

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (प्रथम), जोधपुर  
पीठासीन अधिकारी श्री जवाहर चौधरी आर0ए0एस0

राजस्व अपील संख्या - 77/2024  
जीसीएमएस संख्या - 2024/92

अपीलान्त :-

1. श्रीमती मीमोदेवी पत्नी हंसराज
  2. ओमप्रकाश पुत्र हंसराज
  3. श्रीमती किरण पत्नी ओमप्रकाश
- सभी जाति सोनी, निवासी ग्राम खुडियाला, तहसील बालेसर, जिला जोधपुर।

बनाम

रेस्पोंडेन्ट्स :-

1. मदनलाल पुत्र हंसराज
  2. पारसमल पुत्र हंसराज
  3. भंवरी बाई पुत्री हंसराज
  4. धनुदेवी पुत्री हंसराज
  5. दाखुदेवी पुत्री हंसराज
  6. पूनमचंद पुत्र बाबुलाल
  7. सुशीला पत्नी बाबुलाल
  8. लक्ष्मी पुत्री बाबुलाल
  9. सोना पुत्री बाबुलाल
  10. जेठी पुत्री बाबुलाल
- सभी जाति सोनी, निवासी ग्राम खुडियाला, तहसील बालेसर, जिला जोधपुर।
11. नायब तहसीलदार बालेसर जिला जोधपुर।



अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, विरुद्ध नायब तहसीलदार बालेसर, जिला जोधपुर, नामान्तरकरण संख्या 2276 दिनांक 22.03.2017 को खारिज किया गया।

उपस्थिति :-

1. अधिवक्ता श्री रुघाराम चौधरी (अपीलान्त)।
2. रेस्पोंडेन्ट्स नोटिस तामिल बावजूद अनुपस्थित।

आदेश

दिनांक : 30.01.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत नायब तहसीलदार, बालेसर द्वारा ग्राम खुडियाला के नामान्तरकरण संख्या 2276 पर पारित निर्णय दिनांक 22.03.2017 से व्यथित होकर इस न्यायालय में दिनांक 20.06.2017 को मय प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम पेश की गई है।



अपर जिला कलक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

12

2. अपील दर्ज रजिस्टर कर प्रत्यर्थागण को जरिये रजिस्टर्ड ए0 डी0 नोटिस अपना पक्ष पेश करने हेतु तलब किया गया। प्रत्यर्थागण पर रजिस्टर्ड पत्र डिलीवर लेने की पुष्टि में पोस्टल रसीदे व कनसाइनमेंट ट्रेक रिपोर्ट्स अपीलान्ट द्वारा पेश की है, जो शामिल पत्रावली की गई। प्राप्त पोस्टल रसीदें एवं ट्रेक रिपोर्ट अनुसार भेजे गये रजिस्टर्ड पत्र प्रत्यर्थागण को डिलीवर हो चुके हैं, परन्तु प्रत्यर्थागण ने अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु इस न्यायालय में न तो स्वयं उपस्थित आए तथा न ही जरिये वकील उपस्थित हुए। नोटिस पर्याप्त तामिल मानते हुए प्रत्यर्थागण के विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही के आदेश दिये जाते हैं। प्रकरण में अपीलार्थीपक्ष अधिवक्ता की दिनांक 29.01.2025 को बहस सुनी जाकर पत्रावली दिनांक 30.01.2025 को आदेश हेतु रखी गई।

3. सर्वप्रथम वकील अपीलान्ट को अपील देरी से पेश करने में हुई देरी को क्षम्य करने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम पर सुना गया। विद्वान अधिवक्ता ने प्रार्थना-पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.03.2017 को पारित करने से पूर्व अपीलान्ट को कोई सूचना नहीं दी तथा एक तरफा आदेश की जानकारी दिनांक 19.05.2017 को हल्का पटवारी से जमाबन्दी की नकल तथा दिनांक 06.06.2017 को नामान्तरकरण की नकल लेने पर हुई तथा जानकारी की तिथि से दिनांक 20.06.2017 को अपील पेश कर दी है जो अन्दर म्याद शुमार की जावें। प्रार्थना-पत्र के समर्थन में शपथ-पत्र भी पेश किया है।




पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेखों से अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता के कथनों की पुष्टि होती है। अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.03.2017 को पारित करने से पूर्व अपीलान्ट्स को कोई नोटिस/सूचना नहीं दी गई है तथा अपीलान्ट के इन कथनों का किसी भी प्रकार से खण्डन नहीं किया गया है। अतः अपीलान्ट का धारा 5 का प्रार्थना-पत्र स्वीकार किया जाकर अपील अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

4. अपीलान्ट के विद्वान अधिवक्ता ने दिनांक 22.01.2025 को लिखित बहस पेश की, जो शामिल पत्रावली की गई।  
5. हमने पत्रावली पर उपलब्ध अभिलेख, अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त मूल अभिलेख, लिखित बहस में अंकित कथनों/तर्कों तथा विधि प्रावधानों का भलीभांति अध्ययन कर उस पर गंभीरता से गहन अध्ययन कर उसकी विवेचना की गई। हमारा निष्कर्ष इस प्रकार है -

(अ) ग्राम खुडियाला, तहसील बालेसर के तत्समय के खाता संख्या 366 के अनुसार खसरा नम्बर 251, 252, 299/1 व 849/1, कुल रकबा 59-02 बीघा भूमि खातेदार हंसराज पुत्र लिखमाराम, जाति सुनार की खातेदारी में दर्ज थी। उक्त लिखमाराम ने दिनांक 03.03.2016 को तीन बेचान दस्तावेजों का निम्नानुसार निष्पादन कर उक्त चारों खसरों की समस्त 59-02 बीघा का हस्तान्तरण अपनी पत्नी, पुत्र व पुत्रवधू को प्रतिफल प्राप्त कर हस्तान्तरण कर भूमि का कब्जा क्रेताओं को सुपुर्द किया। यह तथ्य अभिलेखों से प्रमाणित है।

1. बेचान दस्तावेज संख्या - 201603129100624

क्रेता मीमों देवी - खसरा नम्बर 391/1 में से 6-19 बीघा

  
अपर जिला कलक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

13

- खसरा नम्बर 252 में से 7 बीघा कुल 13-19 बीघा
2. बेचान दस्तावेज संख्या - 201603129100625  
क्रेता ओमप्रकाश पुत्र हंसराज - खसरा नम्बर 251 रकबा 1-12 बीघा,  
खसरा नम्बर 252 में से 8-05 बीघा तथा खसरा नम्बर 849/1 रकबा  
15-06 बीघा, कुल 25-03 बीघा
3. बेचान दस्तावेज संख्या - 201603129100626  
क्रेता किरण पत्नी ओमप्रकाश- खसरा नम्बर 291/1 रकबा 20 बीघा

उक्त दस्तावेजों से हस्तान्तरित भूमि के अलग-अलग पड़ोस दर्शाए है।

(ब) उक्त विवरणानुसार हस्तान्तरित भूमि का रिकॉर्ड में अमल-दरामद करने हेतु पटवारी हल्का ने तीनों बेचान दस्तावेजों के आधार पर एक ही नामान्तरकरण संख्या 2276 दिनांक 28.02.2017 को खोला। जिस पर ग्राम पंचायत खुडियाला ने दिनांक 06.03.2017 को नोट लगाया कि "पैतृक भूमि, पुत्रों में विवाद होने के कारण तहसीलदार साहब बालेसर को पेश करे। इसके पश्चात नायब तहसीलदार बालेसर ने दिनांक 22.03.2017 को निम्नानुसार आदेश पारित किया है- " हिन्दु उत्तराधिकार अधिनियम के तहत हंसराज पुत्र लिखमाराम की पैतृक सम्पत्ति में उसके चारों पुत्रों व तीन पुत्रियों तथा पत्नी का बराबर हिस्सा बनता है, अतः विक्रय पत्र के द्वारा भरा गया नामान्तरकरण अस्वीकृत किया जाता है।



हस्ताक्षर  
22.03.2017

नायब तहसीलदार, बालेसर  
(जोधपुर)


नायब तहसीलदार बालेसर द्वारा पारित उक्त आदेश दिनांक 22.03.2017 से व्यथित होकर क्रेताओं ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है।

(स) तथ्यों का विवेचन करने से पूर्व प्रकरण से सम्बंधित विधि प्रावधान का उल्लेख करना समीचीन है जो इस प्रकार है। राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 135 का मूल पाठ इस प्रकार है :-

135. सूचना मिलने पर प्रक्रिया :

1. ऐसी सूचना प्राप्त होने पर या अन्यथा ऐसे तथ्यों का ज्ञान होने पर तहसीलदार ऐसी जांच करेगा जो आवश्यक प्रतीत हो और निर्विवाद मामलों में यदि यह प्रतीत हो कि उत्तराधिकार या अन्तरण या अन्य अवाप्ति हो चुकी है, तो उसे वार्षिक रजिस्ट्रों में अभिलिखित करेगा।
2. यदि उत्तराधिकार या अन्तरण या अन्य अवाप्ति 'विवादास्पद' हो तो तहसीलदार, यदि वह इस अधिनियम या तत्समय प्रभावशाली किसी अन्य विधि के अन्तर्गत सक्षम हो, विधि के अनुसार ऐसे विवाद का निर्णय करेगा और यदि इस प्रकार समक्ष न हो तो विवाद को किसी अन्य अधिकारी के पास, जो निर्णय देने में सक्षम हो, भेज देगा।

(द) ग्राम पंचायत ने प्रस्ताव संख्या 3 दिनांक 06.03.2017 से प्रकरण में भूमि पैतृक होने व पुत्रों में विवाद के कारण नामान्तरकरण को तहसीलदार के समक्ष

  
अपर जिला कलक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

पेश करने का आदेश पारित किया है तथा नायब तहसीलदार ने भी अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.03.2017 में हस्तान्तरित भूमि में हंसराज के वारिसान् चार पुत्रों, तीन पुत्रियों व पत्नी का बराबर हिस्सा मानकर नामान्तरकरण खारिज किया है। उक्त धारा 135(2) अंकित विधिक प्रावधानोनुसार विवादास्पद प्रकरणों में नामान्तरकरणों पर निर्णय तहसीलदार द्वारा पारित किया जायेगा "यदि वह विधि में सक्षम है।"

तहसीलदार को धारा 135(2) में विवादित नामान्तरकरणों के निर्णित करने में सक्षम बनाने के लिए राज्य सरकार ने अधि० सूचना क्रमांक-एफ-1(236)रेव/D/56 दिनांक 26.10.1956 जारी कर भू-अभिलेख अधिकारी की शक्तियाँ प्रदान की हैं अर्थात् नायब तहसीलदार को विवादास्पद नामान्तरकरणों को निर्णित करने की कोई शक्तियाँ प्रत्यायोजित नहीं की गई हैं। अतः नायब तहसीलदार द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.03.2017 बिना क्षेत्राधिकार है।

(य) इसके अतिरिक्त अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त अभिलेख अनुसार ऐसा कोई आक्षेप/रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं है, जिससे यह प्रमाणित हो कि हस्तान्तरित भूमि विक्रेता हंसराज की पैतृक सम्पत्ति है तथा उसमें प्रत्यर्थीगण का कोई हिस्सा पूर्व में ही निहित है। इसके अतिरिक्त प्रत्यर्थीगण ने बावजूद नोटिस तामिल होने के, किसी भी हस्तान्तरित भूमि में अपना पैतृक हक, हित, अधिकार होने का दावा पेश नहीं है।



नामान्तरकरण की कार्यवाही मात्र Fiscal Proceedings है, जिसमें पक्षकारों के मध्य विवादों, हितों, अधिकारों व स्वत्वों का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। उक्त विधिक स्थिति माननीय सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली तथा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान ने समय-समय पर अपने सुविचारित विनिश्चयों से निर्धारित कर दी है तथा विधिक स्थिति सुस्थापित है।

नामान्तरकरण संख्या 2276 के कॉलम संख्या 6 में खसरा नम्बर 251, 252, 299/1 तथा 849/1 की कुल भूमि 59-02 बीघा पर केवल मात्र हंसराज पुत्र लिखमाराम ही खातेदार अभिलिखित है, जिसका आधार, अधिकार अभिलेख-जमाबन्दी का तत्समय का खाता संख्या 366 है। इन इन्द्राजों के आधार पर अभिलिखित खातेदार हंसराज ने उक्त चारों खसराओं की सम्पूर्ण भूमि 59-02 बीघा उक्त विवरण (पैरा-5(अ) में अंकित) अनुसार जरिये पंजीबद्ध बेचान दस्तावेजों के हस्तान्तरित कर प्रतिफल प्राप्त कर क्रेताओं को मौके पर कब्जा सुपुर्द कर दिया है। यह हस्तान्तरण जब तक सक्षम न्यायालय द्वारा शून्य घोषित नहीं किया जाता है, तब तक सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 के तहत वैध बेचान से हस्तान्तरण है तथा ऐसे पंजीबद्ध बेचान दस्तावेजों के आधार पर राजस्थान भू राजस्व (भू०अ०)नियम, 1957 के नियम 119 से 147 तक में विहित प्रक्रिया अनुसार कार्यवाहियाँ अपेक्षित हैं। इसमें नियम 132, 133 के प्रावधान हस्तगत प्रकरण के सम्बन्ध में विशेष महत्व रखते हैं, नियम 132 की पालना में अपीलाधीन नामान्तरकरण दर्ज किया गया है, परन्तु नायब तहसीलदार ने विवादास्पद नामान्तरकरण पर निर्णय पारित करने की क्षेत्राधिकारिता नहीं होने पर भी अपीलाधीन आदेश किया है तथा

  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जयपुर

15  
नियम 133 के इस प्रावधान का भी उल्लंघन किया है - "नामान्तरकरण सिर्फ इस कारण से मना नहीं किया जाना चाहिए कि हस्तान्तरणकर्ता को प्रथा अथवा कानून द्वारा ऐसा हस्तान्तरण करने का अधिकार नहीं है। ऐसा व्यवहार तब तक 'तथ्य' रहेगा, जब तक कि वह कानून क्रम में रद्द नहीं कर दिया जावे।"

हस्तान्तरित भूमि हंसराज की स्व अर्जित सम्पति है या पैतृक सम्पति है, इसका निर्धारण सिर्फ सक्षम न्यायालय द्वारा नियमित वाद के जरिये पूर्ण न्यायनिर्णयन के जरिये ही साक्ष्य से किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त हस्तान्तरित सम्पति में किसका कितना-कितना हिस्सा है, इसका निर्धारण भी सक्षम न्यायालय से होना है। प्रत्यर्थागण की ओर से उक्त विवादित बिन्दुओं का सक्षम न्यायालय से न्याय निर्णयन करवाकर कोई निर्णय/आज्ञापति भी पेश नहीं की है तथा न ही उसका उल्लेख अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.03.2017 में है। मात्र कयास के आधार पर यांत्रिक तरीके से बिना न्यायिक मस्तिष्क का उपयोग किए पारित आदेश को यथावत नहीं रखा जा सकता है। इसके अतिरिक्त जिन बेचान दस्तावेजों से विवादित आराजी हस्तान्तरित की गई है, उनको सक्षम न्यायालय द्वारा शून्य घोषित करने का भी कोई दस्तावेज पत्रावली पर नहीं है तथा न ही कोई कार्यवाही लम्बित होना साबित है। उक्त स्थिति के परिप्रेक्ष्य में अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.03.2017 अवैध, बिना क्षेत्राधिकारिता के होने से अपास्त योग्य है।

(र) बेचान दस्तावेज दिनांक 03.03.2016 को निष्पादित व पंजीबद्ध हुए हैं। अतः दिनांक 03.03.2016 के पश्चात बेचानकर्ता हंसराज का हस्तान्तरित सम्पति में कोई हक, अधिकार, स्वत्व व आधिपत्य नहीं रहा है तथा ये सभी अधिकार दिनांक 03.03.2016 से ही क्रेताओं में हस्तान्तरित व निहित हो चुके हैं, जब तक कि सक्षम न्यायालय द्वारा उसमें कोई रद्दोबदल नहीं किया जाता है, तब तक राजस्थान भू (भू0अ0) नियम, 1957 के प्रावधानों अनुसार इन बेचान दस्तावेजों के अनुसार राजस्व अभिलेखों में इन्द्राज किया जाना कानूनी रूपी से अनिवार्य है।

(ल) दिनांक 03.03.2016 को विवादग्रस्त भूमि का जरिये बेचान क्रेताओं (अपीलान्ट्स) को विधिक रूप से हस्तान्तरण हो चुका है तथा हंसराज के समस्त अधिकार, हित, स्वत्व, आधिपत्य समाप्त हो चुके हैं, अतः उक्त तिथि के पश्चात् अर्थात् 03.03.2016 के पश्चात हंसराज के वारिसानों को कोई अधिकार, हित, स्वत्व, आधिपत्य उत्तराधिकारियों की हैसियत से भी प्राप्त नहीं हो सकता, जब तक कि सक्षम न्यायालय वादग्रस्त बेचान दस्तावेजों को आंशिक/पूर्ण रूप से शून्य/शून्यकरणीय घोषित नहीं करे तथा हंसराज के उत्तराधिकारियों के हको इत्यादि का निर्धारण नहीं कर देता। अतः दिनांक 03.03.2016 के पश्चात विवादग्रस्त आराजी के सम्बन्ध में राजस्व अभिलेखों में किये गए समस्त इन्द्राज स्वतः ही अमान्य हैं तथा ऐसे इन्द्राजों को अपास्त किया जाता है।

#### आदेश

उपर्युक्त विवेचनानुसार अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है तथा नायब तहसीलदार, बालेसर द्वारा ग्राम खुड़ियाला के नामान्तरकरण संख्या 2276 पर पारित आदेश दिनांक 22.03.2017 अपास्त किया जाता है।

  
अपर जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

तहसीलदार बालेसर को स्पष्ट आदेश दिये जाते हैं कि अपीलार्थी नामान्तरकरण से सम्बंधित तीनों बेचान दस्तावेजों के अनुसार अलग-अलग नामान्तरकरण दर्ज किये जाकर भू0 अ0 नियम 1957 के नियम 125 अनुसार अपेक्षित तरमीम सुनिश्चित करते हुए अभिलेखों में अपीलान्त के नाम प्रविष्टियाँ की जावे तथा समस्त कार्यवाही दिनांक 31.03.2025 तक हर हालत में सम्पन्न की जावे। तहसीलदार बालेसर को निर्णय की प्रति मय मूल रिकॉर्ड भेजा जावे। पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर बाद तामिल व तकमील दाखिल दफ्तर हो तथा नम्बर से कम हो।



(जवाहर चौधरी) 25  
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर

आदेश आज दिनांक 30.01.2025 को लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(जवाहर चौधरी) 25  
अतिरिक्त जिला कलेक्टर (प्रथम)  
जोधपुर