

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

राजस्व अपील संख्या- 185/2025

जी.सी.एम.एस- 2025/494

अपीलार्थीगण :-

1. रामेश्वरलाल पुत्र खुमाराम
2. छगनलाल पुत्र खुमाराम
3. बाबुलाल पुत्र खुमाराम
4. केसाराम पुत्र खुमाराम
5. किशोर पुत्र खुमाराम
6. थानाराम पुत्र खुमाराम
7. मोहनी देवी पत्नी खुमाराम



जातियान मेघवाल निवासीयान ग्राम चोखा, तहसील व जिला जोधपुर।

बनाम

प्रत्यर्थी:-

तहसीलदार, झंवर, जिला जोधपुर।

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध नामांतरकरण सं. 1614, जो तहसीलदार (भू.अ.), झंवर द्वारा दिनांक 22.06.2023 को स्वीकृत किया गया।

उपस्थिति:-

1. अधिवक्ता श्री रूघाराम चौधरी (अपीलार्थीगण की ओर से)
2. रेस्पोंडेंट की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

निर्णय

दिनांक 18.05.2026

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अंतर्गत तहसीलदार (भू.अ.), झंवर द्वारा ग्राम बोरानाडा के नामांतरकरण सं. 1614 पर पारित आदेश दिनांक 22.06.2023 से व्यथित होकर इस न्यायालय में दिनांक 11.08.2025 को पेश की गई।
2. प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर तहसीलदार झंवर से रिकॉर्ड तलब किया गया, जो उनके पत्रांक 121 दिनांक 19.01.2026 एवं 690 दिनांक 10.04.2026 से प्राप्त हुआ।
3. अपील मीमों अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि ग्राम बोरानाडा का खसरा सं. 32 रकबा 4 बीघा 19 बिस्वा भूमि (0.8013 हैक्टेयर) अर्जुन पुत्र सवाई कौम


अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

ढाढी (मिरासी) की खातेदारी में दर्ज थी। उक्त भूमि अपीलान्ट्स के पिता खमुराम पुत्र शिमाराम व छः अन्य व्यक्तियों ने जरिये रजिस्टर्ड बेचान दस्तावेज दिनांक 22.04.1989 को क्रय की थी, जो उप पंजीयक लूणी के कार्यालय में क्रमांक 111 दिनांक 24.04.1989 को रजिस्टर्ड हुआ है तथा इस दस्तावेज अनुसार खुमाराम के पक्ष में भूमि रिकॉर्ड में दर्ज की गई परंतु सहखातेदारों के मध्य कभी भी आपसी सहमति से आराजी का विभाजन नहीं हुआ है। अपीलान्ट्स के पिता खुमाराम का दिनांक 22.02.2012 को देहांत हो चुका है। खुमाराम ने किसी भी व्यक्ति के पक्ष में अपने हिस्से का हस्तांतरण नहीं किया था तथा न ही किसी व्यक्ति को आम मुख्ख्यार नियुक्त किया था। खुमाराम के हिस्से पर अपीलान्ट्स काबिज काशत है। अपीलान्ट्स द्वारा तहसीलदार झंवर को खुमाराम का दिनांक 22.02.2012 को देहांत होने की सूचना देकर, अपीलान्ट्स के नाम खुमाराम के स्थान पर दर्ज करने का निवेदन किया, परंतु तहसीलदार ने अपीलान्ट्स का नाम दर्ज नहीं किया। तहसीलदार ने अनुसूचित जाति की भूमि सवर्ण जाति के लोगों का नाम रिकॉर्ड में दर्ज कर दिया तथा सवर्ण जाति के लोगों ने गलत रिकॉर्ड के आधार पर अपीलान्ट्स के कब्जा काशत में दखल अन्दाजी करना शुरू कर दिया, मौके पर निर्माण सामग्री डालना शुरू कर दिया, जिस पर अपीलान्ट्स ने न्यायालय सहायक कलक्टर, लूणी में खातेदारी अधिकारों की घोषणा व रिकॉर्ड दुरुस्ती का वाद दायर कर दिया, जो विचाराधीन है। तहसीलदार ने बिना किसी आदेश के कृषि भूमि को आवासीय में अपीलान्धीन नामांतरकरण सं. 1614 दिनांक 22.06.2023 से दर्ज कर दी, जो विधि प्रावधानों के विरुद्ध, मनमाना, एक पक्षीय, क्षेत्राधिकार विहिन होने से खारिज योग्य है।



खुमाराम ने अपने जीवनकाल में ख.नं. 32 रकबा 04-19 बीघा भूमि में से अपने हिस्से की भूमि का कभी भी आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण नहीं कराया था, फिर भी नामांतरकरण सं. 1614 दर्ज किया है, जो गलत है। अपीलान्ट्स ने तहसीलदार के समक्ष उक्त नामांतरकरण दर्ज करने बाबत कोई प्रार्थना पत्र पेश ही नहीं किया था, फिर भी मृत व्यक्ति की कृषि भूमि आवासीय दर्ज कर दी तथा अपीलान्ट्स को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया। अतः नामांतरकरण सं. 1614 पर पारित आदेश दिनांक 22.06.2023 को निरस्त फरमाया जावे।

4. अप्रार्थी की ओर से किसी ने उपस्थिति नहीं दी तथा अन्य किसी भी सहखातेदारों को पक्षकार के रूप में संयोजित नहीं किया गया है। अपीलान्ट्स के विद्वान अधिवक्ता श्री रुघाराम चौधरी की बहस सुनी गई।


अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

5. अपीलांट्स के विद्वान अधिवक्ता ने अपील मीमों में अंकित अभिकथनों को दोहराया तथा कथन किया कि नामांतरकरण निरस्त किया जाकर प्रकरण तहसीलदार झंवर को पुनः सुनवाई हेतु प्रतिप्रेषित किया जावे तथा सभी पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देकर बाद जांच पुनः निर्णित करे।
6. हमने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख, अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त अभिलेख का अवलोकन कर गहन अध्ययन किया तथा विद्वान अधिवक्ता के तर्कों पर मनन किया। हमारा विनिश्चय इस प्रकार है:-

a) ग्राम बोरानाडा का अपीलाधीन नामांतरकरण के कॉलम 9 व 10 अनुसार खसरा संख्या 32 में 0.7135 हैक्टर भूमि बारानी प्रथम तथा 0.0878 हैक्टेयर भूमि आवासीय दर्ज है जो निम्नानुसार सहखातेदारों के नाम दर्ज है। पुखराज पुत्र शीमाराम - 1/7 हिस्सा, जीयाराम पुत्र पदाराम 1/7 हिस्सा, नथुराम पुत्र चुन्नीलाल-1/7 हिस्सा, घेवरराम पुत्र भोमाराम-1/7 हिस्सा, खुमाराम पुत्र शीमाराम 1/7 हिस्सा, चुनी देवी पत्नी गंगाराम-1/28 हिस्सा, कृष्णा देवी पुत्री गंगाराम 1/28 हिस्सा, शैतानराम पुत्र गंगाराम 1/28 हिस्सा, हडमान राम पुत्र गंगाराम 1/28 हिस्सा, मीमा देवी पत्नी सुटाराम 1/14 हिस्सा, सोहनराम पुत्र सुटाराम-1/14 हिस्सा।



b) चार अजनबी व्यक्तियों ने दिनांक 12.01.2023 को एक प्रार्थना पत्र तहसीलदार झंवर को पेश कर निवेदन किया कि ख.नं. 32 ग्राम बोरानाडा में खुमाराम के नाम दिनांक 06.01.1992 को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित पट्टा जारी है जिसे रिकॉर्ड में आवासीय रूप में अमल दरामद करने की प्रार्थना की, जिस पर तहसीलदार झंवर ने प्रार्थना पत्र पर ही दिनांक 15.06.2023 से रिपोर्ट पेश करने का आदेश दिया। जिसकी पालना में पटवारी व भू अभिलेख निरीक्षक बोरानाडा ने रिपोर्ट पेश की तथा पटवारी बोरानाडा को उपखण्ड अधिकारी, जोधपुर (भूमि रूपांतरण) द्वारा दिनांक 06.01.1992 को प्रकरण सं. 1990/1989 जारी रूपांतरण अनुसार रिकॉर्ड में अमल दरामद करने का आदेश दिया।

c) तहसीलदार के उक्त आदेश क्रमांक भू.अ./2023/1590 दिनांक 19.06.2023 की पालना में अपीलाधीन नामांतरकरण सं. 1614 दिनांक 21.06.2023 को पटवारी बोरानाडा द्वारा दर्ज किया, जिसे तहसीलदार, झंवर द्वारा दिनांक 22.06.2023 को स्वीकार किया गया तथा जिसके अनुसार सहखातेदारों के नामों में कोई परिवर्तन नहीं किया है, परंतु खुमाराम के हिस्से की 1050 वर्गगज बारानी भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ दर्ज की है अर्थात् भूमि की किस्म परिवर्तित की गई तथा अपीलांट्स के


अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

पिता खुमाराम का हिस्सा पूर्वानुसार ही दर्ज किया गया है तथा अपीलांट्स के नाम दर्ज नहीं किये हैं।

d) पत्रावली पर तहसीलदार, झंवर से प्राप्त मूल पत्रावली में उपखण्ड अधिकारी, (कृषि भूमि रूपांतरण), जोधपुर द्वारा प्रकरण सं. 1990/1989 में जारी पट्टा विलेख-दिनांक 06.01.1992 की फोटो प्रति उपलब्ध है, जिसके अनुसार ग्राम बोरानाडा के ख.नं. 32 में से 1050 वर्गगज भूमि का पट्टा अपीलांट के पिता खुमाराम मेघवाल पुत्र शिमाराम मेघवाल निवासी चोखा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का रूपांतरण किया गया है तथा रूपांतरण शुल्क 3465/- रुपये वसूल किये गये हैं। पट्टे पर श्री मीठालाल जी लौहार, उपखण्ड अधिकारी के हस्ताक्षर हैं। खुमाराम का बहुत पहले दिनांक 22.02.2012 को ही देहांत होना अपीलांट्स बता रहे हैं, फिर भी खुमाराम के कानूनी वारिसान को रिकॉर्ड में दर्ज नहीं किया गया है। अपीलांट्स का कथन है कि उनके पिता व अन्य सहखातेदारान के मध्य बंटवारा नहीं हुआ है तथा न ही खुमाराम ने कभी वादग्रस्त आराजी किसी भी प्रकार से हस्तांतरित की है तथा न ही किसी को आम मुख्त्यार नियुक्त किया था।



e) प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों के परिप्रेक्ष्य में, अपील पेश करने में हुई देरी को कंडोन करने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम को न्यायहित में उदार दृष्टिकोण अपनाते हुए स्वीकार करना न्यायोचित है। फलस्वरूप प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा अपील पेश करने में हुई देरी को कंडोन किया जाता है एवं अपील अंदर म्याद प्रस्तुत होना सुमार की जाती है।

7. उपर्युक्त विवेचनानुसार अपीलांट्स स्वयं की स्वीकारोक्ति अनुसार विवादग्रस्त आराजी के विवाद बाबत एक वाद न्यायालय सहायक कलक्टर, लूणी, जिला जोधपुर में खातेदारी अधिकारों की घोषणा तथा रेकॉर्ड दुरुस्ती हेतु लंबित है, जिसमें अपीलांट्स के हको, अधिकारों एवं स्वत्वों का अंतिम रूप से निर्धारण होना है। चूंकि पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखानुसार, अपीलांट्स के पिता खुमाराम के 1/7 हिस्से की भूमि 1050 वर्गगज का आवासीय पट्टा विलेख उपखण्ड अधिकारी (कृषि भूमि रूपांतरण) जोधपुर द्वारा प्रकरण सं. 1990/1989 में दिनांक 06.01.1992 को जारी होना प्रथम दृष्ट्या पाया जाता है, जिसका अंतिम सत्यापन मूल अभिलेखों से ही किया जा सकता है। तहसीलदार, झंवर से प्राप्त पत्रावली में भू.अ. निरीक्षक बोरानाडा व पटवारी बोरानाडा की जांच रिपोर्ट दिनांक 19.06.2023 अनुसार खुमाराम के हिस्से की 1050 वर्गगज भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित हो चुकी है। पत्रावली पर उपलब्ध बेचान दस्तावेज सं.


अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

3448 दिनांक 22.10.1992, (उप पंजीयक- I, जोधपुर) अनुसार एक बेचान दस्तावेज श्री गोपालदास माछर द्वारा बहैसियत आम मुख्त्यार श्री खुमाराम ने, श्री शांतिलाल के पक्ष में निष्पादित किया है। पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख अनुसार संपूर्ण भूमि के आवासीय पट्टे जारी होकर मौके पर आवासीय कॉलोनी बसी हुई बतायी गई है। यह भी कथन है कि खुमाराम ने अपनी समस्त भूमि का बेचान भी कर दिया है। अगर उक्त तथ्य सही है तो खुमाराम के द्वारा अपने हिस्से की भूमि का हस्तांतरण कर देने की तिथि के बाद, खुमाराम का कोई हक वादग्रस्त आराजी में शेष नहीं रहता है तथा खुमाराम के वारिसान उत्तराधिकार के जरिये केवल विधि में उपलब्ध प्रावधानों के तहत ही हक प्राप्त कर सकते हैं।

ऐसा लगता है कि दिनांक 20.02.2012 को खुमाराम का देहांत हो जाने के बाद भी 13 वर्ष तक विरासत का नामांतरकरण अपीलांट्स के पक्ष में शायद इसी कारण नहीं हो सका है एवं इसी कारण अपीलांट्स ने सक्षम न्यायालय में खातेदारी अधिकारों की घोषणा व रिकॉर्ड दुरुस्ती का वाद दायर कर रखा है, जो अभी अपीलांट्स अनुसार विचाराधीन है। इसी कारण से अपीलांट्स ने भी इस अपील में वादग्रस्त आराजी में अपना नाम दर्ज करने की कोई प्रार्थना नहीं की है तथा न ही विरासत का नामांतरकरण, अपीलांट्स के पक्ष में दर्ज करने की इस्तदुआ मांगी है। सिर्फ नामांतरकरण सं. 1614 दिनांक 22.06.2023 को निरस्त करने का अनुतोष मांगा है। आक्षेपित नामांतरकरण से सिर्फ कृषि भूमि किस्म बारानी । से आवासीय 1050 वर्गगज दर्ज की है, अन्य किसी प्रकार का परिवर्तन नहीं किया है तथा न ही क्रेताओं के पक्ष में दर्ज की है।

अतः सक्षम न्यायालय में लंबित घोषणात्मक वाद में पारित अंतिम निर्णय/डिक्री से ही पक्षकारों के हकों, अधिकारों एवं स्वत्वों का निर्धारण होना है। अगर नामांतरकरण की संक्षिप्त/समरी कार्यवाही में ही अपीलांट्स के पक्ष में आराजी दर्ज कर दी जाती है तो घोषणात्मक वाद का औचित्य ही समाप्त हो जायेगा तथा अपीलांट्स को उनके पिता द्वारा पूर्व में बेची जा चुकी संपत्ति में अनुचित लाभ प्राप्त होगा, जो **Doctrine of 'Unjust enrichment'** के विरुद्ध है एवं निष्पक्षता और समानता के सिद्धांतों का भी उल्लंघन है तथा सद्भावी क्रेताओं के साथ घोर अन्याय भी होगा एवं अनावश्यक रूप से वाद बाहुल्यता होगी, जिसे रोकने का दायित्व न्यायालयों का है।

- माननीय सर्वोच्च एवं उच्च न्यायालयों ने समय-समय पर विभिन्न न्यायिक विनिश्चयों में यह तय किया है कि नामांतरकरण की कार्यवाही केवल एक फिस्कल प्रोसिडिंग है,


अपर जिला क्लर्क (प्रथम)
जोधपुर

जिसके माध्यम से पक्षकारों के हक, हितों, अधिकारों एवं स्वत्वों का निर्धारण नहीं किया जा सकता। इस संबंध में कुछ न्यायिक निर्णय इस प्रकार से हैं:-

1. Bhimabai Mahadev Kambekar (Dead) Thr. LRs VS Arthur Import and Export Co. – AIR 2019 SC 719
2. Faqrudin (D) Thr. LRs VS Tajuddin (D) Thr. LRs- 2008 AIR SC 6100
3. Jitendra Singh VS State of M.P.S.C. (2021 SCC Online 802) Dated 06-09-2021
4. Samiullah VS State of Bihar- (2025 INSC 1292) Dated 07.11.2025
5. Tara Chandra VS Bhanwar Lal- CA 15077/2025 (19-12-2025) Supreme Court
6. Ranjit VS Smt. Nandita Singh- 2021 SCC online- MP 3410
7. Prem Nath Khanna VS Narinder Nath Khanna- (2016) 12 SCC 235
8. Het Ram VS Financial Commnr. (Appeals) H.P. (H.C.) 13-10-2023 CWP NO. 5751/2010
9. Swarni VS Inder Kaur- (1996)3 SCC 223
10. Balwant Singh VS Daulat Singh- (1997)7 SCC 137
11. Narasamma VS State of Karnataka- (2009)5 SCC 591
12. Suraj Bhan VS Financial Commnr.- (2007)6 SCC 186
13. Karan Singh VS Amarjeet Singh- 2025 INSC 1238
Dtd 15-10-2025

9. उक्त न्यायिक विनिश्चयों के परिप्रेक्ष्य में हस्तगत प्रकरण के तथ्यों का विश्लेषण करने से यह निष्कर्ष निकलता है कि प्रथम दृष्ट्या अपीलान्त के पिता खुमाराम का ख.नं. 32 में से 1/7 हिस्सा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण दिनांक 06.01.1992 को हो चुका है। यह भी ध्यान में आया है कि खुमाराम ने, उक्त रूपांतरित भूमि को हस्तांतरण करने हेतु एक आम मुख्यारनामा भी निष्पादित किया है, जिसने खुमाराम की सारी रूपांतरित भूमि हस्तांतरित भी कर दी होगी तथा मौके पर आवासीय कॉलोनी बसी हुई है। ऐसी स्थिति में खुमाराम का दिनांक 22.02.2012 को देहांत होने के बाद में आराजी


अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

का नामांतरकरण अपीलांट्स के पक्ष में 13 वर्षों तक दर्ज नहीं होना संदेह उत्पन्न करता है एवं इसीलिए अपीलांट स्वयं ने ही राजस्व कोर्ट में घोषणात्मक दावा दायर कर रखा है, जिसमें अगर अपीलांट्स के पक्ष में निर्णय/डिक्री पारित की जाती है तो डिक्री पालना में विधि अनुसार आराजी अपीलांट्स के नाम दर्ज हो जायेगी, परंतु वाद के लंबित रहने के दौरान विवादास्पद मामलों में विरासत का नामांतरकरण दर्ज करना विधि प्रावधानों के विपरीत है तथा ऐसी स्थिति में सक्षम न्यायालय द्वारा अंतिम विनिश्चय होने तक नामांतरकरण की कार्यवाही को लंबित रखना ही सर्वोत्तम उपचार है, जिसमें भूमि का रूपांतरण, खुमाराम की सहमति से हुआ है या नहीं?, हस्तांतरण हुए है या नहीं?, हस्तांतरणों की क्या वैद्यता है?, अपीलांट्स का हक, हिस्सा बनता है या नहीं? इत्यादि विवादास्पद तथ्यों का विनिश्चय साक्ष्य/सबूतों से किया जायेगा।

10. उपर्युक्त विवेचनानुसार, अपीलांट्स द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन व बलहीन होने से खारिज योग्य है। इस अपील में अपीलांट ने आक्षेपित नामांतरकरण को ही आक्षेपित किया है, जिसके माध्यम से भूमि की किस्म बारानी-। से आवासीय दर्ज की है। जब तक रूपांतरण आदेश अस्तित्व में रहता है तथा उसे सक्षम न्यायालय द्वारा अपास्त नहीं किया जाता है, तब तक अपीलाधीन आदेश में हस्तक्षेप करना न्यायोचित नहीं है, परंतु विवादास्पद रूपांतरण आदेश जारी होने के तथ्य की पुष्टि करना जरूरी है।



आदेश

11. परिणामतः अपीलांट्स द्वारा प्रस्तुत अपील आंशिक स्वीकार की जाती है तथा तहसीलदार झंवर को आदेशित किया जाता है कि उपखण्ड अधिकारी (कृषि भूमि रूपांतरण) जोधपुर द्वारा प्रकरण सं. 1990/1989 में पारित आदेश व पट्टा विलेख दिनांक 06.01.1992 (खुमाराम) की प्रमाणित प्रति/मूल पट्टा विलेख, से पट्टा जारी होने की पुष्टि करे। अगर जांच में पट्टा जारी होना नहीं पाया जाता है तो आक्षेपित नामांतरकरण सं. 1614 पर पारित निर्णय दिनांक 22.06.2023 को रिव्यु करके, भूमि को पुनः बारानी-। दर्ज करे। अगर उपखण्ड अधिकारी (कृषि भूमि रूपांतरण) जोधपुर द्वारा रूपांतरण आदेश जारी किया गया है तो इन्द्राज यथावत रखे जावे।
12. निर्णय की प्रति के साथ मूल रिकॉर्ड तहसीलदार, झंवर को पुनः लौटाया जावे।
13. अगर अपीलांट्स के पक्ष में किसी सक्षम न्यायालय से निर्णय/डिक्री पारित की जाती है, तो उसी अनुसार रिकॉर्ड में अमल दरामद किया जावे। तहसीलदार सक्षम न्यायालय द्वारा समय-समय पर पारित आदेशों अनुसार कार्यवाही करे।


अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

14. प्रकरण में लंबित अन्य प्रार्थना पत्र (यदि कोई हो तो), एतद्वारा निस्तारित किये जाते हैं।
15. पत्रावली बाद तामिल व तकमील फैसल सुमार होकर दाखिल दफ्तर हो। नंबर से कम हो।



(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर

यह निर्णय आज दिनांक 18.05.2026 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

(जवाहर चौधरी)
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)
जोधपुर