

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जोधपुर
पीठासीन अधिकारी श्री जवाहर चौधरी, आर.ए.एस.

राजस्व अपील सं. 92/2025

जीसीएमएस सं. 2025/264

अपीलांत:-

भैराराम पुत्र देवाराम जाति पटेल उम्र 87 वर्ष निवासी ग्राम धुंधाडा, तहसील लूणी, जिला जोधपुर।

बनाम

रेस्पोंडेंट्स:-

1. भीमाराम पुत्र श्री गुणेशराम निवासी ग्राम धुंधाडा, तहसील लूणी, जिला जोधपुर।
2. चौथाराम पुत्र श्री गुणेशराम निवासी ग्राम धुंधाडा, तहसील लूणी, जिला जोधपुर।
3. तहसीलदार, लूणी, जिला जोधपुर।

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम बविरूद्ध ग्राम धुंधाडा नामांतरकरण सं. 128, तहसीलदार, जोधपुर द्वारा दिनांक 28.10.1975 को पारित किया गया।



उपस्थिति:-

1. अधिवक्ता श्री महिपाल सिंह (अपीलांत की ओर से)
2. अधिवक्ता श्री सुगनमल परिहार (प्रत्यर्थीगण सं. 1 से 2 की ओर से)

निर्णय

दिनांक 24.03.2026

1. यह राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अंतर्गत तहसीलदार, जोधपुर द्वारा ग्राम धुंधाडा हाल तहसील लूणी, जिला जोधपुर के नामांतरकरण सं. 128 पर पारित आदेश दिनांक 28.10.1975 को अपास्त करने हेतु इस न्यायालय में दिनांक 12.09.2023 को प्रस्तुत की गई है।
2. अपील प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर प्रत्यर्थीगण को नोटिस जारी किये गये। प्रत्यर्थी सं. एक व दो की ओर से श्री सुगनमल परिहार, अधिवक्ता ने वकालतनामा पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय से मूल नामांतरकरण मंगवाया गया।


अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

3. अपील मीमों में अंकित अभिवचनों अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त एवं सारवान तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी की ग्राम धुंधाडा के खसरा नंबर 445 रकबा 13.62 हैक्टर, ख.नं. 446 रकबा 11.92 हैक्टर, ख.नं. 466 रकबा 0.016 हैक्टर, ख.नं. 470 रकबा 0.032 हैक्टर खातेदारी की कब्जा काश्त कृषि भूमि आई हुई है। जिसमें अपीलांट का 1/16 हिस्सा है। उक्त हिस्से की भूमि का दिनांक 26.08.1974 को गलत तरीके से बेचान प्रत्यर्थी भीमाराम, चौथाराम पिता गुणेश को बेचान बताकर अपीलाधीन नामांतरकरण सं. 128 दर्ज किया गया है, जबकि अपीलार्थी ने उक्त खसरा नंबर की भूमि में से अपना हिस्सा कभी भी भीमा व चौथा को बेचान नहीं किया है। उक्त नामांतरकरण पटवारी व प्रत्यर्थी 1 व 2 की मिलीभगत से स्वीकृत किया गया है, जो विधि विरुद्ध व गलत होने से खारिज योग्य है। उक्त समस्त कार्यवाही अपीलांट की जानकारी के बिना एकतरफा की गई है। उक्त गलत इंद्राज की जानकारी जुलाई 2023 में वर्तमान पटवारी से मिलने पर व रिकॉर्ड अपने पुत्र वक्ताराम के साथ देखने पर हुई। अपीलार्थी अनपढ व्यक्ति है। अपीलार्थी आज भी अपने संपूर्ण हिस्से पर काबिज काश्त है। अतः अपील स्वीकार की जाकर नामांतरकरण सं. 128 को खारिज किया जावे।



4. प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 की ओर से, अपीलार्थी द्वारा अपील पेश करने में हुई देरी को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम 1963 का लिखित जवाब पेश कर कथन किया है कि अपीलार्थी को नामांतरकरण सं. 128 की शुरुआत से ही जानकारी थी। उसके द्वारा निष्पादित बेचाननामा, जो अपंजीकृत था, के आधार पर सन् 1975 में नामांतरकरण स्वीकार किया गया है तथा उसी समय उसके आधार पर रिकॉर्ड में इन्द्राजात किये गये। प्रत्यर्थी 1975 से ही बतौर अभिलिखित खातेदार है तथा उक्त भूमि पर लगातार काबिज काश्त है। अपीलार्थी का वादग्रस्त आराजी पर कब्जा नहीं है। नामांतरकरण अपीलार्थी की मौजूदगी में तहसीलदार ने स्वीकार किया था तथा मूल बेचाननामा पटवारी को उसी समय दे दिया था, जिसने जांच करके नामांतरकरण दर्ज किया तथा कब्जे की जांच के बाद उसे स्वीकार किया। अपीलार्थी ने धारा 5 के प्रार्थना पत्र में गलत तथ्य लिखे हैं। यह अपील 48 वर्ष बाद पेश की गई है, जो जाहिरा म्याद बाहर है एवं विलंब को क्षम्य करने का कोई कारण नहीं है। अपीलार्थी ने प्रतिफल प्राप्त करते हुए बेचान निष्पादित किया है। अतः म्याद बाहर प्रस्तुत अपील को खारिज किया जावे।

5. उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण की बहस अपील पर सुनी गई।

SM
 अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
 जोधपुर

6. अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता श्री महिपाल सिंह ने अपील मीमों में अंकित अभिकथनों को दोहराते हुए तर्क दिया कि अपीलांट ख.नं. 445, 446, 470, 466 की भूमि में 1/16 हिस्सा भूमि का खातेदार काश्तकार है तथा अपीलाधीन नामांतरकरण सं. 128 के माध्यम से उक्त हिस्से की भूमि प्रत्यर्थी 1 व 2 के नाम बिना किसी बेचान के गलत दर्ज की गई है। अपीलांट ने कभी भी कोई बेचान/बक्शीश का दस्तावेज प्रत्यर्थीगण के पक्ष में प्रतिफल प्राप्त करके निष्पादित नहीं किया है। पटवारी ने बिना किसी प्रकार के वैध बेचान दस्तावेज के ही, मनमर्जी से दिनांक 26.08.1974 को बेचान बताकर नामांतरकरण दर्ज किया है तथा प्रतिफल की राशि भी 95 रुपये दर्शाई है ताकि दस्तावेज को अपंजीकृत दस्तावेज की श्रेणी में सुमार किया जा सके। अपीलांट का ही मौके पर आज भी कब्जा काश्त है। प्रत्यर्थी गण का कोई कब्जा नहीं है। उक्त नामांतरकरण की सर्वप्रथम जानकारी जुलाई 2023 में पटवारी से रिकॉर्ड देखने पर हुई है। अपीलांट की उपस्थिति में नामांतरकरण स्वीकार करने का कथन सरासर झूठा है। प्रत्यर्थीगण ने तथाकथित बेचान दस्तावेज दिनांक 26.08.1974 को या उसकी प्रति इस न्यायालय में पेश तक नहीं की है। अतः आक्षेपित इन्द्राजात बिना किसी वैध बेचान दस्तावेज के प्रत्यर्थीगण के पक्ष में किये गये हैं, अतः उन्हें निरस्त किया जावे।

7. अपीलांट की उक्त बहस के कथनों एवं तर्कों का खण्डन करते हुए, प्रत्यर्थी 1 व 2 के विद्वान अधिवक्ता श्री सुगनमल परिहार ने कथन किया कि आक्षेपित नामांतरकरण दिनांक 27.01.1975 को दर्ज किया गया है, परंतु अपील दिनांक 06.10.2023 को पेश की गई है, जो 48 वर्षों की देरी से पेश की गई है तथा इतनी लंबी देरी को कंडोन नहीं किया जा सकता। अपीलांट ने जुलाई 2023 में आक्षेपित नामांतरकरण की सर्वप्रथम जानकारी होना बताया है, जो विश्वास करने योग्य नहीं है। अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थीगण एक ही गांव के निवासी हैं। सन् 1975 में ही अपंजीकृत बेचान दस्तावेज के आधार पर नामांतरकरण सं. 128 दर्ज किया गया है। जिसमें कोई अनियमितता नहीं है।

2017(2) RRT 873 (हेमलता बनाम मूली देवी) में माननीय राजस्व मण्डल ने यह अभिनिर्धारित किया है कि अपंजीकृत बेचान दस्तावेज के आधार पर नामांतरकरण दर्ज किया जा सकता है तथा लंबे समय के बाद उसे अपास्त नहीं किया जा सकता। यह अपील पूर्ण रूप से म्याद बाहर पेश की गई है। अपील मीमों में देरी को कंडोन करने के मजबूत आधार वर्णित नहीं है। पिछले 48 वर्षों के दौरान प्रत्यर्थीगण ने भूमि पर



SM
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोषपुर

भारी खर्चा करके उसमें सुधार कार्य किया है। अपील को बनावटी आधारों पर स्वीकार नहीं किया जा सकता। अतः अपील खारिज की जावे।

8. हमने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख एवं मूल नामांतरकरण का अध्ययन कर अवलोकन किया। उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषकगण द्वारा दौराने बहस प्रस्तुत तर्कों पर मनन किया तथा संदर्भित न्यायिक दृष्टांतों का अध्ययन/अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया।

9. पत्रावली पर उपलब्ध मूल नामांतरकरण सं. 128 ग्राम धुंधाडा में अंकित विवरण अनुसार, ग्राम धुंधाडा का ख.नं. 445 रकबा 84-03 बीघा, ख.नं. 446 रकबा 74-09 बीघा, ख.नं. 470 रकबा 0-04 बीघा तथा ख.नं. 466 रकबा 0-02 बीघा कुल 158-18 बीघा भूमि देवाराम, पेमाराम, खंगारराम पिता लच्छा 1/4 वगैराह, भैरा पुत्र देवा 1/16 पटेल वगैराह की खातेदारी में दर्ज है। नामांतरकरण सं. 128 के कॉलम सं. 14 में पटवारी धुंधाडा द्वारा दिनांक 27.01.1975 को निम्न प्रकार से इन्द्राज किया गया है—

“जरिये बेचान दिनांक 26.08.74 के अनुसार भैरा पुत्र देवा ने अपना 1/16 हिस्सा करीब 4-15 बीघा भूमि तादादी रुपये 95/- में बेचान कर कब्जा करा दिया।”

भू अभिलेख निरीक्षक धुंधाडा ने दिनांक 10.02.1975 को निम्नानुसार जांच टिप्पणी नामांतरकरण पर अंकित की है—

“मूल पत्र की तुलना अंकन पत्रों से की गई। इन्द्राज दुरुस्त पाया गया। तस्दीक की जाती है।”

तहसीलदार, जोधपुर ने दिनांक 28.10.1975 को नामांतरकरण स्वीकृत किया है, जो स्पष्टतः 6 माह से भी अधिक अवधि के पश्चात् स्वीकृत किया गया है। उक्त परिवर्तन के माध्यम से खातेदार (अपीलांट) भैरा पुत्र देवा 1/16 हिस्सा के स्थान पर भीमा, चौथा पिता गुणेश 1/16 कौम पटेल दर्ज किया है, जो प्रत्यर्थी सं. 1 व 2 है।

उक्त इन्द्राजों से व्यथित होकर यह अपील भैरा पुत्र देवा ने पेश कर कथन किया है कि उसने कभी भी ख.नं. 445, 446, 466 व 470 में से अपना 1/16 हिस्से की भूमि का बेचान प्रत्यर्थी भीमा, चौथा पिता गुणेश को नहीं किया है तथा प्रत्यर्थी ने बेचान दस्तावेज पेश भी नहीं किया है। पटवारी व प्रत्यर्थीगण ने मिलावट करके गलत तरीके से रिकॉर्ड में इन्द्राजात किये है, जिसकी जानकारी अपीलांट्स को सर्वप्रथम जुलाई 2023 में पटवारी से हुई।

10. अपील का मेरिट पर विचार करने से पूर्व अपीलांट द्वारा अपील पेश करने में हुई 48 वर्ष की देरी को क्षम्य करने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम का



SM
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

निस्तारण करना उचित है। अपीलांट ने प्रार्थना पत्र में कथन किया है कि अपीलार्थी को म्युटेशन की जानकारी माह जुलाई 2023 को होते ही प्रतिलिपि प्राप्त की तथा अपील पेश की गई है। अपील पेश करने में जानबूझकर देरी नहीं की गई है। देरी का कारण सद्भाविक व अपीलार्थी के नियंत्रण से बाहर था। अतः न्यायहित में देरी को माफ करके अपील को गुणावगुण के आधार पर निर्णित किया जावे। अपीलार्थी के उक्त कथनों का खण्डन करते हुए प्रत्यर्थी ने लिखित जवाब मय शपथ पत्र पेश कर कथन किया है कि अपीलार्थी को आक्षेपित नामांतरकरण की शुरु से ही जानकारी थी तथा नामांतरकरण, अपीलार्थी की उपस्थिति में पारित किया गया है। अपीलार्थी द्वारा निष्पादित बेचाननामा के आधार पर ही सन् 1975 में प्रत्यर्थीगण के पक्ष में रिकॉर्ड अमल दरामद किया गया है तथा सन् 1975 से क्रेतागण कब्जे काश्त में है। अपीलार्थी ने प्रतिफल प्राप्त करके बेचाननामा निष्पादित किया है तथा अपील 48 वर्षों की देरी से पेश की गई है तथा देरी के कारण नहीं बताए है। अतः अपील म्याद बाहर होने से खारिज की जावे।

अपीलांट का कथन है कि उसने कभी भी बेचानपत्र दिनांक 26.08.1974 का निष्पादन नहीं किया है तथा उसका ही कब्जा है जबकि प्रत्यर्थी का कथन है कि अपीलांट ने बेचान दस्तावेज निष्पादित किया है तथा प्रतिफल प्राप्त करके विवादग्रस्त आराजी का कब्जा प्रत्यर्थीगण को सन् 1974 में ही सुपुर्द कर दिया था परंतु प्रत्यर्थीगण द्वारा अपने कथनों के समर्थन में ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य/सबूत पेश नहीं किया है कि अपीलांट ने दिनांक 26.08.1974 को विवादित भूमि का बेचान प्रतिफल प्राप्त करके प्रत्यर्थीगण को आराजी का भौतिक कब्जा सुपुर्द कर दिया था। प्रत्यर्थीगण स्वयं ने अपने लिखित जवाब में यह स्वीकार किया है कि अपीलांट ने अपंजीकृत बेचाननामा निष्पादित किया है तथा उसी दस्तावेज के आधार पर सन् 1975 में अपीलाधीन नामांतरकरण तहसीलदार द्वारा स्वीकार किया है। अतः स्वीकार्य रूप से प्रत्यर्थीगण का यह केस नहीं है कि अपीलांट ने मौखिक रूप से भूमि का बेचान करके कब्जा सुपुर्द कर दिया था। प्रत्यर्थीगण के कथनानुसार बेचान दस्तावेज का निष्पादन अपीलांट द्वारा किया गया था, परंतु वह अपंजीकृत था तथा अपीलांट को दस्तावेज की जानकारी शुरुआत से ही थी। उक्त स्वीकृत वस्तुस्थिति के बावजूद भी प्रत्यर्थीगण ने मूल दस्तावेज को इस न्यायालय के अवलोकनार्थ पेश नहीं किया है तथा न ही ऐसा साक्ष्य/सबूत पेश किया है कि जिससे यह साबित हो कि अपीलांट को जुलाई 2023 से पूर्व में भी अपीलाधीन नामांतरकरण की जानकारी थी। अतः अपीलांट द्वारा अपील




अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

पेश करने में हुई देरी को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम में अंकित कथनों से यह न्यायालय संतुष्ट है तथा प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों अनुसार प्रकरण में उदार दृष्टिकोण अपना कर न्यायहित में प्रकरण का गुणावगुण आधार पर निर्णय किया जाना यह न्यायालय न्यायोचित मानता है तथा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य होने से स्वीकार किया जाता है तथा अपील पेश करने में हुई देरी को क्षम्य किया जाता है तथा अपील अंदर म्याद प्रस्तुत किया जाना सुमार की जाती है तथा अपील का मेरिट के आधार पर निस्तारण किया जा रहा है।

11. (a) यह बात सही है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 17(1)(बी) के अनुसार, एक सौ रूपये से अधिक कीमत की स्थावर संपत्ति का बेचान होने पर ही दस्तावेज का पंजीकरण आवश्यक है।

(b) इसी प्रकार संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 54 में एक सौ रूपये से कम कीमत की मूर्त (स्थावर संपत्ति—Tangible Immovable Property) के बेचान बाबत निम्न प्रावधान है—

“In case of tangible immovable property of a value less than one hundred rupees, such transfer may be made either by a registered instrument or by delivery of the property.

Delivery of tangible immovable property takes place when the seller places the buyer, or such person as he desires, in possession of the property.

उक्त प्रावधान अनुसार एक सौ रूपये से कम कीमत की स्थावर संपत्ति का बेचान पंजीकृत दस्तावेज से या कब्जा सुपुर्द करके किया जा सकता है। कब्जे की सुपुर्दगी बेचानकर्ता द्वारा क्रेता को की जानी आवश्यक है।

(c) संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 5 में संपत्ति अंतरण की परिभाषा दी गई है, जो इस प्रकार है:—

“5. Transfer of property defined-

In the following sections “Transfer of property” means an act by which a living persons “Conveys” property, in present or in future, to one or more other living persons, or to himself, or to himself and




अपर जिला न्यायाधीश (प्रथम)
जोधपुर

one or more other living persons; and “to transfer property” is to perform such act.

(d) Suraj Lamp & Industries (P) Ltd VS State of Haryana & ors. SLP (C) No. 13917/2009 (D/d 11.10.2011) में पारित निर्णय का पैरा सं. 11 निम्नानुसार है—

In India, the word ‘transfer’ is defined with reference to the word ‘Conveys’. The word ‘Conveys’ in section 5 of the Transfer of property Act is used in the wider sense of conveying ownership.....that only on execution of conveyance ownership passes from one party to another.....

(e) Rajasthan Stamp Act 1998 की धारा 2 की उपधारा (xi) में conveyance की परिभाषा इस प्रकार दी गई है:

2.(xi)- “Conveyance” includes-

(i) a conveyance on sales,

(ii) every instrument

(iii) every decree or final order

(iv) every order made by High court under section 394 of the Companies Act 1956 in respect of amalgamation of the companies;

(v) Sale of air rights;

(vi) Sale/Consent related to the below surface rights, by which property, whether movable or immovable, or any estate or interest in any property is transferred to, or vested in, any other person, intervivos and which is not otherwise specifically provided for by the schedule.

इस प्रकार conveyance is a transfer of ownership. Transfer of property is the essential feature of the conveyance.

(f) AIR 1973 MAD 1 at page no. 2 में निम्नानुसार कहा गया है:—


अपर जिला क्लर्क (प्रथम)
जोधपुर



Transfer means vesting of title on one and divesting title from the others who gives up title. Whether there is a transfer Will have to be referred from the intention expressed by the words used in the document. Thus, transfer create an absolute or partial interest in the property by act of the parties.

12. उपरोक्त विधिक स्थिति से यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि स्थावर संपत्ति का हस्तांतरण पंजीबद्ध या अपंजीबद्ध बेचान दस्तावेज से किया जा सकता है परंतु संपत्ति अंतरण कन्वेयन्स के माध्यम से ही किया जा सकता है तथा कन्वेयन्स डीड निष्पादित होने पर स्टांप एक्ट के संलग्न तत्समय प्रवर्तनशील अनुसूची में कन्वेयन्स के लिए निर्धारित स्टांप ड्यूटी का भुगतान करना होगा।

इसी प्रकार एक सौ रूपये से कम कीमत की स्थावर संपत्ति का अंतरण पंजीबद्ध दस्तावेज या कब्जा सुपुर्दगी द्वारा किया जा सकता है, परंतु ऐसे कृत्य का दस्तावेजी सबूत आवश्यक है, जिससे अंतरण की प्रकृति, शर्तों, प्रतिफल, कब्जा सुपुर्दगी के तथ्यों को प्रमाणित किया जा सके।



परंतु हस्तगत प्रकरण में प्रत्यर्थागण स्वयं ने लिखित कथनों में यह स्वीकार किया है कि विवादग्रस्त आराजी के बेचान का दस्तावेज अपीलांट द्वारा उनके पक्ष में प्रतिफल प्राप्त करके निष्पादित किया तथा कब्जा सुपुर्द किया था परंतु अपने कथनों के समर्थन में अपीलांट द्वारा विधिवत रूप से निष्पादित पंजीबद्ध या अपंजीबद्ध दस्तावेज या कब्जा सुपुर्दगी का लिखित कब्जा पत्र निर्धारित स्टांप ड्यूटी के स्टांप का इस न्यायालय में प्रस्तुत नहीं किया है। मात्र कथनों के आधार पर प्रत्यर्थागण के कथनों को सत्य नहीं माना जा सकता। अगर प्रत्यर्थागण द्वारा अपने कथनों के समर्थन में अपीलांट द्वारा उनके पक्ष में निष्पादित बेचान दस्तावेज पंजीबद्ध/अपंजीबद्ध पेश किया जाता तो यह न्यायालय भारतीय साक्ष्य अधिनियम 2023 की धारा 72 के अंतर्गत अपीलांट द्वारा अगर कोई दस्तावेज निष्पादित किया गया है, तो उसकी जांच करने या कराने की कार्यवाही कर सकता था, परंतु प्रत्यर्थागण ने तथाकथित दस्तावेज पेश नहीं किया है तथा यह न्यायालय उप धारणा करता है कि अपीलांट द्वारा, विवादग्रस्त आराजी के बेचान का कोई दस्तावेज विधिवत रूप से एवं समुचित स्टांप ड्यूटी अदा करके निष्पादित नहीं किया है। चूंकि प्रकरण में तथाकथित बेचान दस्तावेज निष्पादित करने का अवलंबन प्रत्यर्थागण ने लिया है, अतः उसे साबित करने का भार, भारतीय साक्ष्य अधिनियम 2023 की धारा 104, 105, 106 के तहत प्रत्यर्थागण का ही है। क्योंकि अपीलांट का


अपर जिला क्लर्क (प्रथम)
जोधपुर

कथन है कि उसने कभी भी विवादित बेचान दस्तावेज का निष्पादन नहीं किया है। जाहिर है मूल दस्तावेज प्रत्यर्थागण के पास है, तो उसे पेश करने का दायित्व भी प्रत्यर्थागण का ही है।

13. राजस्थान भू राजस्व (भू अभिलेख) नियम 1957 का नियम 132 इस प्रकार है:—

132. दान, विक्रय, वसीयत या बंधक द्वारा अंतरण की दशा में पटवारी को यह अभिनिश्चित कर लेना चाहिए कि आया विलेख रजिस्ट्रीकृत कराया है या नहीं। उसे वैयक्तिक तौर पर उसकी परीक्षा करनी चाहिए और उसके रजिस्ट्रीकृत न होने की दशा में वह नामांतरकरण की कार्यवाही प्रारंभ नहीं करेगा। यदि विलेख रजिस्ट्रीकृत हो तो उसे निष्पादन और रजिस्ट्रीकरण के दिनांक का उल्लेख करना चाहिए। इन मामलों का संक्षिप्त नोट कॉलम सं. 17 में किया जाना चाहिए। पटवारी को विलेख अपने कब्जे में नहीं रखना चाहिए या उसकी प्रति नहीं लेनी चाहिए।”

उक्त सांविधिक प्रावधान होते हुए भी पटवारी ने अपंजीकृत दस्तावेज दिनांक 26.08.1974 को आधार बताकर बिना किसी सक्षम अधिकारी के आदेश के आधार पर नामांतरकरण दर्ज किया है, जो कि नियमों के विपरीत है।

14. प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता ने 2017(2) RRT 873 (हेमलता बनाम मूली देवी) में पारित निर्णय का अवलंबन लेकर तर्क दिया है कि अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर नामांतरकरण दर्ज किया जा सकता है तथा लंबे कब्जे के कारण ऐसा नामांतरकरण निरस्त नहीं किया जा सकता। उक्त न्यायिक विनिश्चय में प्रतिपादित सिद्धांत से यह न्यायालय सहमत है कि अगर अंतरित स्थावर संपत्ति का मूल्य एक सौ रूपये से कम है तो उस बेचान बाबत निष्पादित 'कन्वेयन्स डीड' का पंजीबद्ध होना रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 की धारा 17(1)(बी) अनुसार अनिवार्य नहीं है, परंतु हस्तगत प्रकरण में तो अपीलांट द्वारा विधि अनुसार निष्पादित/स्टांपित अपंजीकृत बेचान दस्तावेज को इस न्यायालय में पेश ही नहीं किया है। संपत्ति अंतरण अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि स्थावर संपत्ति का हस्तांतरण किसी प्रकार के दस्तावेज निष्पादन के बिना ही मात्र मौखिक कथनों के आधार पर ही हो सकता है। कब्जा हस्तांतरण भी विधिवत रूप से निष्पादित एवं लिखित कब्जा हस्तांतरण पत्र के माध्यम से होना चाहिए। परंतु ऐसा कोई निष्पादित दस्तावेज (भले ही अपंजीकृत हो) इस न्यायालय में अवलोकनार्थ पेश ही नहीं किया है, जबकि दस्तावेज निष्पादित होने का कथन प्रत्यर्थागण ने ही लिखित जवाब में दर्ज किया है। अतः दस्तावेज को साबित करने का भार भी प्रत्यर्थागण पर ही है, जिसे साबित करने में प्रत्यर्थागण पूर्णरूपेण असफल रहे हैं। अतः




अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

प्रत्यर्थागण द्वारा प्रस्तुत उक्त नजीर में प्रतिपादित सिद्धांत, हस्तगत प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने के कारण चस्पा नहीं होते हैं। उक्त न्यायिक निर्णय नियमित वाद की द्वितीय अपील में पारित किया गया है।

15. इसके अतिरिक्त माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा Suraj Lamp Co. Pvt Ltd VS State of Haryana (RBJ 2012 SC 69) में बेचान इकरारनामा, पॉवर ऑफ एटोर्नी एवं वसीयती दस्तावेजों के माध्यम से स्थावर संपत्ति का वैद्य हस्तांतरण नहीं होने बाबत निर्णय दिया है तथा यह तय किया है कि स्थावर संपत्ति का हस्तांतरण केवल पंजीबद्ध बेचान दस्तावेज के माध्यम से ही हो सकता है। उक्त निर्णय में माननीय न्यायालय ने ऐसी कोई व्यवस्था नहीं दी है कि स्थावर संपत्ति का हस्तांतरण किसी प्रकार का दस्तावेज निष्पादित किये बिना ही मौखिक रूप से मात्र कब्जा सुपुर्द करके किया जा सकता है। अगर ऐसी व्यवस्था कर दी जावे तो क्या नतीजा होगा, इसकी कोई कल्पना भी नहीं कर सकेगा।
16. उपरोक्त विस्तृत तथ्यात्मक एवं विधिक विवेचन एवं विश्लेषण अनुसार, अपीलाधीन नामांतरकरण सं. 128 (ग्राम धुंधाडा), बिना किसी लिखित रूप से अपीलांत द्वारा निष्पादित बेचान दस्तावेज के दर्ज किया गया है, जो नियमों के विपरीत है। ऐसे गैर कानूनी इन्द्राजातों के आधार पर स्थावर संपत्ति का हस्तांतरण मान्य किया जाना कतई विधि सम्मत नहीं है अन्यथा इसका भयंकर दुरुपयोग किया जा सकता है। अतः अपीलांत द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार योग्य है तथा उक्त नामांतरकरण सं. 128 पर तहसीलदार, जोधपुर द्वारा पारित स्वीकृति आदेश दिनांक 28.10.1975 अपास्त योग्य है। पटवारी ने यह नामांतरकरण दिनांक 27.01.1975 को दर्ज किया है, परंतु तहसीलदार ने 9 माह के पश्चात् दिनांक 28.10.1975 को स्वीकृत किया है, जबकि तहसीलदार को निर्धारित अवधि में निर्णित करना चाहिए था। उक्त देरी भी प्रकरण का संदिग्ध होने की ओर इशारा करती है।



आदेश

17. परिणामस्वरूप, उपर्युक्त निष्कर्षानुसार अपीलांत भेराराम पुत्र देवाराम की ओर से प्रस्तुत यह अपील स्वीकार की जाती है तथा ग्राम धुंधाडा, तहसील लूणी (पूर्व में तत्समय तहसील, जोधपुर) के नामांतरकरण सं. 128 पर तहसीलदार, जोधपुर द्वारा पारित स्वीकृति आदेश दिनांक 28.10.75 को अपास्त किया जाता है तथा ग्राम धुंधाडा के ख. नं. 445 रकबा 13.62 हैक्टर, ख.नं. 446 रकबा 11.92 हैक्टर, ख.नं. 466 रकबा 0.016 हैक्टर, ख.नं. 470 रकबा 0.032 हैक्टर व नामांतरकरण सं. 128 में दर्ज मूल खसरा


अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

संख्याओं से नवसृजित अन्य खसरो (यदि हो तो) में अपीलांट भेराराम का पूर्वानुसार नाम पुनः दर्ज करने के आदेश तहसीलदार, लूणी को वर्तमान नियमों में निर्धारित अवधि के भीतर अनिवार्य रूप से दर्ज करने के आदेश दिये जाते हैं।

18. निर्णय की प्रति के साथ मूल नामांतरकरण तहसीलदार, लूणी को लौटाया जावे।
19. प्रकरण में लंबित स्थगन प्रार्थना पत्र एवं अन्य समस्त प्रार्थना पत्र (यदि कोई हो तो) एतद्वारा निस्तारित किये जाते हैं।
20. पत्रावली बाद तामिल व तक्मील फैसल सुमार होकर दाखिल दफ्तर हो। नंबर से कम हो।



(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलेक्टर
धपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
(प्रथम), जोधपुर

यह निर्णय आज दिनांक 24.03.2026 को मेरे द्वारा खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)
(प्रथम), जोधपुर