न्यायालय उपखण्ड अधिकारी (एस.डी.ओ.) एवं पदेन भू अभिलेख अधिकारी बालोतरा

पीठासीन अधिकारी:– अशोक कुमार, आर.ए.एस.
राजस्व अपील संख्या :– 04 / 2024
जी.सी.एम.एस. नम्बर :– 2024 / 186

अपीलार्थी	बनाम	उतरदातागण
1.राजेन्द्रसिंह पुत्र देवीसिंह जाति राजपूत निवासी 8 नम्बर विधालय के पास बालोतरा		1.सरपंच ग्राम पंचायत जेरला
2.उम्मेदसिंह पुत्र पुखराजसिंह जाति राजपूत निवासी मोकलसर तहसील सिवाना		2.मृतक रामाराम के वारिसान
3.घनश्याम पुत्र भेरूलाल खारवाल निवासी पचपदरा तहसील पचपदरा		2 / 1.गोगाराम पुत्र रामाराम जाति राईका निवासी जेरला तहसील पचपदरा जिला बालोतरा
		3.श्रीमति देशू पत्नि गोगाराम जाति राईका निवासी जेरला तहसील पचपदरा जिला बालोतरा

राजस्व अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम,1956 विरूद्ध नामान्तरकरण संख्या 2832 जो सरपंच ग्राम पंचायत जेरला द्वारा आदेश दिनांक 11.3.2024 को अस्वीकृत किया गया।

उपस्थिति :–

1.श्री छत्रकरण भाटी अधिवक्ता अपीलार्थी
2.श्री भूपेन्द गहलोत अधिवक्ता उतरदाता संख्या 2 व 3
3.उतरदाता संख्या 01 एकपक्षीय।

उपखण्ड अधिकारी (S.D.O.) बालोतरा

आदेश

दिनांक 12.09.2025

1.संक्षिप्त में अपील के सुसंगत तथ्य इस प्रकार है,कि ग्राम जेरला तहसील पचपदरा की खसरा संख्या 692 / 123 क्षेत्रफल 1.2141 हैक्टयर भूमि रामा पुत्र पेमा जाति राईका की खातेदारी मे अवस्थित थी। रामा पुत्र पेमा जाति राईका द्वारा विवादित भूमि के रक्षण व बेचान की कार्यवाही करने के लिए श्री गोपालसिंह पुत्र उम्मेदसिंह जाति राजपूत निवासी साल्ट तहसील पचपदरा के पक्ष मे दिनांक 11.2.2023 को आम मुखत्यारनामा(पावर ऑफ अटॉर्नी) निष्पादित करवाया गया। आम मुखत्यारनामा (पावर ऑफ अटॉर्नी) के आधार पर श्री गोपालसिंह द्वारा पृथक पृथक चार बेचाननामो के द्वारा विवादित भूमि का बेचान अपीलाण्टस के पक्ष मे किया गया तथा उक्त बेचाननामो के आधार पर हल्का पटवारी द्वारा आलोच्य नामान्तकरण संख्या 2832 भरा जाकर सरंपच ग्राम पंचायत जेरला को पेश किया गया। सरपंच

उपखण्ड अधिकारी
(S.D.O.) बालोतरा

ग्राम पंचायत जेरला द्वारा नियमो से परे जाकर आलोच्य नामान्तकरण अस्वीकृत किया गया। उक्त आदेश से क्षुब्ध होकर अपीलार्थी की ओर से अन्दर मयाद अपील पेश की गई। अतः अपीलार्थी की अपील स्वीकार की जाकर अपीलाधीन नामान्तकरण निरस्त करते हुए बेचानानामो के आधार पर अपीलार्थी का नाम दायर करवानें हेतु अपील पेश की गई।

2.अपीलार्थी की अपील दर्ज रजिस्टर की गई। उतरदाता को जरिए रजिस्ट्रर्ड नोटिस तलब किया गया। उतरदाता के नोटिस तामील शुदा प्राप्त हुई। अधिवक्ता श्री भूपेन्द्र गहलोत द्वारा उतरदाता संख्या 2 व 3 की ओर से वकालतनामा पेश कर अपीलार्थी की अपील के तथ्यो को अस्वीकार करते हुए जवाब पेश कर अपीलार्थी की अपील को खारिज करने का निवेदन किया गया। उतरदाता संख्या 01 को सुनवाई का पर्याप्त अवसर दिए जाने के उपरांत भी उपस्थित नही होने के कारण एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई।

3.हमने दोनो पक्षो के विद्वान अधिवक्ताओ की बहस सुनी गई। दौराने बहस अपीलार्थी अधिवक्ता ने अपील के तथ्यो को दोहराते हुए बहस में निवेदन किया कि ग्राम जेरला तहसील पचपदरा की खेत खसरा संख्या 692/123 क्षेत्रफल 1.2141 हैक्टेयर भूमि रामा पुत्र पेमा की खातेदारी में अवस्थित थी। रामा पुत्र पेमा द्वारा विवादित भूमि के रक्षण व बेचान की कार्यवाही करने हेतु पावर ऑफ अटॉनी गोपालसिंह पुत्र उम्मेदसिंह जाति राजपूत के पक्ष में दिनांक 11.02.2023 निष्पादित की गई। पावर ऑफ अटॉनी धारक श्री गोपालसिंह ने विवादित भूमि में अपीलांट संख्या 01 को 1.10 बीघा भूमि,अपीलांट संख्या 02 को 2.10बीघा, 2.10 बीघा कुल 05 बीघा भूमि व अपीलांट संख्या 03 को 1.00 बीघा भूमि का रजिस्ट्रर्ड बेचाननामा दिनांक 15.02.2024 को उप पंजीयक कार्यालय जसोल में पंजीबद्ध करवाए गए। वक्त खरीद अपीलांटस् को मौके पर कब्जा सुर्पुद किया गया। अपीलांटस् का वक्त खरीद से आदिनांक मौके पर कब्जा–काश्त चला आ रहा हैं। अपीलांटस् की ओर से बेचाननामें की प्रति हल्का पटवारी रामसीन को दी गए। हल्का पटवारी रामसीन द्वारा रजिस्ट्रर्ड बेचाननामें के आधार पर अपीलांटस् के पक्ष में आलोच्य नामान्तकरण भरा जाकर सरपंच ग्राम पंचायत जेरला के समक्ष पेश किया गया। सरपंच ग्राम पंचायत जैरला को रजिस्ट्रर्ड बेचाननामों के आधार पर भरा गया नामान्तकरण स्वीकृत किए जाना चाहिए था,लेकिन उतरदाता संख्या 01 को उतरदाता संख्या 02 के प्रभाव में आकर नियमों से परे जाकर आलोच्य नामान्तकरण खारिज कर दिया गया, जिसका उतरदाता संख्या 01 को ऐसा करने का कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं था,क्योंकि पंजीबद्ध दस्तावेजात की अनदेखी करने अथवा पंजीबद्ध विक्रय विलेख की वैधता को चुनौती देकर उन्हे निरस्त करने का कोई विधिक अधिकार सरपंच ग्राम पंचायत जैरला को प्राप्त नहीं था तथा विधि अनुसार पंजीबद्ध विक्रय विलेख को जब तक कोई सक्षम विधिक प्रक्रिया की पालना में अस्वीकृत कर निरस्त नहीं कर दिया जाता है,तब तक वह वैध एवं प्रभावी रहता हैं। इस प्रकार अपीलांटस का रजिस्ट्रर्ड विक्रय–पत्र वैध होने के उपरांत भी आलोच्य नामान्तकरण

उपखण्ड अधिकारी
(S.D.O.) बालोतरा

अस्वीकृत कीया गया हैं,जो कि अपीलांटस के हितो के साथ भारी कुठाराघात किया गया हैं। अपनी बहस को जारी रखते हुए आगे ओर निवेदन किया कि आलोच्य नामान्तकरण में यदि विवाद की स्थिति बनती,तो प्रकरण को तहसीलदार को रेफर किए जाने का प्रावधान होता है,लेकिन आलोच्य नामान्तकरण में विवाद की स्थिति नहीं होने के उपरांत भी उतरदाता संख्या 01 द्वारा नियमों से परे जाकर आलोच्य नामान्तकरण अस्वीकृत किया गया,जो आदेश अपास्त योग्य हैं। इसके अलावा आलोच्य नामान्तकरण पारित किए जाने के पूर्व अपीलांटस् को किसी प्रकार की सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया और न ही अपीलांटस् को सुनवाई के नोटिस जारी किए गए। अपीलांटस् को उसके हक–हकूको से से महरूम रखते हुए आलोचय नामान्तकरण आदेश पारित कीया गया,जो अपीलांटस के हितो के विपरीत आलोच्य नामान्तकरण आदेश पारित किया गया है। आलोच्य नामान्तकरण आदेश पारित होने के अगले ही दिन 12.03.2024 को उतरदाता रामाराम ने विवादित भूमि में हुए बेचाननामों को निरस्त करवाए बिना ही अपनी पुत्रवधू उतरदाता संख्या 03 के पक्ष में बक्शीशनामा निष्पादित करवाया गया। उक्त बक्शीशनामा का दिनांक 13.03.2025 को नामान्तकरण संख्या 2838 भरा जाकर उसी दिन ग्राम पंचायत जैरला द्वारा स्वीकृत किया गया। इससे स्पष्ट साबित है,कि ग्राम पंचायत जैरला जरिए सरपंच द्वारा अपीलांटस् के साथ द्वेषपूर्ण कार्यावाही की गई हैं। अतं में निवेदन किया कि अपीलांटस् की अपील स्वीकार की जाकर आलोच्य नामान्तकरण संख्या 2832 पर पारित आदेश दिनांक 11.03.2024 को अपास्त कर प्रकरण पुनः राजस्व अधिकारी को लौटाते हुए अपीलाटस को सुनवाई का अवसर देकर नामान्तकरण संख्या 2832 पर अपीलांटस् के पक्ष में निष्पादित पंजीबद्ध दस्तावेजात के आधार पर नियमानुसार नामान्तकरण पारित करने के आदेश पारित किए जावे।

4.इसके विपरीत उतरदाता संख्या 2 व 3 अधिवक्ता की बहस है कि अपीलांटस् की अपील मनगढन्त तथ्यों के आधार पर होने के कारण खारिज योग्य है,क्योंकि विवादित भूमि उतरदाता रामा पुत्र पेमा की खातेदारी भूमि में अवस्थित थी। जिस पर उतरदाता का कब्जा–काश्त चला आ रहा था। उतरदाता रामाराम द्वारा कभी गोपालसिंह को विवादित भूमि के रक्षण व बेचान करने की पावर ऑफ अटार्नी लिख कर नहीं दी गई थी,बल्कि उतरदाता की भूमि की सीमाओं को लेकर अकसर वाद विवाद बना रहता था। इस कारण रामाराम द्वारा अपनी भूमि की तहसीलदार पचपदरा से सीमाज्ञान कार्यवाही करवाए गए,इसके उपरांत भी विवाद समाप्त नहीं हुआ। तब रामाराम के मिलने वाले गंगासिंह,जो अपीलांटस् से मिला हुआ था और विवादित भूमि को हड़प करने की नियत रख रहे थे। इन्होने उतरदाता रामाराम को विवादित भूमि की नेखमबंदी करवाने के लिए कहां गया और नेखमबंदी पत्रावली के साथ अन्य खाली कागजो पर रामाराम के अगुंष्ठ निशान करवा कर,जाला–बाजी व फर्जी तरीके से विवादित भूमि का गोपालसिंह के पक्ष में पावर ऑफ अटॉर्नी दिनांक 11.02.2023 को बनवाए गए,जो उतरदाता

उपखण्ड अधिकारी
(S.D.O.) बालोतरा

रामाराम को धोखे में रखते हुए बनाए गइ थी। फर्जी तैयार पावर ऑफ अटॉर्नी का रामाराम के पुत्र गोगाराम को पता चलने पर दिनांक 13.10.2023 को पावर ऑफ अटॉर्नी निरस्त भी रामाराम द्वारा करवा दी गए। इसके उपरांत भी गोपालसिंह ने फर्जी तैयार पावर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर अपीलांटस् के पक्ष में चार पृथक–पृथक बेचान किए गए,जो कि बोकस दस्तावेज की श्रेणी में आते हैं,क्योंकि गोपालसिंह को ऐसा करने का कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं था। उतरदाता को ऐसे अवैध बेचान का पता चलने पर उतरदाता रामाराम के पुत्र गोगाराम द्वारा पुलिस थाना जसोल में अपीलांटस् व अन्य के विरूद्ध आपराधिक मामला दर्ज करवाया गया,जो कि जांच में विचाराधीन चल रहा हैं। अपनी बहस को जारी रखते हुए आगे ओर निवेदन किया कि उतरदाता विवादित भूमि का रिकार्डेड खातेदार हैं और खातेदार के हितो के विपरीत जाकर बोकस बेचान किया गया हैं,उक्त अवैध बेचाननामों के आधार पर भरा गया आलोच्य नामान्तकरण को खारिज कीया गया,जो कि उतरदाता संख्या 01 द्वारा विधिक में निहित प्रावधानों के तहत कार्यावाही करते हुए विधि सम्मत् आदेश पारित किया गया हैं। जिसमें हस्तक्षेप करने का प्रश्न पैदा नहीं होता हैं। उतरदाता रामाराम ने अपनी खातेदारी की बक्शीशनामा उतरदाता संख्या 03 के पक्ष में किया गया। उक्त बक्शीशनामा के आधार पर नामान्तकरण भी पारित हो चुका हैं। इस प्रकार अपीलांटस् का विवादित भूमि में कोई हक–हकूक नहीं होने के कारण अपीलांटस् की अपील गलत तथ्यों के आधार पर होने के कारण खारिज की जावें।

5.हमनें दोनो पक्षो के विद्वान अधिवक्ताओ की बहस सुनी और बहस पर मनन किया तथा पत्रावली पर उपलब्ध राजस्व रेकर्ड,दस्तावेजात व अपीलाधीन नामान्तकरण संख्या 2832 का गंभीरतापूर्वक अवलोकन किया तथा विधि के परिप्रेक्ष्य में तथ्यों पर विवेचन किया। जिसमें पाया कि ग्राम जैरला तहसील पचपदरा की खेत खसरा संख्या 692/123 क्षेत्रफल 1.2141 हैक्टेयर भूमि उतरदाता रामा पुत्र पेमा जाति राईका की खातेदारी में अवस्थित थी। अपीलांटस् की ओर से अपील पेश कर मुख्य अनुतोष चाहा गया कि विवादित भूमि पावर ऑफ अटॉनी धारक श्री गोपालसिंह पुत्र उम्मेदसिंह पुत्र जाति राजपूत निवासी साल्ट तहसील पचपदरा द्वारा चार अलग–अलग बेचान अपीलांटस् को दिनांक 15.02.2024 को किए गए, उक्त बेचाननामों के आधार पर हल्का पटवारी द्वारा आलोच्य नामान्तकरण संख्या 2832/24.02.2024 भरा गया, उतरदाता संख्या 01 द्वारा नियमों से परे जाकर नामान्तकरण को खरिज किया गया, उक्त आदेश विधि विरूद्ध किए जाने के कारण अपास्त किया जाकर बेचाननामों के आधार पर अपीलांटस् के पक्ष में नामान्तकरण भरे जाने का आदेश दिया जावें। इसके विपरीत उतरदाता अधिवक्ता ने अपनी बहस में मुख्य उजर उठाया कि उतरदाता रामा को धोखे में रखते हुए फर्जी तरीके से श्री गोपालसिंह द्वारा विवादित भूमि के संबंध में पावर ऑफ अटॉनी बनाए गई थी। जिसकी जानकारी होने पर उतरदाता रामा द्वारा दिनांक 13.10.2023 को पावर ऑफ

उपखण्ड अधिकारी
(S.D.O.) बालोतरा

अटॉनी निरस्त कर दी थी,इसके उपरांत भी श्री गोपालसिंह द्वारा अवैध तरीके से बोकस विक्रय पत्र अपीलांटस् के पक्ष में निष्पादित करवाए गए। उक्त बोकस विक्रय–पत्रों के आधार पर भरा गया आलोच्य नामान्तकरण उतरदाता संख्या 01 द्वारा खारिज कीया गया,जो नियमों के तहत् आदेश पारित किया गया है,इस कारण अपील खारिज की जावें। न्यायालय हाजा को यह तय करना है कि विवादित आराजी के संबंध में आलोच्य नामान्तकरण संख्या 2832/24.02.2024 में पारित आदेश विधि सम्मत् हुआ हैं अथवा नहीं। न्यायालय हाजा यहां स्पष्ट करना चाहता है कि विवादित भूमि के संबंध में निष्पादित विक्रय–पत्रों की वैधता के बिन्दु का निस्तारण नहीं किया जा रहा है,उक्त बिन्दु का निस्तारण सक्षम सिविल न्यायालय में उभय–पक्षकारान् उजर–एतराज उठाने के लिए स्वतंत्र हैं। पत्रावली के संलग्न दस्तावेजात अवालोकन से पाया कि विवादित भूमि के संबंध में मुखत्यारनामा आम(पावर ऑफ अटॉनी) श्री गोपालसिंह पुत्र उम्मेदसिंह जाति राजपूत निवासी साल्ट तहसील पचपदरा के पक्ष में निष्पादित हुआ, उक्त पावर ऑफ अटॉनी को नोटेरी पब्लिक अधिवक्ता श्री नरेन्द्रसिंह महेचा द्वारा दिनांक 11.02.2023 को तस्दीक कर रखा है,जो कि छायाप्रति अवलोकन से प्रतीत होता हैं। उक्त पावर ऑफ अटॉनी के आधार पर श्री गोपालसिंह द्वारा विवादित भूमि का अपीलांट संख्या 01 को 01.10 बीघा,अपीलांट संख्या 02 को 2.10 बीघा,2.10 बीघा कुल 5.00 बीघा व अपीलांट संख्या 03 को 01.00 बीघा भूमि का पृथक पृथक ::: विक्रय पत्र एक ही दिन दिनांक 15.02.2024 को निष्पादित करवाए गए,उक्त विक्रय पत्रो के आधार पर आलोच्य नामान्तकरण संख्या 2832 भरा गया,जो उतरदाता संख्या 01 सरपंच ग्राम पंचायत जैरला द्वारा अस्वीकृत किया गया। पत्रावली के संलग्न उपलब्ध दस्तावेजात् पर ध्यान दिए जाने पर पाया कि उतरदाता रामाराम उर्फ रामा पुत्र पेमाराम उर्फ पेमा जाति देवासी निवासी जैरला द्वारा दिनांक 13.10.2023 को केन्सल मुखत्यारनामा आम (पावर ऑफ अटॉनी) निष्पादित किया गया,जिसमें दिनांक 11.02.2023 को मुखत्यारनामा आम (पावर ऑफ अटॉनी) को निरस्त किए जाने की लिखित हैं,उक्त केन्सल मुखत्यारनामा आम(पावर ऑफ अटॉनी) की भी तस्दीक नोटेरी आधिवक्ता श्री नरेन्द्रसिंह महेचा द्वारा दिनांक 13.10.2023 को तस्दीक की गई हैं। इस प्रकार यहां स्पष्ट है कि दिनांक 11.02.2023 को निष्पादित मुखत्यारनामा आम(पावर ऑफ अटॉनी) को उतरदाता रामा द्वारा दिनांक 13.10.2023 के मुखत्यारनामा आम(पावर ऑफ अटॉनी) के द्वारा निरस्त कर दिया गया था,तो गोपालसिंह के पक्ष में विवादित भूमि के रक्षण व बेचान करने का वैधानिक अधिकार प्राप्त ही नहीं था,तो उन द्वारा मुखत्यारनामा आम(पावर ऑफ अटॉनी) के आधार पर विवादित भूमि को बेचान करने का कोई विधिक अधिकार बनता ही नहीं था,इसके उतरांत भी बेचान किए गए। ऐसी स्थिति में उतरदाता संख्या 01 सरपंच ग्राम पचायंत जैरला द्वारा आलोच्य नामान्तकरण पर पारित आदेश पर हस्तक्षेप किया जाना न्यायालय हाजा उचित नहीं समझता हैं। इसके अलावा भी उभय–पक्षकारान् अधिवक्ताओं ने स्वीकार किया हैं, कि विवादित भूमि का

उपखण्ड अधिकारी
(S.D.O.) बालोतरा

दोहरा बेचान उतरदाता संख्या 03 के पक्ष में हो रखा है तथा नामान्तकरण भी पारित हो गया है। इस प्रकार विवादित भूमि में दोहरा बेचान होने के कारण उभय–पक्षकारान् के हको को हस्तगत प्रकरण में तय नहीं किया जा सकता है,क्योंकि नामान्तकरण प्रक्रिया एक फिस्कल प्रोसिडिंग्स है,जिसमें अधिकार स्वत्व हक–हकूक तय नहीं किए जा सकते हैं। इसके अलावा आलोच्य भूमि के संबंध में हुए फौजदारी मामला भी अनुसंधान मे विचाराधीन होना पक्षकारान अधिवक्ता मे जाहिर किया है। न्यायालय हाजा को आलोच्य नामान्तकरण प्रक्रिया की वैधता पर विवेचन करते हुए निर्णय पारित करना होता है,जो कि पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड अवलोकन से प्रतीत नही होता है,कि आलोच्य नामान्तकरण पर पारित आदेश मे कोई अवैधानिकता बरती गई हो। इस प्रकार समग्र विवेचन से यह भली भांति स्पष्ट है कि आलोच्य नामान्तकरण मे पारित आदेश में हस्तक्षेप किया जाना विधि सम्मत् प्रतीत नहीं होता हैं, क्योंकि अपीलांटस् की अपील पोषणीय नहीं हैं।

6. उपर्युक्त विवेचन के आधार पर हम नामान्तकरण संख्या 2832 दिनांक 11.3.2024 मे किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नही समझते हैं।

–:आदेशः–

अतः उपर्युक्त विवेचन के आलोक में निष्कर्षतः अपील अपीलार्थी अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 पोषणीय नही होने के कारण खारिज की जाती है। उभय–पक्षकारान् विक्रय–पत्रो के संबंध में सक्षम न्यायालय में चारा जोही करने हेतु स्वतंत्र हैं। पत्रावली फैसल सुमार होकर नम्बर से कम होकर दाखिल दफतर हो।

(अशोककुमार) 12/09/2025
उपखण्ड अधिकारी
(एस.डी.ओ.)बालोतरा

आदेश आज दिनांक 12/09/2025 को लिखा जाकर सर–ए–इजलास सुनाया गया।

उपखण्ड अधिकारी (SDO) बालोतरा

12/09/2025
उपखण्ड अधिकारी
(एस.डी.ओ.)बालोतरा