणावत (प्रत्यर्थीगण सं. 1 से 4 तक की ओर से)

निर्णय **दिनांक 30.03.2026**

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अंतर्गत उप तहसीलदार झंवर, जिला जोधपुर द्वारा ग्राम नारनाडी के नामांतरण संख्या 2820 पर पारित आदेश दिनांक 27.08.2020 को अपास्त करने हेतु न्यायालय अति. जिला कलक्टर, जोधपुर ग्रामीण में दिनांक 30.01.2024 को प्रस्तुत की गई है, जहां से स्थानांतरित होकर इस न्यायालय में प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई।
2. प्रकरण दर्ज रजिस्टर का प्रत्यर्थीगण को नोटिस जारी किए गए तथा अधीनस्थ न्यायालय का मूल रिकॉर्ड तलब किया गया। प्रत्यर्थी संख्या 1 से 4 तक की ओर से श्री प्रकाश राणावत द्वारा वकालतनामा पेश किया गया।

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

3. अपील मीमों में अंकित अभिवचनों अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त एवं सरवान तथ्य इस प्रकार से है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 से 4 तक के पिता बद्री सिंह के नाम से ग्राम नारनाडी का खसरा संख्या 162 रकबा 12 बीघा 02 बिस्वा भूमि खातेदारी में आई हुई थी। उक्त भूमि को प्रत्यर्थी नरसी सिंह ने अपने जीवन काल में अपीलांट को 15488 वर्ग गज भूमि बेचने का इकरार किया था। 15488 वर्ग गज में से 4845.53 वर्ग गज अर्थात 4 बीघा 2 बिस्वा भूमि को अपीलांट की सहमति से भूखंडों के रूप में बद्री सिंह द्वारा बेच दी थी। शेष 8 बीघा भूमि के लिए बद्री सिंह ने रेस्पोंडेंट की सहमति से बेचाननामा, वसीयतनामा एवं आम मुख्त्यारनामा अपीलांट को प्रदत किया तथा मौके पर भूमि का कब्जा सुपुर्द किया। प्रतिफल की राशि बद्री सिंह ने रूबरू रेस्पोन्डेंट्स प्राप्त कर ली थी। चूंकि 12 बीघा–2 बिस्वा भूमि पर आवासीय कृषि भूमि योजना बना ली थी तथा अपीलांट में विभिन्न व्यक्तियों को भूखंडों के रूप में बेचान कर दी तथा क्रेताओं के नाम दर्ज हो गए, अनेक क्रेताओं ने नाम दर्ज नहीं करवाए, जिसका ज्ञान रेस्पोन्डेंट्स को है तथा बद्री सिंह जी के समस्त अधिकार समाप्त हो चुके थे परंतु बद्री सिंह की मृत्यु के बाद रेस्पॉन्डेंट्स ने बद्री सिंह का नाम रिकॉर्ड में यथावत दर्ज रहने का नाजायज फायदा उठाकर जरिये विरासत के नामांतरकरण अपने नाम दर्ज करवा लिए जिसकी जानकारी अपीलांट को नहीं थी। चूंकि बद्री सिंह ने मृत्यु से पहले ही भूमि का बेचान कर दिया था तथा वसीयतनामा भी अपीलांट के पक्ष में निष्पादित कर दिया था। अतः खसरा नंबर 162 की समस्त भूमि अपीलांट के नाम दर्ज होनी चाहिए थी। अपीलांट को गलत इंद्राजों की जानकारी सर्वप्रथम दिनांक 10.01.2024 को पटवारी से जमाबंदी की नकल लेने पर हुई जो दिनांक 11.01.2024 को प्राप्त हुई। अपीलाधीन नामांतरकरण विधि प्रावधानों की अनदेखी करके दर्ज किया गया है तथा अपीलांट को सुनवाई का कोई अवसर ही नहीं दिया गया है। नामांतरकरण निपटाने का पहला अधिकार ग्राम पंचायत का था परंतु उप तहसीलदार ने गलत रूप से इस्तेमाल किया है।

बेचाननामा एवं वसीयतनामा के आधार पर नामांतरकरण अपीलांट के नाम दर्ज होना कानूनी रूप से तय है परंतु इस प्रावधान का उल्लंघन किया गया है। अपीलांट सद्भाविक क्रेता है तथा खरीदसुदा भूमि पर उसका ही अधिकार/स्वामित्व है। अतः नामांतरकरण संख्या 2820 पर पारित आदेश दिनांक 27.08.2020 को अपास्त किया जाकर खसरा नंबर 162 की भूमि अपीलांट के नाम दर्ज करने का आदेश पारित किया जावे ।

4. उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्ता गण की बहस अपील पर सुनी गई।

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

5. अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता श्री अवतार सिंह ने अपील मीमो में अंकित अभिवचनों को दोहराते हुए कथन किया है कि ग्राम नारनाडी के खसरा नंबर 162 रकबा 12 बीघा 2 बिस्वा भूमि बद्री सिंह के खातेदारी में थी जिसमें से 4 बीघा 2 बिस्वा बद्री सिंह जी ने जीवन काल में विभिन्न व्यक्तियों को बेचान कर दी तथा उनके नाम जमाबंदी में दर्ज हैं तथा शेष 8 बीघा भूमि बद्री सिंह के नाम खातेदारी में रही थी उसका बेचान अपीलांट लाल सिंह के पक्ष में जरिये बेचान इकरारनामा दिनांक 03.10.2008 को कर दिया था। एक आम मुख्त्यारनामा भी दिनांक 03.10.2008 को बद्री सिंह द्वारा अपीलांट के पक्ष में 03.10.2008 को निष्पादित कर दिया था। इसी प्रकार दिनांक 03.10.2008 को एक वसीयतनामा भी बद्री सिंह ने अपीलांट के पक्ष में निष्पादित किया है तथा आराजी पर कब्जा भी अपीलांट का ही है। श्री बद्री सिंह का दिनांक 30.06.2020 को देहांत हो गया तथा देहांत के फलस्वरुप अपीलाधीन नामांतरकरण संख्या 2820 ग्राम नारनाडी दिनांक 27.08.2020 को उप तहसीलदार झंवर द्वारा बद्री सिंह के कानूनी वारिसान प्रत्यर्थी सं. 1 से 4 तक के पक्ष में स्वीकृत कर दिया जो कि गलत है। वसीयत, आम मुख्त्यारनामा एवं इकरारनामा के आधार पर नामांतरकरण दर्ज करने हेतु प्रकरण तहसीलदार झंवर को प्रतिप्रेषित किया जावे। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कथन है कि बद्री सिंह के कानूनी वारिसान को वसीयत के आधार पर अपीलांट के नाम नामांतरकरण दर्ज करने में कोई आपत्ति नहीं है। प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने इस अपील की आदेशिका 'नो ऑब्जेक्शन' अंकित कर दिया है। अतः अपील स्वीकार की जावे।

6. प्रत्यर्थीगण सं. 1 से 4 तक के विद्वान अधिवक्ता श्री प्रकाश राणावत ने अपीलांट की बहस का प्रत्युत्तर देते हुए कथन किया कि अपील में मांगे गए अनुतोष अनुसार, अपील स्वीकार कर ली जावे, तो प्रत्यर्थीगण को कोई आपत्ति नहीं है।

7. हमने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख का अध्ययन कर अवलोकन किया। उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक गण द्वारा दौराने बहस प्रस्तुत कथनों एवं तर्कों पर मनन किया।

8. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि ग्राम नारनाडी का नामांतरकरण संख्या 2820 श्री बद्री सिंह की दिनांक 30.06.2020 को देहांत होने पर उनके वारिसान प्रत्यर्थीगण के नाम दिनांक 27.08.2020 को उप तहसीलदार झंवर द्वारा स्वीकृत किया गया है। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 04.09.1982 के अनुसार विरासत के नामांतरकरण तत्समय 45 दिन तक की अवधि तक निस्तारण करने के अधिकार संबंधित क्षेत्र की ग्राम पंचायत को प्रत्यायोजित (Delegated) किए गए हैं। पटवारी ने नामांतरण संख्या 2820 दिनांक 25.8.2020 को दर्ज किया है तथा उप तहसीलदार,

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

झंवर ने दो दिनों के भीतर ही दिनांक 27.8.2020 को ही प्रत्यर्थीगण के पक्ष में उसका निस्तारण कर दिया है, तथा उक्त तिथि को उप तहसीलदार को ग्राम पंचायत के अधिकारों का उपयोग करने का अधिकार होने का भी नामांतरकरण पर कोई नोट अंकित नहीं है। अतः उप तहसीलदार झंवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्षेत्राधिकार विहिन की श्रेणी में आता है तथा अपास्त योग्य है।

9. अपीलांट ने अपने पक्ष में आम मुख्त्यारनामा, इकरारनामा एवं वसीयत के आधार पर नामांतरकरण दर्ज करने का कथन अपील मीमो में किया है।

संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 54 के प्रावधान अनुसार एक सौ रूपये से अधिक कीमत की स्थावर संपत्ति (Tangible Property) का स्थानांतरण केवल मात्र रजिस्टर्ड बेचान दस्तावेजों के माध्यम से ही किया जा सकता है तथा ऐसे बेचान दस्तावेज का पंजीयन एक्ट 1908 की धारा 17 (1)(b) के प्रावधानानुसार पंजीयन होना आवश्यक (Cumpulsory) है।

अतः आम मुख्त्यारनामा दिनांक 3.10.2008 तथा इकरारनामा दिनांक 03.10.2008 के आधार पर अपीलांट के पक्ष में नामांतरकरण दर्ज नहीं किया जा सकता क्योंकि ऐसे अपंजीकृत दस्तावेजों के माध्यम से स्थावर संपत्ति के अधिकारों/टाइटल इत्यादि का हस्तांतरण नहीं हो सकता तथा नामांतरकरण दर्ज नहीं किया जा सकता।

10. जहां तक बद्री सिंह द्वारा अपीलांट के पक्ष में अपंजीकृत वसीयतनामा दिनांक 03.10.2008 का प्रश्न है, इस न्यायालय में वसीयतनामा की केवल अप्रमाणित फोटो प्रति पेश की है, जो नोटरी द्वारा तस्दीक होना प्रतीत होती है तथाकथित अपंजीकृत वसीयत के आधार पर राजस्व अधिकारी द्वारा नामांतरकरण तभी दर्ज किया जा सकता है जब वसीयत विवादास्पद नहीं हो। अगर वसीयतकर्ता के उत्तराधिकारी वसीयत बाबत कोई एतराज करते हैं तो विवादास्पद वसीयत बाबत सक्षम सिविल कोर्ट द्वारा पारित अंतिम निर्णय/डिक्री के आधार पर ही राजस्व अधिकारी नामांतरकरण दर्ज कर सकते हैं क्योंकि हस्तगत प्रकरण में प्रस्तुत किया गया वसीयतनामा दिनांक 03.10.2008 अपंजीकृत है। अतः बद्री सिंह के सभी वारिसान की स्वतंत्र सहमति के बाद ही वसीयत के आधार पर अपीलाटंस के नाम नामांतरकरण दर्ज किया जा सकता है।

प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने अपील को स्वीकार करने में अनापत्ति जरूर जताई है परंतु प्रत्यर्थीगण द्वारा लिखित एवं प्रमाणित सहमति/अनापत्ति पत्र इस न्यायालय में पेश नहीं किया है तथा अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता ने भी प्रकरण जांच हेतु तहसीलदार झंवर को प्रति प्रेषित करने का कथन किया है। अतः समुचित सामग्री के अभाव में अपीलेट न्यायालय अपील का निस्तारण करने में असमर्थ है। फलस्वरुप

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील आंशिक रूप से स्वीकार योग्य है तथा प्रकरण की जांच करके अंतिम निर्णय हेतु तहसीलदार झंवर को प्रति प्रेषित करना विधि सम्मत है।

आदेश

11. परिणामस्वरुप, उपरोक्त निष्कर्षानुसार अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है तथा उप तहसीलदार, झंवर द्वारा ग्राम नारनाडी के नामांतरकरण संख्या 2820 पर खसरा नंबर 162 की भूमि पर पारित आदेश दिनांक 27.08.2020 को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण तहसीलदार झंवर को प्रतिप्रेषित कर आदेशित किया जाता है कि ग्राम नारनाडी के खसरा नंबर 162 की 08 बीघा भूमि बाबत खातेदार बद्री सिंह द्वारा अपीलांट लाल सिंह के पक्ष में अगर कोई वसीयत दिनांक 03.10.2008 को निष्पादित की है तो उस वसीयत के आधार पर उक्त भूमि का नामांतरकरण, अपीलांट लाल सिंह के पक्ष में प्रत्यर्थीगण नरसी सिंह, बाबू सिंह, भंवर सिंह व मूल सिंह पुत्रान बद्री सिंह व अन्य वारिशान से लिखित में सहमति प्राप्त करके तथा कोई एतराज नहीं होने की लिखित एवं बयान लेकर नामांतरकरण का नियमानुसार निर्धारित अवधि में निस्तारण करें।
12. उभयपक्षकारान तहसीलदार झंवर के समक्ष दिनांक 15.04.2026 को उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत करें। तहसीलदार प्रकरण का निस्तारण नियमों में निर्धारित अवधि के भीतर हर हालत में करें।
13. निर्णय की प्रति के साथ मूल अभिलेख तहसीलदार झंवर को पुनः लौटाया जावे।
14. प्रकरण में लंबित अन्य समस्त प्रार्थना पत्र (यदि कोई हो तो) को एतद्द्वारा निस्तारित किया जाता है।
15. पत्रावली बाद तामिल एवं तकमील फैसल सुमार होकर दाखिल दफ्तर हो। नंबर से कम हो।

(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम),
जोधपुर।

यह निर्णय आज दिनांक 30.03.2026 को मेरे द्वारा खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम),
जोधपुर।