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

राजस्व अपील सं.– 116/2024
जीसीएमएस सख्ंया – (2024/175)

निगरानीकर्तागण/प्रार्थीगणः–

1. मगराज पुत्र लुणकरण जाति महाजन निवासी नाथडाउ, तहसील चामू, जिला जोधपुर हाल निवास प्लॉट नं. 71–बी, सुखानंद की बगेची, बकरा मंडी, जोधपुर।

बनाम

अप्रार्थीगण/गैर निगरानीकारः–

1. विनोद कुमार पुत्र स्व. जवरीलाल जाति ओसवाल निवासी 03, गली नं. 04, लक्ष्मी नगर, पावटा बी रोड, जोधपुर।
2. गौतमचंद गुलेच्छा पुत्र स्व. श्री कंवरलाल जाति जैन निवासी ए–22, कमला नेहरू नगर, जोधपुर।
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार चामू।

अपील अन्तर्गत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्व नामांतरकरण सं. 1742 ग्राम नाथडाउ, पटवार हल्का नाथडाउ, तहसील चामू दिनांक 08.03.2024 को तहसीलदार चामू द्वारा स्वीकृत किया गया।

उपस्थितिः–

1. अधिवक्ता श्री कानाराम गोदारा उपस्थित। (अपीलार्थी पक्ष की ओर से)
2. अधिवक्ता श्री दिवाकर शर्मा उपस्थित (प्रत्यर्थी संख्या 1 व 2 की ओर से)

आदेश **दिनांक 25.04.2025**

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अंतर्गत तहसीलदार चामू द्वारा ग्राम नाथडाउ के नामांतरकरण सं. 1742 पर पारित आदेश दिनांक 08.03.2024 को अपास्त कराने हेतु इस न्यायालय में दिनांक 24.07.2024 को पेश की गई है। अपील के साथ अपील पेश करने में हुई देरी को क्षम्य करने हेतु म्याद अधिनियम 1963 की धारा 5 के अंतर्गत एक प्रार्थना पत्र मय ... पेश किया गया है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

2. अपील दर्ज रजिस्टर कर ... को नो... जारी किये गये तथा अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया ... सं. 01 व 02 की ओर से श्री

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

दिवाकर शर्मा, श्री सोहनलाल विश्नोई, श्री यश शर्मा, श्री अमित शर्मा व श्री भानू प्रताप अधिवक्तागण ने वकालतनामा पेश किया।

3. अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील मीमो अनुसार प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट की खातेदारी कृषि भूमि ख.नं. 520 रकबा 3.6017 हैक्टर ग्राम नाथडाउ में आई हुई है, जिसमें से 31880 वर्गमीटर भूमि अपीलांट ने जिला कलक्टर जोधपुर के आदेश दिनांक 20.04.2022 से अकृषि प्रयोजनार्थ रूपांतरित करवाया है। अपीलांट ने आम सूचना दिनांक 01.12.2023 को राजस्थान पत्रिका में प्रकाशित कर आमजन को सूचित किया कि अपीलांट ने किसी को भी आम मुख्तयार नियुक्त नहीं किया है, जिसका जवाब भी प्रत्यर्थी सं. 01 ने अपीलांट को भेजा है। अपीलांट ने दिनांक 01.12.2023 को उप पंजीयक, चामू को भी प्रार्थना पत्र पेश कर सूचित किया था कि प्रत्यर्थीगण द्वारा खसरा नं. 520 की भूमि के बेचान का दस्तावेज पेश करने पर पंजीबद्ध नहीं किया जावे। फिर भी दिनांक 07.03.2024 को आवासीय में परिवर्तित भूमि का बेचाननामा दिनांक 07.03.2024 को पंजीबद्ध किया गया तथा बेचाननामे के आधार पर अपीलाधीन नामांतरकरण सं. 1742 दिनांक 08.03.2024 को प्रत्यर्थी सं. 01 के पक्ष में स्वीकार किया गया, जो विधि विरूद्ध होने से अपास्त योग्य है। अपीलांट द्वारा प्रत्यर्थी सं. 02 के पक्ष में आम मुख्तयारनामा निष्पादित नहीं किया था। अतः प्रत्यर्थी सं. 02 द्वारा निष्पादित बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 अवैध होने से प्रत्यर्थी सं. 01 को संपति में कोई हिताधिकार प्राप्त नहीं हो सकते। प्रत्यर्थी सं. 01 व 02 ने कूटरचित आम मुख्तयारनामा तैयार कर दिनांक 07.03.2024 को बेचाननामा निष्पादित किया है। रूपांतरण आदेश दिनांक 20.04.2022 की प्रत्यर्थीगण को जानकारी थी। प्रत्यर्थीगण सं. 01 ने दिनांक 23.12.2023 को उदयमंदिर थाना में अपीलांट के विरूद्ध मुकदमा भी दर्ज करवाया था। मुख्तयारनामा का पृष्ठांकन बेचान दस्तावेज पर भी किया गया है। फिर भी अपंजीकृत मुख्तयारनामे के आधार पर पटवारी ने नामांतरकरण खोला है तथा बिना सुनवाई ही दिनांक 08.03.2024 को तहसीलदार चामू ने नामांतरकरण स्वीकार किया है। प्रत्यर्थी सं. 02 ने कूटरचित दस्तावेजों के आधार पर बेचाननामा करवाया है। जिसकी जानकारी दिनांक 17.07.2024 को होने पर यह अपील पेश की गई है। अतः देरी को क्षम्य कर अपील स्वीकार की जावे।

4. उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

5. अपीलांट ने तहसीलदार चामू द्वारा पारित आदेश दिनांक 08.03.2024 के विरूद्ध अपील दिनांक 24.07.2024 को इस न्यायालय में पेश की है तथा अपील देरी से पेश करने का कारण आदेश दिनांक 08.03.2024 की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 17.07.2024 को होना बताया है। प्रत्यर्थी सं. 01 व 02 ने जवाब पेश कर कथन किया कि अपीलांट्स को बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 व नामांतरकरण आदेश दिनांक 08.03.2024 की पूर्व में ही जानकारी थी। अपीलांट ने दिनांक 28.06.2016 को प्रत्यर्थी सं. 02 के पक्ष में आम मुख्यतयारनामा निष्पादित किया तथा बाद में एक बेचान इकरारनामा भी संपूर्ण भूमि का विनोद कुमार व कपिल कुमार के पक्ष में लिखा तथा संपूर्ण प्रतिफल राशि का भुगतान भी किया। रजिस्टर्ड बेचाननामा के आधार पर स्वीकृत नामांतरकरण को, दस्तावेज को अपास्त कराये बिना, अपास्त नहीं किया जा सकता। प्रत्यर्थी सं. 01 द्वारा अपील के विरूद्ध में दिनांक 23.12.2023 को पुलिस में मु.नं. 611 दर्ज करा दिया था। अतः अपील म्याद बाद पेश होने से खारिज की जावे।

6. हमने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 5 व प्रत्यर्थीगण द्वारा प्रस्तुत जवाब का अवलोकन किया। प्रत्यर्थीगण का कथन है कि अपीलांट को दिनांक 23.12.2023 को पुलिस में मुकदमा दर्ज करवाने के कारण नामांतरकरण की जानकारी पूर्व में ही थी तथा दिनांक 17.07.2024 को जानकारी होने का कथन गलत है। प्रत्यर्थीगण का उक्त कथन अभिलेख के विरूद्ध होने से मानने योग्य नहीं है। पुलिस में प्रकरण दिनांक 23.12.2023 को दर्ज होना बताते है तो दिनांक 08.03.2024 के आदेश की जानकारी, अग्रिम रूप से दिनांक 23.12.2023 को कैसे हो सकती है। उक्त के अतिरिक्त जानकारी होने का कोई तथ्य पेश नहीं किया है। अपीलांट ने प्रार्थना पत्र में शपथ पत्र पेश किया है, जिसको नहीं मानने का कोई कारण नहीं है। अतः न्यायहित में तथा सद्भाविक रूप से हुई देरी को क्षम्य किया जाना न्यायोचित होने के कारण से अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर अंतर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील पेश करने में हुई अल्प अवधि को क्षम्य किया जाता है तथा अपील अंदर म्याद पेश होना सुमार की जाती है।

7. अपीलांट ने एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सीपीसी दिनांक 07.04.2025 को पेश कर एफआर सं. 190/2024 न्यायालय एसीजेएम–6, जोधपुर तथा प्रथम सूचना रिपोर्ट सं. 08/2025 दिनांक 19.01.2025 पुलिस थाना चामू की प्रति को रिकॉर्ड पर लेने का प्रार्थना पत्र पेश किया है। एफआर व एफआईआर सं. 611 दिनांक 23.12.2023 पुलिस थाना उदयमंदिर फाईनल रिपोर्ट सं. 190 दिनांक 17.06.2024 पेश

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

की है। प्रार्थना पत्र में यह निवेदन किया है कि हस्तगत अपील पेश करते समय एफआर दिनांक 12.08.2024 अस्तित्व में नहीं थी। यह दस्तावेज महत्वपूर्ण, तात्विक एवं अपील की विषयवस्तु से संबंधित होने से अपील के निस्तारण में सहायता करेंगें। अतः इन दस्तावेजों को रिकॉर्ड पर भी लिया जाना आवश्यक है। प्रार्थना पत्र की प्रति प्रत्यर्थी सं. 01 व 02 के विद्वान अधिवक्ता को उपलब्ध करवाई गई। प्रत्यर्थी सं. 01 व 02 के अधिवक्ता ने इस स्तर पर इन दस्तावेजों को अभिलेख पर लेने बाबत एतराज किया तथा कथन किया कि नामांतरकरण की अपील में इन दस्तावेजों का कोई महत्व नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जावे। हमने प्रार्थना पत्र में अंकित कथनों पर मनन किया। अपीलांट ने अपील पेश करते समय दिनांक 24.07.2024 को अपील के साथ प्रथम सूचना रिपोर्ट सं. 611 दिनांक 23.12.2023 की प्रति पेश की है तथा वर्तमान में प्रस्तुत ये दस्तावेज भी उक्त प्रथम सूचना रिपोर्ट दिनांक 23.12.2023 के निरंतर में पश्चात्वर्ती कार्यवाही से ही संबंधित होने से तथा प्रकरण के तथ्यों को समझने में सारभूत होने से रिकॉर्ड पर लेने से प्रत्यर्थीगण के हितों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालते है। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 स्वीकार किया जाता है तथा अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज रिकॉर्ड पर लेने के आदेश दिये जाते है।

8. अपीलांट के विद्वान अधिवक्ता श्री कानाराम गोदारा ने अपील मीमों में अंकित कथनों को दोहराते हुए कथन किया कि बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 का निष्पादनकर्ता श्री गौतमचंद गुलेच्छा अपीलांट मगराज की ओर से अधिकृत नहीं था। गौतमचंद के पक्ष में अपीलांट मगराज ने कोई पावर ऑफ अटोर्नी नहीं लिखी गई थी। अपीलांट ने दिनांक 01.12.2023 को अखबार में नोटिस छाया कर इस बात को स्पष्ट कर दी थी तथा यह भी लिखा था कि अगर कोई मुख्तयारनामा है तो उसे निरस्त समझा जावे। इस बाबत एक प्रार्थना पत्र दिनांक 01.12.2023 को तहसीलदार/उप पंजीयक, चामू को भी पेश कर दिया था तथा निवेदन किया था कि गौतमचंद गुलेच्छा द्वारा प्रस्तुत खसरा नं. 520 की भूमि का कोई भी दस्तावेज पंजीकृत नहीं किया जावे। प्रत्यर्थी सं. 1 विनोद कुमार ने एक एफआईआर अपीलांट के खिलाफ दर्ज कराई थी, वह झूठी पाई गई, जो आम मुख्तयार से [illegible] पावर ऑफ अटोर्नी के आधार पर कराया है, जो एब-इनिशियो वॉइड [illegible] अतः उससे दस्तावेजों के आधार पर दर्ज नामांतरकरण भी शून्य होने से निरस्त योग्य है। अतः अपील स्वीकार की जावे।

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

9. प्रत्यर्थी सं. 01 व 02 के विद्वान अधिवक्ता ने बहस करते हुए तर्क दिया कि अपीलाधीन नामांतरकरण रजिस्टर्ड बेचाननामा के आधार पर स्वीकृत किया गया है, जब तक सक्षम न्यायालय द्वारा विवादित रजिस्टर्ड बेचाननामा को निरस्त नहीं किया जाता तब तक इस नामांतरकरण को अपास्त नहीं किया जा सकता। नामांतरकरण की कार्यवाही मात्र फिस्कल प्रोसिडिंग है। इसके जरिये पक्षकारों के मध्य अधिकारों, हितों, स्वत्वों का निर्धारण नहीं किया जा सकता। अतः अपील अस्वीकार की जावे।

10. हमने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख का भली भांति अध्ययन किया। उभयपक्ष द्वारा दौराने बहस प्रस्तुत कथनों एवं तर्को पर गंभीरता से मनन किया। हमारा विनिश्चिय इस प्रकार है कि

a) ग्राम नाथडाउ, तहसील चामू के खसरा नं. 520 रकबा 3.6017 हैक्टर भूमि संवत् 2075–2078 जमाबंदी के खाता सं. 83 के अनुसार अपीलांट मगराज की खातेदारी में दर्ज है। बेचान दस्तावेज संख्या 202403557100121 दिनांक 07.03.2024 से अपीलांट मगराज की ओर से प्रत्यर्थी सं. 02 गौतमचंद गुलेच्छा ने बहैसियत आम मुख्तयार प्रत्यर्थी सं. 01 के पक्ष में ख.नं. 520 में से 1/2 हिस्सा यानि 1.80085 भूमि प्रतिफल राशि रूपये पन्द्रह लाख में बेचान की है, जिसकी पालना में अपीलाधीन नामांतरकरण सं. 1742 दिनांक 08.03.2024 को ऑनलाईन दर्ज हुआ तथा केता प्रत्यर्थी सं. 01 विनोद कुमार का 1/2 हिस्सा कुल भूमि में दर्ज हुआ तथा दिनांक 08.03.2024 को तहसीलदार चामू द्वारा नामांतरकरण स्वीकृत होने पर जमाबंदी संवत् 2075–2078 खाता सं. 83 में मगराज 1/2 हिस्सा तथा प्रत्यर्थी सं. 01 विनोद कुमार का 1/2 हिस्सा दर्ज हुआ है।

b) उक्त बेचाननामा दिनांक 07.03.2024 से पूर्व ही उक्त खसरा नं. 520 की भूमि 35693 वर्ग मीटर में से 31880 वर्गमीटर भूमि श्रीमान जिला कलक्टर महोदय, जोधपुर ने राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ रूपांतरण नियम) 2007 के तहत आदेश कमांक एलसी/2021–22/106319 दिनांक 20.04.2022 से रूपांतरित कर दिया था, जिसकी लीज का पंजीयन उप पंजीयक, सेखाला के कार्यालय में कमांक 202203535100498 दिनांक 12.05.2022 को हो चुका था। यह रूपांतरण आवासीय कॉलोनी प्रोजेक्ट स्थापना हेतु किया गया है अर्थात् अपीलाधीन नामांतरकरण सं. 1742 में अंकि[illegible] दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 से पूर्व ही ख.नं. 520 की भूमि में से 31880 वर्गमीटर [illegible] आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित हो चुकी थी तथा कृषि प्रयोजनार्थ भूमि की किस्म नहीं रही। फिर भी दिनांक

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

07.03.2024 को बेचान दस्तावेज में भूमि को कृषि भूमि बताकर मालियत रूपये 1500000/— अक्षरे पन्द्रह लाख रूपये आंक कर स्टांप ड्यूटी भी अदा की गई है जबकि बेचान दस्तावेज में आवासीय दर से भूमि की कीमत आंककर स्टांप ड्यूटी वसूल की जानी थी। उक्त रूपांतरण आदेश दिनांक 20.04.2022 की प्रति तहसीलदार सेखाला को भेजी गई है तथा अपीलांट ने भी तहसीलदार सेखाला को रूपांतरण आदेश दिनांक 20.04.2022 तथा दस्तावेज दिनांक 07.09.2022 की प्रति पेश कर नामांतरकरण दर्ज कराने हेतु निवेदन किया था तथा तहसीलदार ने पत्रांक/भू.अ./2022/2217 दिनांक 08.09.2022 से कार्यवाही हेतु प्रार्थना पत्र पटवारी नाथडाउ को भेजा परंतु रूपांतरण आदेश की पालना में नामांतरकरण खोलकर भूमि अकृषिक प्रयोजनार्थ दर्ज नहीं की गई जिसका नाजायज फायदा उठाकर बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 में कृषि भूमि बताकर कृषि दर से स्टांप ड्यूटी अदाकर लाखों रूपये की स्टांप ड्यूटी की करवंचना की गई है। इस बाबत जांच कर कमी स्टांप/पंजीयन शुल्क वसूलने हेतु रूपांतरण आदेश की प्रति व दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 की प्रति उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, पदेन कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर को भेजी जावे। भूमि रूपांतरण की जानकारी प्रत्यर्थी सं. 01 को दिनांक 01.12.2023 को थी।

c) अपीलांट ने खसरा नं. 520 रकबा 3.1808 हैक्टर भूमि दिनांक 20.04.2022 को रूपांतरित करवाने के पश्चात् दिनांक 07.09.2022 को 1111.11 वर्गगज भूमि अपनी पत्नी श्रीमती शांति देवी को दान में दी है, जिसका दस्तावेज संख्या 202203535101187 दिनांक 07.09.2022 को उप पंजीयक, सेखाला के कार्यालय में पंजीबद्ध हुआ है।

d) अपीलांट ने अपील मीमों में कथन किया है कि खसरा नं. 520 की भूमि बाबत आम मुख्तयारनामा प्रत्यर्थी नं. 02 के पक्ष में अपीलार्थी द्वारा कभी भी निष्पादित नहीं किया है तथा प्रत्यर्थी नं. 01 व 02 ने छलकपट कर कूटरचित आम मुख्यतयारनामा तैयार किया है तथा उसकी आड में बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 प्रत्यर्थी सं. 02 ने प्रत्यर्थी सं. 01 के पक्ष में निष्पादित किया है तथा ऐसे फर्जी दस्तावेजों के आधार पर खोला गया नामांतरकरण अवैध होने से [illegible] है। इस बाबत एक सार्वजनिक आम सूचना अपीलांट [illegible] 01.12.2023 को प्रकाशित करवाई, जिसमें भूमि के सपरिवर्तन [illegible] भी लिखा है कि खसरा नं. 520 की भूमि को बेचान/हस्तांतरण करने [illegible] किसी भी शख्स को आम मुख्तयार

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

नियुक्त नहीं किया है। अगर कोई शख्स मेरा आम मुख्तयार होने का दावा करता है और अपने पक्ष में आम मुख्तयार का दस्तावेज लिखित में होने का कथन करता है तो ऐसा आम मुख्तयार निरस्त करता हूँ। उक्त आम सूचना का दिनांक 01.12.2023 को ही प्रत्यर्थी सं. 01 की ओर खण्डन किया गया तथा कथन किया कि अपीलांट मगराज ने जरिये बेचान इकरारनामा भूमि बेचान दिनांक 11.12.2017 को कर दिया है तथा एक आम मुख्तयारनामा विनोद कुमार के पिता के नाम निष्पादित कर दिया है।

प्रत्यर्थीगण की ओर से दिनांक 28.06.2016 को अपीलांट मगराज द्वारा प्रत्यर्थी सं. 02 गौतम चंद के पक्ष में निष्पादित आम मुख्तयारनामा बाबत खसरा नं. 520 रकबा 22–05 बीघा भूमि की फोटोप्रति पेश की है, जो श्री A. A. CHHIPA, एडवोकेट, नोटेरी, जोधपुर द्वारा प्रमाणित हैं, जिसके प्रत्येक पृष्ठ पर मगराज व गौतमचंद के हस्ताक्षर है तथा हरीश कुमार पुत्र मगराज व प्रदीप खण्डेलवाल द्वारा साख डाली गई है। इस आम मुख्तयारनामा के पृष्ठ सं. 03 के पैरा–द्वितीय में विवादित भूमि को बेचान करने, प्रतिफल प्राप्त करने, हस्तांतरण, दस्तावेज निष्पादित करने इत्यादि समस्त अधिकार प्रत्यर्थी सं. 02 गौतमचंद को दिये गये है तथा पृष्ठ 05 पर पावर को निरस्त व रद्द करने का उल्लेख है। इस पावर ऑफ अटोर्नी दिनांक 28.06.2016 का उपयोग करते हुए बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 का निष्पादन प्रत्यर्थी सं. 02 गौतमचंद ने किया है तथा दस्तावेज के पैरा सं. 04 में यह उल्लेख किया है कि मुख्तयारनामा दिनांक 28.06.2016 आज दिन तक रद्द या निरस्त या रिवोक नहीं किया है तथा वह आज भी प्रभाव व फोर्स में है तथा बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 पर प्रत्यर्थी सं. 01 व 02 दोनों के हस्ताक्षर/अंगूठा के निशान है तथा उप पंजीयक के समक्ष दस्तावेज का निष्पादन स्वीकार किया है। उक्त कथनों का खण्डन अपीलार्थी ने नहीं किया है। उक्त तथ्यात्मक स्थिति के निरंतर में अपीलांट मगराज द्वारा दिनांक 19.01.2025 को पुलिस थाना चामू में दर्ज कराई गई प्रथम सूचना रिपोर्ट सं. 08 में मगराज ने स्वीकार किया है कि खसरा नं. 520 रकबा 22 बीघा भूमि गौतम गुलेच्छा के यहां रहन रखी तथा उक्त भूमि के संबंध में आम मुख्तया[illegible] दिनांक 28.06.2016 को गौतम गुलेच्छा के हक में निष्पादित [illegible] था [illegible]ंतु इस आम मुख्तयारनामा का दुरूपयोग करके संपरि[illegible] कृषि [illegible] बताकर प्रत्यर्थी सं. 01 के हक में बेचाननामा प्रत्यर्थी 02 [illegible]दित किया है। मुख्तयारनामा फर्जी

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

होने का कथन उक्त एफआईआर में नहीं किया गया है। उक्त तथ्यात्मक विश्लेषण से यह रोशन होता है कि अपीलांट का यह कथन मानने योग्य नहीं है कि उसने दिनांक 28.06.2016 को प्रत्यर्थी सं. 02 के पक्ष में आम मुख्तयारनामा निष्पादित नहीं किया। अपीलांट ने अपील मीमों में झूठे कथन किये है। आम सूचना दिनांक 01.12.2023 में विरोधाभासी कथन किये है। एक तरफ लिखता है कि उसने खसरा नं. 520 की भूमि बाबत किसी के पक्ष में आम मुख्तयारनामा निष्पादित नहीं किया है तथा साथ में यह भी लिखता है कि अगर कोई आम मुख्तयारनामा लिखा है तो उसे निरस्त माना जावे। अब अपीलांट स्वयं ने आदेश 41 नियम 27 के अंतर्गत प्रार्थना पत्र पेश कर अपीलांट द्वारा प्रत्यर्थी सं. 01 व 02 के विरूद्ध दायर करवाई गई एफआईआर सं. 08 दिनांक 19.01.2025 की प्रति पेश की है, जिसमें अपीलांट ने आम मुख्तयारनामा दिनांक 28.06.2016 को बेचान इकरारनामा व वसीयतनामा निष्पादित करने की स्वीकारोक्ति व्यक्त की है। अर्थात् अपीलांट ने दिनांक 28.06.2016 को प्रत्यर्थी सं. 02 के पक्ष में खसरा नं. 520 रकबा 22–05 बीघा को बेचान इत्यादि कार्य करने हेतु अधिकृत किया था। उक्त आम मुख्तयारनामा को अपास्त करने हेतु अपीलार्थी को लिखित रजिस्टर्ड नोटिस प्रत्यर्थी सं. 02 श्री गौतमचंद गुलेच्छा को भेजना कानूनी रूप से आवश्यक था परंतु ऐसा कोई अभिलेख अपीलांट ने हमारे समक्ष पेश नहीं किया है तथा न ही अपील मीमों में लिखा है। सार्वजनिक नोटिस दिनांक 01.12.2023 का जवाब प्रत्यर्थी सं. 1 विनोद कुमार ने दिनांक 01.12.2023 को दिया है। अर्थात् विनोद कुमार को 01.12.2023 को यह जानकारी हो गई थी कि खसरा नं. 520 की भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरित हो चुकी है तथा अपीलांट ने आम मुख्तयारनामा को निरस्त कर दिया है फिर भी प्रत्यर्थी सं. 01 ने अपनी स्वयं को आपत्ति में डालकर प्रत्यर्थी सं. 02 से विवादग्रस्त भूमि को बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 से कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन कर भूमि क्रय की है तथा स्वयं ने ही आपत्ति (Risk) को आमंत्रित किया है। बेचान दस्तावेज के पैरा सं. 07 अनुसार समस्त पंजीयन खर्चा केता प्रत्यर्थी सं. 01 को वहन करना है, जो आवासीय दर से लिया जाना था। अपीलार्थी ने पुलिस थाना उदयमंदिर, जोधपुर में दर्ज एफआईआर सं. 611/2023 में नतीजा अंतिम प्रतिवेदन सं. 190/17.06.2024 की प्रति पेश की है [illegible] अपीलांट व प्रत्यर्थी सं. 01 के मध्य लेनदेन से संबंधित प्रकरण [illegible] से संबंधित है। जिसका वर्तमान नामांतरकरण की [illegible] नहीं है। अतः इस अंतिम

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

प्रतिवेदन रिपोर्ट से अपीलांट को कोई मदद नहीं मिल सकती। परंतु यह जरूर है कि अपीलांट ने एक ही समय में एक ही भूमि खसरा नं. 520 के संबंध में 02 आम मुख्तयारनामा निष्पादित किये है, जबकि पूर्व में दिनांक 28.06.2016 को संपूर्ण भूमि का अधिकार पत्र प्रत्यर्थी सं. 02 को दे चुका था।

उपर्युक्त के अतिरिक्त अपीलांट ने उक्त एफआईआर दिनांक 19.01.2025 में बेचान इकरारनामा निष्पादित करने का भी उल्लेख किया है परंतु उसकी प्रति पेश नहीं की है। विधि का यह सुस्थापित नियम है कि मात्र इकरारनामा के आधार पर Immovable संपति से संबंधित कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते है। परंतु इकरारनामा व वसीयतनामा के साथ साथ आम मुख्तयारनामा भी निष्पादित किया गया है, जिसका प्रत्यर्थी सं. 02 ने उपयोग कर लिया तथा विवादित बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 का निष्पादन प्रत्यर्थी सं. 01 के पक्ष में कर दिया, जिसके लिए वह अधिकृत था। दिनांक 07.03.2024 से पूर्व ही आम मुख्तयारनामा दिनांक 28.06.2016 को निरस्त करने का नोटिस प्रत्यर्थी सं. 02 को प्राप्त हो जाने का कोई साक्ष्य हमारे समक्ष पेश नहीं किया तथा भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ रूपांतरित हो जाने मात्र से प्रत्यर्थी सं. 02 के दस्तावेज निष्पादन के अधिकारों पर कोई विपरित प्रभाव नहीं पडता है। भूमि रूपांतरण की जानकारी प्रत्यर्थी सं. 01 को तो दिनांक 01.12.2023 को ही हो चुकी थी परंतु प्रत्यर्थी सं. 02 को भी ऐसी जानकारी थी या नहीं, यह जांच का विषय है। राजस्थान स्टांप एक्ट 1998 की धारा 30 के अंतर्गत स्टांप ड्यूटी को प्रभावित करने वाले समस्त तथ्यों का दस्तावेजों में वर्णित करना कानूनी रूप से आवश्यक है तथा ऐसे तथ्यों को छुपाना धारा 75 के तहत दण्डनीय अपराध है। इस बाबत अग्रिम कार्यवाही हेतु निर्णय की प्रति कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर को भेजी जावे।

e) उपर्युक्त विवेचन से स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी सं. 2 गौतमचंद गुलेच्छा ने बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 का निष्पादन प्रत्यर्थी सं. 01 विनोद कुमार के पक्ष में बहैसियत आम मुख्तयार अपीलांट किया है, जो गौतमचंद के मामले में दिनांक 07.03.2024 को प्रभावशील था। ज्ञातव्य रहे कि अपीलांट ने खसरा नं. 520 की भूमि बाबत एक अन्य आम मुख्तयारनामा विनोद कुमार के पिता [illegible] में दिनांक 11.12.2017 को भी किया था। हालांकि इस [illegible] नहीं है। नामांतरकरण की कार्यवाही एक सरसरी [illegible] से पक्षकारों के मध्य विवादों का निपटारा नहीं किया जा सकता। दस्तावेजों की वैद्यता का परीक्षण सक्षम

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25 IST
Reason: SelfAttested

अपर जिला कलक्टर (प्रथम)
जोधपुर

सिविल कोर्ट द्वारा ही नियमित वाद के जरिये किया जा सकता है। दिनांक 07.03.2024 को प्रभावशील पावर ऑफ एटोर्नी के जरिये निष्पादित बेचान दस्तावेज एवं रजिस्टर्ड दस्तावेज को अपास्त करने की अधिकारिता केवल मात्र सिविल कोर्ट को है। पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 33 के अंतर्गत पावर ऑफ एटोर्नी द्वारा दस्तावेजों का निष्पादन किया जा सकता है। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से जाहिर होता है कि दोनो पक्षकारों के मध्य आपसी विवाद सिविल प्रकृति का है, जिसका निपटारा सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है। नामांतरकरण की संक्षिप्त कार्यवाही के दौरान पक्षकारों के मध्य उत्पन्न जटिल/पेचीदे विवादों का निपटारा नहीं किया जा सकता तथा राजस्थान भू–राजस्व (भू–अभिलेख) नियम 1957 के नियम 133 अनुसार रजिस्टर्ड बेचान दस्तावेजों के आधार पर नामांतरकरण दर्ज करने का प्रावधान है। उपरोक्त विवेचनानुसार अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील सारहीन व बलहीन है। फलस्वरूप अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील अस्वीकार योग्य होने से अस्वीकार की जाती है।

11. निर्णय की प्रति उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक एवं पदेन कलक्टर (स्टांप), जोधपुर को निर्णय के पैरा 10(b)(c) में अंकित विवरण अनुसार कार्यवाही हेतु मय बेचान दस्तावेज दिनांक 07.03.2024 व रूपांतरण आदेश दिनांक 20.04.2022 (पंजीबद्ध दिनांक 12.05.2022) की प्रति भेजी जावे।

12. निर्णय की प्रति तहसीलदार, चामू को भिजवाई जावे।

13. पत्रावली बाद तामिल व तकमील फैसल सुमार होकर दाखित दफ्तर हो। नम्बर से कम हो।

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

यह निर्णय आज दिनांक 25.04.2025 को खुले न्यायालय में लिखाया जाकर सुनाया गया।

Signature Not Verified
Digitally signed by Jawahar Chaudhary
Date: 2025.05.22 11:34:25
Reason: SelfAttested

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