# न्यायालय अतिरिक्त सभागीय आयुक्त कोटा संभाग, कोटा

(निर्णय बइजलास ममता कुमारी तिवारी आर0ए0एस0 अति0 संभागीय आयुक्त कोटा द्वारा आध्यासित)

प्रकरण संख्याः 269/2024/अपील/एलआरएक्ट/बून्दी
दायरा दिनांक 05.11.2024
अन्तर्गत धाराः 76 राज0 भू राजस्व अधि0, 1956

उनवान

1. हेमराज आत्मज रामनाथ जाति मीणा निवासी कुंवारती तहसील एवं जिला बून्दी राज०
2. सुरेश आत्मज रामनाथ जाति मीणा निवासी कुंवारती तहसील एवं जिला बून्दी राज०
3. भूरी पुत्री रामनाथ जाति मीणा निवासी कुंवारती तहसील एवं जिला बून्दी राज०
4. गोपी पुत्री रामनाथ जाति मीणा निवासी कुंवारती तहसील एवं जिला बून्दी राज०
5. धन्नी पुत्री रामनाथ जाति मीणा निवासी कुंवारती तहसील एवं जिला बून्दी राज०
6. मन्नी पुत्री रामनाथ जाति मीणा निवासी कुंवारती तहसील एवं जिला बून्दी राज०
7. सुल्तान पुत्री रामनाथ जाति मीणा निवासी कुंवारती तहसील एवं जिला बून्दी राज०

.....अपीलार्थी

बनाम

1. युनूस सलाम आत्मज नजर मोहम्मद जाति मुसलमान निवासी बून्दी हाल निवासी 1–डी–18 इन्द्रा नगर हाउसिंग बोर्ड झालावाड, जिला झालावाड (राज०)
2. यास्मीन पुत्री नजर मोहम्मद जाति मुसलमान निवासी हाल इन्द्रा नगर हाउसिंग बोर्ड झालावाड जिला झालावाड राज०
3. राजस्थान राज्य जर्ये तहसीलदार महोदय बून्दी जिला बून्दी राज०

.....रेस्पोडेंन्ट

उपस्थित : श्री विनय कुमार सक्सैना, श्री दीपक कुमार साहू अभिभाषक – अपीलार्थी
श्री नरेन्द्र कुमार गुप्ता, अभिभाषक – रेस्पो0 क्र. 1

::निर्णय::

दिनांक 27.06.2025

अपीलार्थी ने न्यायालय जिला कलक्टर, बून्दी (प्रथम अपीलीय न्यायालय) के द्वारा प्रकरण संख्या 01/अपील/2019 बउनवान युनूस सलाम बनाम हेमराज वगैराह में पारित निर्णय दिनांक 20.08.2024 के विरूद्ध द्वितीय अपील राज0 भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 अन्तर्गत इस न्यायालय मे पेश की गई।

27/06/2025
अति. सं. आयुक्त

1. प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पो0 क्र. 1 के द्वारा तहसीलदार बून्दी द्वारा तस्दीक नामांतरकरण संख्या 930 दिनांक 15.10.2014 ग्राम कुंवारती, तहसील बून्दी के विरूद्ध भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत अपील पेश की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त आशय की अपील आंशिक रूप से स्वीकार कर नामांतरकरण संख्या 930 दिनांक 15.10.2014 को निरस्त करते हुए उभयपक्षकारान को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने हेतु प्रकरण तहसीलदार, बून्दी को निर्णय दिनांक 20.08.2024 से प्रतिप्रेषित किया गया।

2. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 20.08.2024 से व्यथित होकर अपीलार्थी द्वारा भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 अन्तर्गत द्वितीय अपील पेश कर कथन किया कि प्रथम अपील न्यायालय जिला कलक्टर बून्दी का आदेश दिनांक 20.08.2024 कानून एवं तथ्यों के विरूद्ध होने से निरस्तनीय है। रेस्पोडेण्ट क्र. 1 युनूस सलाम ने यह अपील 4 वर्ष पश्चात प्रस्तुत की थी देरी से अपील प्रस्तुत करने का कोई सन्तोषजनक एवं युक्तियुक्त कारण भी दर्शित नहीं किया उसके उपरान्त भी विलम्ब को क्षमा कर अपील को मियाद अन्दर मानने में प्रथम अपील न्यायालय ने त्रुटि की है। अपीलान्ट्स के पक्ष में तस्दीक किया गया नामान्तकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किया गया था। अपीलान्ट्स के पिता ने तत्कालीन खातेदार अशरफ अली व मुसम्मात ख्वाजी से दिनांक 21.01.1972 को भूमि क्रय की थी और कब्जा प्राप्त किया था। इसके साथ ही विक्रेता एवं उनके वारिसान का उक्त भूमि पर हक अधिकार समाप्त हो गया था, इस कानूनी बिन्दू को न समझकर आदेश पारित करने में त्रुटि की है इस कारण आदेश निरस्तनीय है। वादग्रस्त भूमि विक्रय दिनांक 21.01.1972 से ही क्रेता अपीलान्ट के पिता रामनाथ एवं उनकी मृत्यु के पश्चात उनके वारिसान अपीलान्ट्स क्रयशुदा भूमि पर निरन्तर काबिज काश्त है। रेस्पोडेण्ट का भूमि पर कभी भी कब्जा नहीं रहा है तथा वे झालावाड़ में निवास कर रहे है। इसके उपरान्त भी नामान्तकरण निरस्त करने में त्रुटि की है, इसलिए आदेश निरस्तनीय है। रेस्पोडेण्ट क्रम 1 युनूस सलाम ने विक्रय पत्र को अपील मेमो में फर्जी होना अभिकथित किया है इस विक्रय पत्र से रेस्पोडेण्ट को कोई आपत्ति है तो उसको रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को चुनौती देनी चाहिऐ थी, जो उसके द्वारा आज दिन तक भी नहीं दी है। पंजीकृत विक्रय पत्र की वैधता की जांच केवल सिविल न्यायालय ही कर सकता है और जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक उसके आधार पर तस्दीक नामान्तकरण संख्या 930 को कानूनन निरस्त नहीं किया जा सकता है। राजस्व न्यायालय विक्रय पत्र की वैधता की जांच करने के लिए अधिकृत नहीं है इस कानूनी बिन्दू

27/06/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

को न समझ कर आदेश पारित करने में प्रथम अपील न्यायालय ने त्रुटि की है जो निरस्तनीय है। तहसीलदार बून्दी द्वारा नामान्तरकरण संख्या 930 को उपखण्ड अधिकारी बून्दी के पत्र कमांक 3373 दिनांक 01.10.2014 एवं पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता के पक्ष में खोला गया जो विधि सम्मत है। इस बिन्दू को न समझकर आदेश पारित करने में त्रुटि की है, जो निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलान्ट्स स्वीकार की जाकर प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 20.08.2024 को अपास्त किया जाकर विवादित नामान्तकरण संख्या 930 ग्राम कुंवारती को पुनः बहाल किये जाने का आदेश फरमाया जावे।

3. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पो0 को जरिये नोटिस/सम्मन तलब किया गया। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्राप्त होने पर प्रकरण मे बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलार्थी ने अपील मे वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये कथन किया कि रेस्पोडेण्ट क्र. 1 युनूस सलाम ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील 4 वर्ष पश्चात प्रस्तुत की गई तथा विलम्ब का कोई सन्तोषजनक एवं युक्तियुक्त कारण नहीं होने पर भी विलम्ब को क्षमा कर अपील को मियाद अन्दर मानने में प्रथम अपील न्यायालय ने त्रुटि की है। अपीलान्ट्स के पिता ने तत्कालीन खातेदार अशरफ अली व मुसम्मात ख्वाजी से दिनांक 21.01.1972 को भूमि क्रय की थी और कब्जा प्राप्त किया था। अपीलान्ट्स के पक्ष में तस्दीक किया गया नामान्तकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किया गया था। इसके साथ ही विक्रेता एवं उनके वारिसान का उक्त भूमि पर हक अधिकार समाप्त हो गया था, वादग्रस्त भूमि विक्रय दिनांक 21.01.1972 से ही क्रेता अपीलान्ट के पिता रामनाथ एवं उनकी मृत्यु के पश्चात उनके वारिसान अपीलान्ट्स क्रयशुदा भूमि पर निरन्तर काबिज काश्त है। रेस्पोडेण्ट क्रम 1 युनूस सलाम ने विक्रय पत्र को अपील मेमो में फर्जी होना अभिकथित किया है इस विक्रय पत्र से रेस्पोडेण्ट को कोई आपत्ति है तो उसको रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को चुनौती देनी चाहिऐ थी, जो उसके द्वारा आज दिन तक भी नहीं दी है। पंजीकृत विक्रय पत्र की वैधता की जांच केवल सिविल न्यायालय ही कर सकता है और जब तक पंजीकृत विक्रय पत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक उसके आधार पर तस्दीक नामान्तकरण संख्या 930 को कानूनन निरस्त नहीं किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पो0 क्र. 1 की आपत्ति रही है कि नामांतरकरण 42 वर्ष पश्चात् खोला गया, तो ऐसी स्थिति में नामांतरकरण एक सरसरी कार्यवाही है, जिसके द्वारा पक्षकारान के हक हकूको का निर्धारण नहीं होता है।

27/06/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

यदि रेस्पो0 क्र.1 को उक्त विक्रय–पत्र से कोई आपत्ति है तो सक्षम सिविल न्यायालय में ही वाद दायर कर अनुतोष प्राप्त किया जा सकता है। चूंकि प्रश्नगत आराजी का वर्ष 1972 में ही जरिये विक्रय–पत्र के द्वारा बेचान हो चुका है तथा अपीलार्थी को प्रश्नगत आराजी पर उक्त विक्रय–पत्र की दिनांक से ही तत्समय ही अधिकार प्राप्त हो चुके है। इस प्रकार प्रश्नगत नामांतरकरण नियमानुसार अपीलार्थी के पक्ष में तस्दीक किया गया है। ऐसी स्थिति में नियमित वाद के जरिये ही रेस्पो0 1 की ओर से चाराजोही की जा सकती है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 20.08.2024 को अपास्त किया जाकर विवादित नामान्तकरण संख्या 930 ग्राम कुंवारती को पुनः बहाल किये जाने का आदेश प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया। अपने पक्ष के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत 2019 DNJ [SC] Page No. 427, RRD March, 2001 Page No. 143, RBJ (7) 2000 Page No. 421 पेश किये।

5. विद्वान अभिभाषक रेस्पो0 क्र. 1 ने अपने पक्ष के समर्थन में कथन किया कि प्रश्नगत प्रकरण में अपीलार्थी के द्वारा जिस नामांतरकरण को चैलेंज किया गया है, उसकी प्रमाणित प्रति पेश नहीं किये जाने से अपील खारिज किये जाने योग्य हैं। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलार्थीगण के पूर्वजों के द्वारा की गई। साथ ही अपीलार्थीगण के पिता रामनाथ के द्वारा अपने जीवनकाल में प्रश्नगत आराजी के संबंध में नामांतकरण वास्ते चाराजोही नहीं की गई। विचारण न्यायालय तहसीलदार बून्दी के द्वारा नामांतरकरण तस्दीक करने से पूर्व विक्रेता के वारिसान को तलब नहीं किया गया, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरित हैं। साथ ही 42 वर्षों के पश्चात् नामांतरकरण की कार्यवाही किये जाने से पूर्व जांच आवश्यक रूप से की जानी चाहिए थी। प्रथम अपीलीय न्यायालय के द्वारा उचित रूप से डिले कण्डोन किया गया हैं, क्योंकि मियाद के संबंध में जानकारी होने की तिथि से ही मियाद के बिंदु को तय किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय उचित है। अतः अपील अपीलार्थी अस्वीकार की जाकर खारिज फरमायी जावे। अपने पक्ष के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत RRD 1982 Page No. 330, RRD 1984 Page No. 45, RRD 1998 Page No. 319 पेश किये।

6. हमने अपील पत्रावली का अवलोकन कर बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्षकारान पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन करने से प्रकट होता है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पो0 क्र. 1 के द्वारा तहसीलदार बून्दी द्वारा तस्दीक नामांतरकरण संख्या 930 दिनांक 15.10.2014 ग्राम कुंवारती, तहसील बून्दी के विरूद्ध भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 75 अन्तर्गत अपील पेश करने पर अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपील आंशिक रूप से स्वीकार

27/06/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

कर नामांतरकरण संख्या 930 दिनांक 15.10.2014 को निरस्त करते हुए उभयपक्षकारान को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने हेतु प्रकरण तहसीलदार, बून्दी को निर्णय दिनांक 20.08.2024 से प्रतिप्रेषित किया गया। प्रस्तुत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन करने से प्रकट होता है कि उपखण्ड अधिकारी, बून्दी द्वारा पत्र दिनांक 01.10.2014 से तहसीलदार बून्दी को प्रेषित कर अशरफ अली आत्मज करीम बक्ष व मुस ख्वाजी बेवा सुबराती जाति मुसलमान लीलगर निवासी नाहर का चोहट्टा के स्वयं के खाते की कृषि भूमि खसरा सं0 साबिक 274 रकबा 3 बीघा 01 बिस्वा के हाल खसरा सं0 318 रकबा 3 बीघा 01 बिस्वा वाके ग्राम कुंवारती को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र दिनांक 21.01.1972 को रामनाथ आत्मज किशन जाति मीणा निवासी कुंवारती को विक्रय किए जाने के मुताबिक रिपोर्ट पटवारी के संलग्न विक्रय पत्र के अनुसार उक्त आराजी क्रेता के वारिसान के नाम राजस्व रिकोर्ड में अमल कर पालना रिपोर्ट भिजवाये जाने हेतु निर्देशित किया गया। जिसकी पालना में तहसीलदार बून्दी के द्वारा नामांतरकरण संख्या 930 दिनांक 15.10.2014 तस्दीक किया जाना प्रकट होता है। प्रस्तुत प्रकरण में अपीलार्थी के पक्ष में रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र निष्पादित किया जाना प्रकट होता है, जिसे किसी सिविल न्यायालय में चैलेंज नहीं किया गया है। तहसीलदार द्वारा तस्दीक नामांतरकरण भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 135(1) के अन्तर्गत खोला गया है। प्रश्नगत नामांतरकरण रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर खोले जाने से किसी प्रकार की सुनवाई की आवश्यकता नहीं हैं। जबकि भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 135(2) के अन्तर्गत पक्षकारान की सुनवाई की आवश्यकता होती है। यदि रेस्पो0 को उक्त रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र से कोई आपत्ति थी तो उसके संबंध में सक्षम सिविल न्यायालय में चाराजोही की जानी चाहिए थी। नामांतरकरण की कार्यवाही समरी प्रोसिडिंग है, जिसमें पक्षकारान के अधिकारों का निर्धारण नहीं होता है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय के द्वारा अपने निष्कर्ष में विवचित तर्क कि "रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र निष्पादन के 42 वर्ष गुजर जाने के बाद नामांतरकरण तस्दीक किये जाने से पूर्व रिकोर्डेड खातेदारान को सुनवाई का अवसर नहीं दिये जाने से अधीनस्थ न्यायालय से अपीलाधीन नामांतरकरण कार्यवाही में विधिक त्रुटि होना प्रकट होता है" से हम सहमत नहीं हैं, क्योंकि प्रश्नगत नामांतरकरण रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के आधार पर खोला गया है तथा रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र के विरूद्ध रेस्पो0 के द्वारा किसी सक्षम सिविल न्यायालय में चाराजोही नहीं किया जाना प्रकट होने से उक्त रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र अस्तित्व में होने से तदनुसार नामांतरकरण तस्दीक किये जाने की कार्यवाही की गई। इस प्रकार उपरोक्त विवेचनानुसार प्रथम अपीलीय न्यायालय जिला कलक्टर, बून्दी के द्वारा पारित निर्णय दिनांक 20.08.2024 विधिविरूद्ध होने से न्यायोचित नहीं ठहराया जा सकता

27/06/2025
अति. सं. आयुक्त
कोटा

है। लिहाजा अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, बून्दी (प्रथम अपीलीय न्यायालय) के द्वारा प्रकरण संख्या 01/अपील/2019 बउनवान युनूस सलाम बनाम हेमराज वगैराह में पारित निर्णय दिनांक 20.08.2024 को अपास्त किया जाता है। तहसीलदार, बून्दी द्वारा तस्दीक नामान्तकरण संख्या 930 दिनांक 15.10.2014 ग्राम कुंवारती को बहाल रखा जाता है।

7. निर्णय आज दिनांक 27.06.2025 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर बाद हस्ताक्षर न्यायालय मुद्रा अंकित कर सरे इजलास सुनाया गया।

27/06/2025

(ममता कुमारी तिवारी)
अति0 संभागीय आयुक्त
कोटा