न्यायालय अति. संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः सी. आर. देवासी, आर.ए.एस.

प्रकरण संख्या - 19/2025 अपील (GCMS 2025/19)
पंजीयन दिनांक- 24/01/2025
निर्णय दिनांक- 09/02/2026

1. श्री सरफराज पिता मुर्शरफ मुसलमान, निवासी निम्बाहेडा, तहसील निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।

-अपीलांट्स

बनाम

1. श्री मोहम्मद अरशद पिता अहमद अली मुसलमान, निवासी रूम नम्बर 8, प्रथम मंजिल, पीएल पाटील मार्ग, एंटीक होटल के पास, कोलाबा, मुंबई (महाराष्ट्र) हाल मुकाम निम्बाहेडा, तहसील निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।
2. ग्राम पंचायत जलिया, जरिये सरपंच, ग्राम पंचायत जलिया तहसील निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।
3. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।

-रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः-

1. श्री नरेश जणवा - अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री कमलेश चौहान - अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 1
3. श्री मुरलीधर पालीवाल, राज. अभिभाषक - अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 3

अपील अन्तर्गत धारा-76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ के
प्रकरण संख्या 12/2018 निर्णय दिनांक 22.01.2025

<u>निर्णय</u>

दिनांक 09/02/2026

अपीलांट द्वारा यह अपील उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ के प्रकरण संख्या 12/2018 निर्णय दिनांक 22.01.2025 के विरूद्ध दिनांक 24.01.2025 को प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

इस प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ के यहां अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत नामांतरकरण संख्या 103 निर्णय दिनांक 05.05.2018 ग्राम पंचायत जलिया, तहसील निम्बाहेडा के विरूद्ध पेश कर निवेदन किया कि ग्राम सिगरी, तहसील निम्बाहेडा में स्थित नवीन खाता संख्या 3 की आराजी नम्बर 1 रकबा 0.0900 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 2 रकबा 0.0100 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 3 रकबा 0.3900 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 4 रकबा 0.3700 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 5 रकबा 0.4200 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 6 रकबा 0.0800 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 8 रकबा 0.0800 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 9 रकबा 0.0400 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 10 रकबा 0.5900 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 11 रकबा 0.100 हैक्टेयर, आराजी 58 रकबा 0.0600 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 60 रकबा 0.7200 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 61 रकबा 0.2400 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 62 रकबा 0.7900 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 63 रकबा 0.1400 हैक्टेयर कुल किता 15 कुल रकबा 4.1000 हैक्टेयर अपीलांट के पिता मुर्शरफ अली एवं अहमद अली पिता मोहम्मद अली नाबालिग सरपरस्त भाई मुर्शरफ अली मुसलमान के नाम दर्ज है। अपीलांट को उसके दादा मोहम्मद अली पिता सिकंदर अली ने अपने जीवनकाल में विवादित भूमि मुस्लिम विधि से हिबा कर दी थी, तभी से इस भूमि पर अपीलांट का कब्जा लगातार चला आ रहा है। अहमद अली ने अपने पिता मोहम्मद अली के जीवनकाल में ही अपने हिस्से की कृषि भूमि अन्यत्र लोगों को विक्रय कर दी थी तथा निम्बाहेडा से सकुनत तर्क कर मुंबई में गुमनाम जिंदगी जी रहा था, जिसे काफी अर्सा हो गया था। अभी हाल ही में रेस्पोडेंट संख्या 1 ने स्वयं को अहमद अली का पुत्र कहता है, ने एक आवेदन पत्र देकर अहमद अली की विरासत का नामांतरकरण खुलवाया लिया। रेस्पोडेंट संख्या 1 अहमद अली का पुत्र नही है तथा उक्त नामांतरकरण बाबत प्रस्तुत मृत्यु प्रमाण पत्र में अहमद अली की वल्दियत मोहम्मद अली नही लिखि है। इस प्रकार बिना उचित जांच किये उक्त नामांतरकरण स्वीकृत किया गया है, जिसे निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त अपील पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ द्वारा अपने प्रकरण

संख्या 12/2018 निर्णय दिनांक 22.01.2025 से अपीलांट की अपील खाजिर किये जाने से अप्रसन्न होकर अपीलांट द्वारा यह द्वितीय अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 पेश की गई।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 22.01.2025 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया गया है:- ***"बहस विद्वान अधिवक्ता अपीलांट सुनी गई। मिसल का अवलोकन करते हुए पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का गहनता से अध्ययन किया गया। विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। रेस्पोडेंट मोहम्मद अरशद ने वादग्रस्त आराजी इस अपील से पूर्व ही विक्रय कर दी थी, किन्तु क्रेतागण को अपील में पक्षकार नहीं बनाया गया तथा अपीलांट ने विक्रय के बाबत एडीजे कोर्ट, निम्बाहेडा में विक्रय पत्र निरस्त कराने का दावा किया, जिसके मुकदमा नम्बर 53/2020 ई. दी. जिसको माननीय एडीजे कोर्ट, निम्बाहेडा ने दिनांक 12.09.2022 को खारिज कर दिया, जिसकी फोटोप्रति वकील रेस्पोडेंट ने पेश की, नियमानुसार रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के निरस्त हुए बिना नामांतरकरण निरस्त नहीं किया जा सकता है। अभी मूल वाद इसी न्यायालय में अपीलांट के हक अधिकार बाबत चल रहा है, जिसमें अपीलांट के हक अधिकार तय नहीं हुए है तथा वर्तमान में माननीय राजस्व मण्डल, अजमेर में पत्रावली विचाराधीन है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलांट चलने योग्य नहीं है, जो अस्वीकार योग्य है तथा रेस्पोडेंट की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो व तर्को से पूर्णतया सहमत है। अतः अपील अपीलांट साबित नहीं होने से खारिज की जाती है।"***

उक्त निर्णय से व्यथित होकर अपीलांट द्वारा यह यह द्वितीय अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत पेश की गई हैं।

यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री नरेश जणवा उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री कमलेश चौहान उपस्थित एवं रेस्पोडेंट 3 की ओर से श्री मुरलीधर पालीवाल, राजकीय अभिभाषक उपस्थित तथा रेस्पोडेंट संख्या 2 बावजूद सूचना

के अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 04.02.2026 को सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में अपील में वर्णित तथ्यों का दौहराते हुए बताया कि अपीलांट को उसके दादा के द्वारा मोखिक रूप से मुस्लिम विधि के अनुसार दिनांक 14.01.1961 को जुबानी हिबा कर दी थी, इसलिए मृतक अहमद अली का उक्त भूमि से कोई संबंध नहीं रहा तथा नही उसका कोई हक हिस्सा ही रहा था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अहमद अली की मृत्यु कब एवं कहां हुई तथा उसके वारीसान कौन-कौन है, रेस्पोडेंट संख्या 1 का उक्त भूमि पर कभी भी भौतिक कब्जा रहा या नहीं रहा है तथा वह कस्बा निम्बाहेडा में निवास करता है या नहीं के संबंध में कोई जांच पडताल नहीं की गई। उक्त वादग्रस्त भूमि पर अपीलांट के बालिग होने के बाद से वर्तमान तक कब्जा चहा आ रहा है, जबकि अहमद अली वर्ष 1965 से ही उक्त भूमि पर अपना कब्जा छोडकर चला गया था तथा उससे जिंदा होने के बारे में किसी को भी कोई जानकारी नहीं है। उक्त भूमि के संबंध में अपीलांट द्वारा एक वाद अति. जिला एवं सत्र न्यायालय, निम्बाहेडा के न्यायालय में पेश कर रखा है, जिसके प्रकरण संख्या 21/2007 ई. दी. अनवान सरफराज बनाम मुर्शरफ अली होकर विचाराधीन है तथा उसमें अस्थाई निषेधाज्ञा का प्रार्थना पत्र 39 नियम 1, 2 सपठित धारा 151 जाप्ता दीवानी का पेश किया था, जिसके प्रकरण संख्या 25/2007 मु. दी. होकर न्यायालय द्वारा दिनांक 01.09.2012 को अस्थाई निषेधाज्ञा पारित की गई, जिसके बारे में जानकारी रेस्पोडेंट को होते हुए भी वर्ष 2018 में उक्त नामांतरकरण स्वीकृत करा सिविल न्यायालय के आदेश का उल्लंघन किया जाकर गतल नामांतरकरण स्वीकृत किया गया है। अधिवक्ता अपीलांट द्वारा अपनी बहस के समर्थन में विविध दृष्टान्त एवं न्यायिक विनिश्चय क्रमशः RRT 2011 (2) Page 1115, RRT 2013 Page 1033, RRT 2011 (2) Page 1264, DNJ 2024 (2) Page 576 का हवाला प्रस्तुत करते हुए अपील अपीलांट स्वीकार फरमाये जाने का निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा अपनी बहस में बताया कि वादग्रस्त आराजी ग्राम सिगरी, तहसील निम्बाहेडा में स्थित होकर पूर्व में यह आराजी मुर्शरफ अली एवं अहमद अली पिता मोहम्मद अली की होकर उक्त आराजीयात कभी भी मोहम्मद अली ने अपीलांट को हिबा नही की और ना ही कभी खातेदारी कब्जे में रही है। उक्त आराजी मुर्शरफ अली ने पूर्व में उसका 1/2 हिस्सा मोहम्मद खालीक एवं सईदा को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से सन् 2007 में विक्रय कर दिया था एवं शेष 1/2 हिस्सा अहमद अली का था, जो अहमद अली के पश्चात् उसके पुत्र मोहम्मद अरशद के नाम विरासत से नामांतरकरण दर्ज किया गया, जो उचित है तथा अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीन के मुकदमा नम्बर 21/2007 तथा प्रार्थना पत्र 25/2007 में अहमद अली एवं मोहम्मद अरशद पक्षकार नहीं थे तथा ना ही उसके विरूद्ध को आदेश था एवं उक्त दावा विक्रय पत्र मुर्शरफ अली बाबत निरस्तीकरण का था, जो खारिज हो चुका है। ऐसी स्थिति में अपील गलत एवं बेबुनियाद होने से खारिज होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ द्वारा अपीलाधीन निर्णय दिनांक 22.01.2025 से अपीलांट की अपील खारिज की है, जो उचित एवं नियमानुसार है। अतः उक्तानुसार अपील अपीलांट्स सारहीन होने से खारिज किये जाने बाबत निवेदन किया गया।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 3 राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस में बताया कि प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ द्वारा दिनांक 22.01.2025 से पारित निर्णय नियमानुसार होकर उचित है। अतः उक्त अपील प्रकरण में गुणावगुण पर निर्णय पारित किये जाने बाबत् निवेदन किया गया।

प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो का ससम्मान अध्ययन किया गया। अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ के यहां अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत नामांतरकरण संख्या 103 निर्णय

दिनांक 05.05.2018 ग्राम पंचायत जलिया, तहसील निम्बाहेडा के विरूद्ध पेश कर निवेदन किया कि ग्राम सिगरी, तहसील निम्बाहेडा में स्थित नवीन खाता संख्या 3 की आराजी नम्बर 1 रकबा 0.0900 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 2 रकबा 0.0100 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 3 रकबा 0.3900 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 4 रकबा 0.3700 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 5 रकबा 0.4200 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 6 रकबा 0.0800 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 8 रकबा 0.0800 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 9 रकबा 0.0400 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 10 रकबा 0.5900 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 11 रकबा 0.100 हैक्टेयर, आराजी 58 रकबा 0.0600 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 60 रकबा 0.7200 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 61 रकबा 0.2400 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 62 रकबा 0.7900 हैक्टेयर, आराजी नम्बर 63 रकबा 0.1400 हैक्टेयर कुल किता 15 कुल रकबा 4.1000 हैक्टेयर अपीलांट के पिता मुर्शरफ अली एवं अहमद अली पिता मोहम्मद अली नाबालिग सरपरस्त भाई मुर्शरफ अली मुसलमान के नाम दर्ज है। अपीलांट को उसके दादा मोहम्मद अली पिता सिकंदर अली ने अपने जीवनकाल में विवादित भूमि मुस्लिम विधि से हिबा कर दी थी, तभी से इस भूमि पर अपीलांट का कब्जा लगातार चला आ रहा है। अहमद अली ने अपने पिता मोहम्मद अली के जीवनकाल में ही अपने हिस्से की कृषि भूमि अन्यत्र लोगों को विक्रय कर दी थी तथा निम्बाहेडा से सकुनत तर्क कर मुंबई में गुमनाम जिंदगी जी रहा था, जिसे काफी अर्सा हो गया था। अभी हाल ही में रेस्पोडेंट संख्या 1 ने स्वयं को अहमद अली का पुत्र कहता है, ने एक आवेदन पत्र देकर अहमद अली की विरासत का नामांतरकरण खुलवाया लिया। रेस्पोडेंट संख्या 1 अहमद अली का पुत्र नही है तथा उक्त नामांतरकरण बाबत प्रस्तुत मृत्यु प्रमाण पत्र में अहमद अली की वल्दियत मोहम्मद अली नही लिखि है। इस प्रकार बिना उचित जांच किये उक्त नामांतरकरण स्वीकृत किया गया है, जिसे निरस्त किये जाने योग्य है। उपरोक्त अपील पर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ द्वारा अपने प्रकरण संख्या 12/2018 निर्णय दिनांक 22.01.2025 से अपीलांट की अपील खाजिर किये जाने से अप्रसन्न होकर अपीलांट द्वारा यह द्वितीय अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 पेश की गई।

प्रकरण के अवलोकन से स्पष्ट है कि मुर्शरफ अली पिता मोहम्मद अली द्वारा अपना संपूर्ण 1/2 हिस्सा श्री मोहम्मद खालीक कुरेशी पिता मोहम्मद हनीफ खान कुरेशी एवं श्रीमती सईदा बेगम पत्नि मोहम्मद खालीक कुरेशी, निवासी निमच (मध्यप्रदेश) को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय वर्ष 2007 को किया जाने से नामांतरकरण संख्या 382 श्री मोहम्मद खालीक कुरेशी पिता मोहम्मद हनीफ खान कुरेशी एवं श्रीमती सईदा बेगम पत्नि मोहम्मद खालीक कुरेशी, निवासी निमच (मध्यप्रदेश) के पक्ष में दर्ज किया गया। तथा अवशेष 1/2 हिस्सा मोहम्मद अली की मृत्यु के उपरांत विरासत से नामांतरकरण खुलवाने बाबत रेस्पोडेंट संख्या 1 श्री मोहम्मद अरशद द्वारा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, निम्बाहेडा के यहां दिनांक 04.04.2018 को आवेदन प्रस्तुत करने पर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, निम्बाहेडा द्वारा मोहम्मद अली के वारीसान बाबत पटवारी हल्का, निम्बाहेडा से जांच करवाई जाकर बाद जांच नामांतरकरण दर्ज किया है, नियमानुसार होकर उचित प्रतीत होता है।

इसके अतिरिक्त रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा प्रकरण में वर्णित आराजीयात को अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत अपील से पूर्व ही विक्रय की जा चुकी थी, किन्तु क्रेतागण को अपील में पक्षकार ही संयोजित नही किया गया था। अपीलांट द्वारा विक्रय पत्र निरस्त बाबत एडीजे कोर्ट, निम्बाहेडा में वाद मुकदमा नम्बर 53/2020 ई. दी. प्रस्तुत किया, जिसे न्यायालय द्वारा दिनांक 12.09.2022 से खारिज किया जा चुका है। नियमानुसार रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को निरस्त किये बिना नामांतरकरण निरस्त नहीं किया जा सकता है।

प्रकरण में वर्णित आराजीयात का अपीलांट को उसके दादा द्वारा किये गये मौखिक हिबा के आधार पर घोषणा का वाद खातेदारी बाबत अधीनस्थ न्यायालय में विचाराधीन होकर अपीलांट के हक अधिकार तय नहीं हुए है। नामान्तरकरण की कार्यवाही 'सरसरी' कार्यवाही होती है जिसके आधार पर किसी के खातेदारी अधिकार प्रोद्भूत नहीं होते हैं। अपीलांट्स को अपने अधिकार तय कराने बाबत् सक्षम न्यायालय में चाराजोई करनी चाहिये। ऐसी स्थिति में अपीलांट अपने हक अधिकार हिबा के आधार पर सक्षम न्यायालय/अधीनस्थ न्यायालय से तय करावें।

इस न्यायालय द्वारा, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय की समस्त शक्तियां निहित है, सुनवाई का एवं गुणावगुण पर अपने कथनों को प्रमाणित करने का समुचित अवसर दिया गया, परन्तु अपीलांट द्वारा अपीलाधीन आदेश में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किये गये विनिश्चय के खण्डन में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया अर्थात अपीलांट गुणावगुण पर अपने कथनों को प्रमाणित करने में असफल रहा है। जहां तक अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने में अपनाई गई विधिक प्रक्रिया का प्रश्न है, पीठासीन अधिकारी (उपखण्ड अधिकारी) को ग्राम पंचायत द्वारा पारित किसी भी निर्णय (नामांतरकरण) में प्रथम दृष्टया कोई त्रुटि पाये जाने पर उसे प्रथम अपील सुनने का पूर्ण अधिकार है। ऐसे में यह नहीं कहा जा सकता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित किये जाने में कोई त्रुटि कारित की है।

जहां तक गुणावगुण पर प्रकरण पर विवेचन किये जाने का प्रश्न है, यह न्यायालय अपीलाधीन आदेश में अंकित विनिश्चय का पूर्णतया समर्थन करता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 के तहत कार्यवाही करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 22.01.2025 को पारित किया, जिसमें यह न्यायालय कोई त्रुटि नहीं पाता है। **परिणामतः अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जाती है।** अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 22.01.2025 को यथावत रखा जाता है।

(सी. आर. देवासी)
अति. संभागीय आयुक्त,
उदयपुर

मिसल शुमार फैसल हो, निर्णय सुनाया गया।

(सी. आर. देवासी)
अति. संभागीय आयुक्त,
उदयपुर