न्यायालय अपर जिला कलक्टर (द्वितीय) जोधपुर
पीठासीन अधिकारी सुरेन्द्र सिंह पुरोहित आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 10/2024 **जी.सी.एम.एस. संख्या 2024/12**

अपीलान्ट	बनाम	रेस्पोडेन्टस
1. राजेश राठी पुत्र स्व.श्री रामचन्द्र राठी उम्र 52 वर्ष जाति माहेश्वरी निवासी 23ए सपना सदन अरिहन्त नगर, गुरों का तालाब जोधपुर		1. पन्नेसिंह पुत्र श्री भींवसिंह 2.. श्रीमती लक्ष्मी कंवर पत्नि स्व.श्री भंवरसिंह 3. चैनसिंह पुत्र स्व.श्री भंवरसिंह 4. उदयसिंह पुत्र स्व.श्री भंवरसिंह 5. प्रतापसिंह पुत्र स्व.श्री धोकलसिंह 6. हनुमानसिंह पुत्र स्व.श्री धोकलसिंह 7. नारायणसिंह पुत्र स्व.श्री धोकलसिंह 8. भूरसिंह पुत्र स्व.श्री भंवसिंह 9. सवाई पुत्र श्री मुकनसिंह जातियान–राजपुरोहित, निवासीयान–बम्बोर पुरोहितान चक मोथला तहसील व जिला जोधपुर 10 राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, जोधपुर

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरुद्ध विभाजन नामान्तरकरण संख्या 449 जो तहसीलदार (भू.अ.) जोधपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक भू.अ./बंटवाड़ा/2022/4938 दिनांक 28.09.2022 के आधार पर राजस्व रेकर्ड में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 9 के नाम से दर्ज किया गया जिसे निरस्त कराने बाबत।

उपस्थितिः– 1. अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री पूनमचन्द पुरोहित उपस्थित।
2. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 9 की ओर से अधिवक्ता श्री अजीत दैया उपस्थित।

निर्णय

दिनांकः 04.07.2025

अपीलान्ट राजेश राठी पुत्र स्व. श्री रामचन्द्र राठी उम्र 52 वर्ष जाति माहेश्वरी निवासी 23ए सपना सदन, अरिहन्त नगर, गुरों का तालाब, जोधपुर की ओर से यह अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के तहत रेस्पोडेन्ट पन्नेसिंह पुत्र श्री भींवसिंह जाति राजपुरोहित निवासी ग्राम बम्बोर पुरोहितान चक मोथला तहसील व जिला जोधपुर व अन्य के विरूद्ध तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक भू.अ./बंटवाडा/2022/4938 दिनांक 28.09.2022 के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 9 के नाम दर्ज नामान्तरकरण संख्या 449 ग्राम बम्बोर पुरोहितान चक मोथला को निरस्त कराने हेतु प्रस्तुत की गयी है।

अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलार्थी से रेस्पोडेन्ट संख्या–1 पन्नेसिंह व उसके पुत्र महेन्द्रसिंह ने उक्त बंटवाड़ा नामान्तरकरण दर्ज होने से पूर्व सम्पर्क कर बताया कि उनकी अविभक्त सह–खातेदारीसुदा कृषि भूमि खेत खसरा संख्या–11 रकबा 2 बीघा किस्म बारानी द्वितीय वाके ग्राम बम्बोर पुरोहितान चक–मोथला, तहसील व जिला जोधपुर में आई हुई है, जो राजस्व रेकर्ड खेवट खतौनी संख्या नई 22 व पुरानी 16 में दर्ज है, जिसमें मकान 1500 वर्गफुट भूमि पर बना हुआ बिकाऊ होने का कथन करने पर अपीलार्थी व उसके रिश्ते में चाचा श्री ओमप्रकाश धूत पुत्र स्व. श्री मदनलाल, निवासी–माहेश्वरियों की गली, चांदपोल, जोधपुर ने बम्बोर जाकर उक्त भूखण्ड बनाप 1500 वर्गफुट मय निर्मितसुदा मकान का सौदा रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के पुत्र से रूपये बीस लाख मात्र में तय किया। अपीलार्थी के चाचा ओमप्रकाश दिनांक 25.06.2019 को रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के पुत्र यानि रजिस्टर्ड स्वामी महेन्द्रसिंह को 20 लाख रूपये में बेचान तय किया तो उन्होने शीघ्र रजिस्ट्री करवाने का विश्वास दिलाया किन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या–1 व उसके पुत्र महेन्द्रसिंह राजपुरोहित दोनों ने सांठ गांठ करके बदनीयती से दिनांक 27.06.2019 को उप–पंजीयक जोधपुर में आकर रेस्पोडेन्ट संख्या–1 पिता पन्नेसिंह ने अपने पुत्र महेन्द्रसिंह के नाम बेचान रजिस्ट्री करवा दी और उस रजिस्ट्री में महेन्द्रसिंह द्वारा अपने पिता को चैक व नकद कुल राशि रूपये 20 लाख रूपये देना लिखवा

अपर जिला कलक्टर (द्वितीय) जोधपुर

दिया, मगर आपस में पिता व पुत्र के बीच किसी तरह का भुगतान नहीं हुआ। अपीलार्थी व उसके चाचा ओमप्रकाश धूत ने जब रेस्पोडेन्ट पन्नेसिंह को पूछने पर उन्होंने अपने पुत्र महेन्द्रसिंह के नाम से उक्त भूखण्ड 1500 वर्गफुट मय निर्मितसुदा मकान का बेचाननामा क्यों करवाया, सीधा बेचाननामा अपीलार्थी के हक में भी करवा देते तब रेस्पोडेन्ट संख्या–1 पन्नेसिंह ने कहा कि हम पिता पुत्र एक ही है। खसरा संख्या–11 की 1500 वर्गफुट जगीन व उस पर निर्माण करवाया हुआ है तथा मकान निर्मित है। इस मकान का मैं मालिक हूं इसलिये मैं आपको विश्वास दिलाता हूं कि आप (अपीलार्थी) इसे खरीद कर लो बाद में मैं राजस्व रेकर्ड में बेचान की गई भूमि का बेचान नामान्तरकरण अपने पुत्र के नाम से व उसके पश्चात आपके (अपीलार्थी) के नाम से दर्ज करवा दूंगा तथा बाद में बंटवाड़ा करवाकर अपीलार्थी को खरीदसुदा भूखण्ड की भूमि का काबिज मालिक बना दूंगा। इस आश्वासन पर विश्वास व भरोसा करते हुए अपीलार्थी ने रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के पुत्र महेन्द्रसिंह से भूखण्ड बनाप 166.66 वर्गगज मय निर्मितसुदा मकान खसरा संख्या–11 वाके ग्राम बम्बोर पुरोहितान को रजिस्टर्ड बेचाननामा के द्वारा महेन्द्रसिंह राजपुरोहित के आम मुख्त्यार ओमप्रकाश धूत पुत्र स्व.श्री मदनलाल धूत, जाति–माहेश्वरी, निवासी–माहेश्वरियों की गली, चांदपोल, पुलिस चौकी के पास, जोधपुर में रहने वाले से दिनांक 26.06.2020 को खरीद किया, जो बेचाननामा उप–पंजीयक तृतीय, जोधपुर के कार्यालय में दिनांक 26.06.2020 को पुस्तक संख्या–प्रथम, जिल्द संख्या–1030 में पृष्ठ संख्या–96 में क्रम संख्या–202003053102763 पर पंजीबद्ध किया गया। इससे पूर्व महेन्द्रसिंह राजपुरोहित के हक में खातेदार पन्नेसिंह यानि रेस्पोडेन्ट संख्या–1 द्वारा उक्त भूखण्ड मय निर्मितसुदा मकान के सम्बन्ध में बेचाननामा दिनांक 26.06.2019 को किया गया जो बेचाननामा उप–पंजीयक तृतीय, जोधपुर के कार्यालय में दिनांक 27.06.2019 को पुस्तक संख्या–प्रथम, जिल्द संख्या–995 में पृष्ठ संख्या–171 में क्रम संख्या–201903053104150 पर पंजीबद्ध किया गया परन्तु महेन्द्रसिंह का नाम राजस्व रेकर्ड में जरिये नामान्तरकरण के दर्ज नहीं करवाया तथा महेन्द्रसिंह द्वारा एक आम मुख्त्यारनामा ओमप्रकाश धूत के हक में दिनांक 28.06.2019 को किया, जिसके आधार पर अपीलार्थी के हक में उक्त बेचाननामा हुआ। इससे पूर्व अपीलार्थी को रेस्पोडेन्ट संख्या–1 व उसके पुत्र महेन्द्रसिंह द्वारा आश्वासन दिया गया था कि रेस्पोडेन्ट संख्या–1 महेन्द्रसिंह व अपीलार्थी सद्भाविक क्रेता का नाम राजस्व रेकर्ड में जरिये नामान्तरकरण के द्वारा संयुक्त रूप से दर्ज करवा देगा। अपीलार्थी इसी आश्वासन पर आशांवित रहा तथा उक्त मकान का उपयोग व उपभोग करना प्रारम्भ कर दिया, परन्तु बाद में अपीलार्थी से रेस्पोडेन्ट संख्या–1 ने विक्रय किये गये मकान को मौखिक किरायेदारी पर किराये पर ले लिया। इस दौरान अपीलार्थी के समक्ष रेस्पोडेन्ट संख्या–1 व अन्य रेस्पोडेन्ट की बदनीयती स्पष्ट नहीं हुई थी, इस कारण से मकान खरीद कर पुनः रेस्पोडेन्ट संख्या–1 को मौखिक किरायेदारी में दे दिया, जिसका प्रतिमाह किराया रेस्पोडेन्ट संख्या–1 द्वारा अपीलार्थी को नियमित रूप से अदा किया जा रहा था इसलिए अपीलार्थी भी अपनी भूमि मय निर्मितसुदा मकान को खरीद करने के पश्चात आश्वस्त हो गया। अभी हाल में अपीलार्थी को ज्ञात हुआ कि राजस्व रेकर्ड में रेस्पोडेंट संख्या 1 ता 9 का नाम राजस्व रेकर्ड में दर्ज होकर बंटवाड़ा नामान्तरकरण हेतु तहसीलदार, जोधपुर यानि रेस्पोडेन्ट संख्या–10 के समक्ष विचाराधीन है तब अपीलार्थी ने रेस्पोडेन्ट संख्या–1 से सम्पर्क कर उसका भी नामान्तरकरण दर्ज करवाकर बंटवाडा करवाकर उक्त मकान की भूमि का विभाजन नामान्तरकरण उसके नाम से दर्ज करवाने हेतु कहा तब रेस्पोडेन्ट संख्या–1 ने अपीलार्थी को आश्वस्त किया कि उसके द्वारा इसी प्रकार की कार्यवाही तहसीलदार, जोधपुर के समक्ष कर रखी है, इस पर अपीलार्थी पुनः आश्वस्त हो गया, परन्तु अभी हाल ही में जब अपीलार्थी ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से अपना मकान खाली कर अपने स्वयं के उपयोग व उपभोग करने हेतु वापिस मांगा तो रेस्पोडेन्ट संख्या–1 ता 9 मौके पर इकट्ठा हो गये तथा लडाई झगडा करने लगे तथा रेस्पोडेन्ट संख्या–1 ने कहा कि जिस जगह मकान निर्मित है, वह जायदाद उसके हिस्से में नहीं आई है, बल्कि उसके हिस्से में तो खसरा संख्या–11 की रकबा 1 बिस्वा भूमि ही आई है, जो बेचान की गई जायदाद मय निर्मितसुदा मकान की कुल भूमि से कम है यानि अपीलार्थी को बेचान की गई भूमि 1.72 बिस्वा लगभग होती है तथा वर्तमान में इतनी जमीन ना तो मौके पर है और ना ही इस पर निर्मितसुदा मकान अब रेस्पोडेन्ट संख्या–1 का रहा है। इस पर अपीलार्थी ने तुरन्त ही अपने अधिवक्ता से सम्पर्क कर राजस्व रेकर्ड की नकले प्राप्त होने के पश्चात अपीलार्थी की जानकारी में आया कि रेस्पोडेन्ट संख्या–1 ता 9 ने अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, जोधपुर के समक्ष गलत व झूठे तथ्य अंकित कर विभाजन नामान्तरकरण हेतु आवेदन किया तथा भूमि के बेचान व हस्तानान्तरण बाबत कोई तथ्य उल्लेखित नहीं किये और ना ही अपीलार्थी को पक्षकार मुकदमा बनाकर विभाजन बंटवाडा भूमि का प्रस्तुत किया गया। इस प्रकार अपीलार्थी को बताये बगैर गलत व कूटरचित दस्तावेज के आधार पर अपीलार्थी से राशि हड़प करने की बदनीयती से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व उसके पुत्र महेन्द्रसिंह राजपुरोहित द्वारा आपराधिक षडयंत्र कारित किया गया, जिस हेतु अपीलार्थी द्वारा फौजदारी कार्यवाही रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व उसके पुत्र महेन्द्रसिंह राजपुरोहित के विरूद्ध पुलिस थाना उदयमन्दिर, जोधपुर में प्रस्तुत कर दी, जिसके प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या–497 दिनांक

03.11.2022 है, जिसमें आरोप पत्र संख्या–1 दिनांक 13.01.2023 को रेस्पोडेन्ट संख्या–1 व उसके पुत्र महेन्द्रसिंह राजपुरोहित के विरूद्ध प्रस्तुत हो चुका है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि विभाजन नामान्तरकरण संख्या–449, जो तहसीलदार (भू.अ.) जोधपुर द्वारा अपने आदेश क्रमांक–भू.अ./बंटवाड़ा/2022/4938 दिनांक 28.09. 2022 के आधार पर राजस्व रेकर्ड में रेस्पोडेन्ट संख्या–1 से 9 के नाम से दर्ज किया गया, वह जाहिरा तौर पर अपीलार्थी के हितों व कब्जा, मालिकाना हक हकूकों के विरूद्ध होकर एक पक्षीय आदेश की तारीफ में आता है। इस कारण तहसीलदार, जोधपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.09.2022 व उसके अनुसरण में दर्ज किया गया विभाजन नामान्तरकरण संख्या–449 निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलांटस स्वीकार की जाकर तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक भू.अ./बंटवाड़ा/2022/4938 दिनांक 28.09.2022 के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 9 के नाम दर्ज नामान्तरकरण संख्या 449 ग्राम बम्बोर पुरोहितान चक मोथला को निरस्त करने का निवेदन किया गया है।

अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री पूनमचन्द पुरोहित ने लिखित बहस प्रस्तुत कि जिसमें अपील के तथ्यों को दोहराते हुए अपील अपीलान्ट स्वीकार कर तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक भू.अ./बंटवाड़ा/2022/4938 दिनांक 28.09.2022 के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 9 के नाम दर्ज नामान्तरकरण संख्या 449 ग्राम बम्बोर पुरोहितान चक मोथला को निरस्त कराने हेतु निवेदन किया गया है।

रेस्पोडेन्टस संख्या 1 से 9 की ओर से अधिवक्ता श्री अजीत दैया ने लिखित बहस प्रस्तुत की जिसमें बताया कि तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित बंटवाड़ा आदेश के विरूद्ध नियमानुसार अपील राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के प्रावधानों के तहत माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की जाती है। इस प्रकार अपीलार्थी द्वारा बंटवाड़ा आदेश को निरस्त करवाने बाबत राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 के तहत प्रस्तुत की गई अपील विधि के प्रावधानों के विपरित है। तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित बंटवाड़ा आदेश क्रमांक भू.अ./बंटवाड़ा/2022/4938 तथा नामान्तरकरण संख्या 449 दिनांक 28.09.2022 को निरस्त करवाने की प्रार्थना की है जबकि बंटवाडा आदेश एवं नामान्तरकरण आदेश पृथक पृथक आदेश की श्रेणी में आते है तथा माननीय सर्वोच्च न्यायालय माननीय उच्च न्यायालय एवं माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा पारित विभिन्न न्यायिक निर्णयों में यह स्पष्ट मत प्रतिपादित किया गया है कि दो पृथक आदेशों को एक ही अपील में चुनौती नहीं दी जा सकती है किन्तु अपीलार्थी ने दो पृथक पृथक आदेशों को एक ही अपील में चुनौती दी है जिस कारण उक्त अपील पोषणीय नहीं होने से खारिज योग्य है। अपीलार्थी का अपील में यह कथन किया गया कि खरीद विवादित मकान अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 01 को मौखिक किरायेदारी में दे दिया जिसका प्रतिमाह किराया प्रत्यर्थी संख्या 01 द्वारा अपीलार्थी को नियमित रूप से अदा किया जा रहा था इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी एवं प्रत्यर्थी संख्या 01 के मध्य उक्त खरीदसुदा मकान की किरायेदारी को लेकर वर्तमान में विवाद है तथा किरायेदारी से संबंधित विवादों का निस्तारण करने का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय में निहित नहीं होकर इसका क्षेत्राधिकार किराया अधिकरण में निहित है। इसके बावजूद अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी संख्या 01 के विरूद्ध किराया अधिकरण में बेदखली का वाद प्रस्तुत नहीं कर, माननीय न्यायालय के समक्ष उक्त अपील प्रस्तुत की है जो खारिज योग्य है। अपीलार्थी ने अपील परिसीमा अधिनियम के प्रावधानों के तहत म्याद बाहर होने से खारिज योग्य है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज कर तहसीलदार जोधपुर द्वारा पारित आदेश क्रमांक भू.अ./बंटवाड़ा/2022/4938 दिनांक 28.09.2022 के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 9 के नाम दर्ज नामान्तरकरण संख्या 449 ग्राम बम्बोर पुरोहितान चक मोथला को यथावत रखे जाने का निवेदन किया गया है।

उभय पक्षकारान के अधिवक्ताओं की लिखित बहस पर मनन विचारण करने एवं पत्रावली का अवलोकन करने के पश्चात् हम इस निर्णय पर पहुंचते है कि ग्राम बम्बोर पुरोहितान के खसरा संख्या 11 में गैर रूपान्तरित कृषि भूखण्ड मय निर्मित मकान 1500 वर्गफुट यानि 166.66 वर्गगज का आम मुख्त्यार नामा रेस्पोडेन्ट संख्या 01 के पुत्र महेन्द्रसिंह राजपुरोहित ने ओमप्रकाश धुत के पक्ष में दिनांक 28.06.2019 को लिखकर दिया तत्पश्चात ओमप्रकाश धूत ने उक्त कृषि भूखण्ड मय निर्मित मकान को दिनांक 26.06.2020 को जरिये रजिस्टर्ड बेचाननामा के अपीलान्ट राजेश राठी को बेचान कर दिया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त मकान अपीलान्ट राजेश राठी को सुपुर्द किया तथा बाद में उसको मौखिक किरायेदारी पर वापिस ले लिया गया। उक्त कृषि भूखण्ड मय निर्मित मकान को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने दिनांक 27.06.2019 को जरिये रजिस्टर्ड बेचाननामा के अपने पुत्र महेन्द्रसिंह को बेचान कर दिया गया। रेस्पोडेन्टस संख्या 1 ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 9 के बीच हुए बंटवाड़ा के आधार पर उक्त कृषि भूखण्ड मय निर्मित मकान वर्तमान में उनके हिस्से में नहीं होने तथा बेचान की गयी उक्त भूमि कम होने तथा

अपर जिला कलक्टर (द्वितीय)
जोधपुर

निर्मितसुदा मकान उनके हिस्से में नहीं होना बताया जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पुत्र ने उक्त कृषि भूखण्ड मय निर्मित मकान को जरिये आम मुख्तयारनामा के ओमप्रकाश धूत को दिया तथा ओमप्रकाश धूत ने उक्त आम मुख्त्यारनामा के आधार पर उक्त कृषि भूखण्ड मय निर्मित मकान का बेचान अपीलान्ट से प्रतिफल राशि लेकर किया गया है। इसके बावजूद रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने उक्त कृषि भूखण्ड मय निर्मित मकान का बेचान अपने पुत्र महेन्द्रसिंह राजपुरोहित के नाम कर दिया।

अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर तहसीलदार, जोधपुर द्वारा दिनांक 28.09.2022 को स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 449 ग्राम बम्बोर पुरोहितान को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हिस्से की भूमि की हद तक निरस्त किया जाकर प्रकरण तहसीलदार जोधपुर को प्रतिप्रेषित करते हुए आदेश दिया जाता है कि वे ग्राम बम्बोर पुरोहितान के खसरा संख्या 11 में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के हिस्से की भूमि में से अपीलान्ट द्वारा क्रय किये गये उक्त कृषि भूखण्ड मय निर्मित मकान के संबंध में पूर्ण जांच कर व पक्षकारान को पूर्ण सुनवाई का अवसर प्रदान कर नियमानुसार अपीलान्ट के नाम उनके हक हिस्से की भूमि तक नामान्तरकरण की कार्यवाही करें। निर्णय की प्रति मय अभिलेख अधीनस्थ न्यायालय को भिजवायी जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो तथा बाद तकमील तामिल दाखिल दफ्तर हो

निर्णय आज दिनांक 04.07.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

(सुरेन्द्र सिंह पुरोहित)
अपर जिला कलक्टर (द्वितीय)
जोधपुर

अपर जिला कलक्टर (द्वितीय)
जोधपुर (राज०)