न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जीसीएमएस नम्बर 2025/647

1. श्रीराम पुत्र मूलाराम उम्र 40 वर्ष जाति माली निवासी कुआ बागवाला जमात के पास कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुन्झुनूं।

— अपीलान्ट

बनाम

1. बुद्धवारी लाल पुत्र भानाराम उम्र 60 वर्ष जाति माली निवासी कुआ बागवाला जमात के पास कस्बा उदयपुरवाटी, जिला झुन्झुनूं।
2. श्रीमती सोमारी देवी पत्नी नरसीराम जाति माली उम्र 60 वर्ष निवासी ढाणी इसरोध कस्बा उदयपुरवाटी जिला झुन्झुनूं।
3. तहसीलदार, तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुन्झुनूं।

— रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 76 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं निर्णय दिनांक 29.08.2022 अपील संख्या 01/2021 उनवानी श्रीराम बनाम बुद्धवारीलाल पर पारित किया गया है।

उपस्थित :-

1. श्रीराम, स्वयं अपीलान्ट उपस्थित।
2. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 बाद तामील अनुपस्थित।
3. राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से उपस्थित।

निर्णय

दिनांक :- 27.02.2026

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं के निर्णय दिनांक 29.08.2022 के विरूद्ध प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दफा 5 मियाद अधिनियम के साथ दिनांक 05.09.2023 को पेश हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि हाल अपीलान्ट श्रीराम ने तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा स्वीकृत किये गये नामान्तरकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 व 1580 दिनांक 22.10.2007 ग्राम उदयपुरवाटी से व्यथित होकर अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं के समक्ष अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं नामान्तरकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 व 1580 दिनांक 22.10.2007 को निरस्त किये जाने का निवेदन किया गया। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने अपीलाधीन दिनांक 29.08.2022 द्वारा अपील अपीलान्ट खारिज किये जाने के आदेश पारित किये गये हैं।
3. अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं के उक्त निर्णय दिनांक 29.08.2022 से व्यथित होकर अपीलान्ट श्रीराम पुत्र मूलाराम द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने तथा अपीलाधीन आदेश अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं दिनांक 29.08.2022 एवं तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 व 1580 दिनांक 22.10.2007 को निरस्त करने की प्रार्थना की गयी है।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।
5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान प्रस्तुत लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अपीलान्ट ने तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा स्वीकृत किये गये नामान्तरकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 व 1580 दिनांक

22.10.2007 ग्राम उदयपुरवाटी के विरूद्व अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं के यहॉ अपील पेश की गई। जिसके अपील नं. 01 थे। जिसमें अपील का फैसला मातहत न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने पत्रावली एवं उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार नहीं किया। न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट की तीन बार एक्स पार्टी होने के बावजूद भी एक्सपार्टी फैसला नहीं किया जो अधीनस्थ न्यायालय ने न्याय के सिद्धान्त की हत्या की है। मातहत अदालत ने अपील पत्रावली को पढा भी नहीं अर्थात उसकी रिडींग भी करते ही नहीं क्योंकि पत्रावली में अपील की हर धारा अपने आप में पूर्ण एवं अपील में जिस नामान्तरकरण को खारिज किया गया उस नामान्तरकरण को खारिज किये जाने का मसाला या खारिज का पूर्ण विवरण दर्ज था।

माननीय न्यायालय ने एक छोटा सा तर्क पेश किया है अर्थात फैसला मात्र तीनों लाईनों में फैसले के अन्तिम छोर में लिखा है कि अपीलान्ट ने अपील मीमों में कजी और कमला को गोपीराम की पुत्रियां होने का कथन किया है और गोपीराम की पत्नि ज्यानकी द्वारा भानाराम नामक व्यक्ति से दूसरी शादी करना एवं भानाराम से दो पुत्र मूलाराम व बुद्ववारी पैदा होने का कथन किया है। उक्त नामान्तरकरण भानाराम के वारिसान के नाम भरा गया है भानाराम के सही वारिसान के बिन्दू को तय किया जाना आवश्यक है। न्यायालय ने लिखा है कि उक्त नामान्तरकरण भानाराम के वारिसान के नाम भरा गया जबकि यदि ऐसा होता तो अपील की जरूरत ही नहीं होती सही मायने में विरासत नामान्तरकरण तो गोपीराम एवं भानाराम दोनों के वारिसान के नाम भर दिया गया है जो केवल मृतक भानाराम के वारिसान के नाम भरना था। आगे फैसले में यह भी लिखा गया कि भानाराम के सही वारिसान के बिन्दु को तय किया जाना आवश्यक है ऐसी स्थिति में अपीलान्ट को सक्षम न्यायालय से वारिसान के बिन्दु को तय कराना होगा जबकि विरासत नामान्तरकरण दर्ज करते वक्त क्या पटवार हल्का किसी भी व्यक्ति का नाम दर्ज कर सकता है उसने क्या प्रमाण लिया जिसके आधार पर नामान्तरकरण दर्ज हुआ है। वे गलत वारिस (रेस्पोडेन्ट) नामान्तरकरण पत्रावली में अपीलीय व मातहत न्यायालय में पेश ही नहीं हुआ तो फिर पटवार हल्का ने किस आधार पर फर्जी नाम दर्ज किये जबकि अपीलान्ट द्वारा नगर पालिका का प्रमाण पत्र वारिसों को तस्दीक करता है उसे मातहत न्यायालय ने क्यों नहीं माना जबकि यहां रेस्पोडेन्ट भी उपस्थित ही नहीं आये फिर मातहत न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने पत्रावली का बिना अध्ययन किये ही फैसला कर दिया। और फैसले में यह भी मातहत अदालत ने लिखा है कि केवल मौखिक कथनों पर विश्वास कर नामान्तरकरण को खारिज नहीं किया जा सकता है शायद मातहत अदालत को उस समय दिखाई ही नहीं दिया था फिर फाईल को पढा ही नहीं। क्योंकि अपीलीय पत्रावली में 40 के लगभग दस्तावेज पेश किये गये थे यदि उनका अध्ययन मातहत अदालत करती तो अपील स्वीकार होती। रेस्पोडेन्ट नं. 3 ने रेस्पोडेन्ट नं. 1 से मिलीभगत होने के कारण अपीलार्थी को सूचना दिये बिना ही दोनों नामान्तरकरण गलत दर्ज कर दिया है। रेस्पोडेन्ट नं. 3 के उक्त फैसले से व्यथित होकर अपीलार्थी को अपील पेश करना आवश्यक हुई थी।

उदयपुरवाटी ग्राम में मांगूराम नामक व्यक्ति हुआ था जिसके चार पुत्र रामधन, नरसाराम, सेवूराम, भानाराम नामक व्यक्ति हुए। गोपीराम नामक व्यक्ति की शादी के पश्चात उसके तीन पुत्रियां नानूडी देवी, काजी, कमला हुई। इसके पश्चात गोपीराम की मृत्यु हो गयी, गोपीराम की पत्नी जानकी देवी ने भानाराम नामक व्यक्ति से दुसरी शादी कर ली और भानाराम के मूलाराम एवं बुद्ववारी हुए, मूलाराम, बुद्ववारी से करीबन 10 वर्ष बड़े थे इसलिए मूलाराम ने ही परिवार का पालन पोषण तथा बहिनों की शादी की। भानाराम साधारण भोले भाले व्यक्ति थे। भानाराम के नाम एवं सेडूराम दोनों भाईयों के उदयपुरवाटी की सरहद में भूमि खसरा नम्बर 682 रकबा 0.32 हेक्टर, खसरा नम्बर 681 रकबा 0.40 हैक्टर, खसरा नम्बर 694 रकबा 0.24 हैक्टर, खसरा नम्बर 699 रकबा 0.19 हैक्टर, खसरा नम्बर 3441/685 रकबा 0.16 हैक्टर का संयुक्त खाता वर्ष 2007 में था

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

तथा खसरा नम्बर 692 भानाराम, रामधन, नरसाराम एवं सेडूराम का शामलाती राजस्व खाता था, उक्त भूमि खातेदारी अधिकार के अन्तर्गत सेडूराम एवं भानाराम को मिली थी चूंकि उनकी पैत्रिक भूमि नहीं थी, उनकी स्वअर्जित भूमि थी। खसरा नमबर 692 का माननीय न्यायालय में अलग से वाद विचाराधीन है। भूमि खसरा नम्बर 682, 681, 694, 699 एवं खसरा नम्बर 3441/685 की भूमि का विवाद इस वादपत्र में होने के कारण इस भूमि को विवादित भूमि कहा गया है। उक्त विवादित भूमि के 1/2 हिस्से के हिस्सेदार सेडूराम थे, जिनका विरासतन नामान्तकरण जगनाथ एवं प्रभूदयाल के नाम से नामान्तकरण दर्ज होने के उपरान्त उन्होने अपना हिस्सा रेस्पोडेण्ट संख्या 2 को बेचान कर दिया तथा भानाराम की मृत्यु उपरान्त विरासतन नामान्तकरण मूलाराम, बुद्धवारी, कजी एवं कमला के नाम दर्ज हुआ। जिसमें मूलाराम ने भूमि खसरा नम्बर 682, 681, 694, 699 में 1/8 हिस्सा जो नामान्तकरण दर्ज होने पर मिला वह रेस्पोडेण्ट संख्या 2 सोमारी को बेचान हो गया। इसलिए सोमारी देवी का भूमि बाबत अलग से वाद चल रहा है। इस वाद में कोई विवाद नहीं है वादपत्र में भानाराम की मृत्यु उपरान्त कजी एवं कमला को मिली भूमि एवं उसके पश्चात उनके द्वारा किये गये हक त्याग की भूमि का विवाद हैं जिसे मुख्य विवादित भूमि माना जावे अर्थात भानाराम के हिस्से की सम्पूर्ण खाता भूमि रकबा 0.655 हैक्टर को पूर्ण खाता इस वादपत्र में माना गया है, जिसे विवादित भूमि कहा गया है।

भूमि खसरा नम्बर 681, 682, 694, 699 व 3441/685 का भानाराम एवं भाई सेडूराम द्वारा 50 वर्ष पूर्व में ही बाहमी बंटवारा कर रखा था उक्त भूमि स्वअर्जित है, जो खातेदारी अधिकारों के अन्तर्गत मिली थी, जिसमें 682 व 694 भानाराम के पास थी तथा 681 व 699 सेडूराम के पास थी, दोनों इन्ही में खेती करते थे भूमि खसरा नम्बर 3441/685 शामलाती खाली पड़ी रहती थी यहां भानाराम की पुत्री नानूडी 1980 में ही फौत हो गयी व पुत्र मूलाराम वर्ष 2013 में भूमि विवाद के कारण फौत हो गया जो अपीलार्थी के पिता थे। मूलाराम के वारिस श्रीराम, सोनाराम, रामसिंह, दिनेश पुत्रगण एवं संतरा, प्रेम, प्रमिला, शारदा पुत्रियां तथा पत्नी प्रभा देवी है। इन्होने अपील में पैरवी मुकदमा लड़ने हेतु पक्षकार बनाने हेतु अकेले अपीलार्थी को पावर ऑफ अटॉर्नी से मुख्त्यार आम खास नियुक्त कर रखा है। भानाराम ने अपने जीवनकाल में ही अपनी भूमि का बंटवारा अपने दोनों पुत्रों को अपने हिस्से की भूमि में से 1/2, 1/2 करके 1980 में ही सौप दी थी। भूमि खसरा नम्बर 682 का उत्तरी भाग उत्तरी पूर्वी कोना में भानाराम के दोनों पुत्रों के शामलाती मकान थे इसको बुद्धवारी को बेचान अपीलार्थी पक्ष ने किया। उनके बदले में अपीलार्थी के पिता को उत्तरी पश्चिमी कोना की भूमि इसके बराबर की मात्रा में नाप कर दी गयी इसके पश्चात मकानों के पीछे बची भूमि खसरा नम्बर 682 को दो हिस्सों में 40 वर्ष पूर्व ही बंटवारा कर लिया गया था जिसमें खसरा नम्बर 682 का दक्षिणी भाग अपीलार्थी पक्ष का तथा उत्तरी भाग बुद्धवारी रेस्पोडेन्ट नं. 1 को बंटवारे में इनके पिता ने दिया तथा खसरा नम्बर 694 का उत्तरी भाग रेस्पोडेण्ट नं. 1 को तथा दक्षिणी भाग अपीलार्थी के पिता अर्थात अपीलार्थी पक्ष को मिला उक्त बंटवारा को रेस्पोडेण्ट नं. 1 ने सिविल न्यायालय उदयपुरवाटी में स्वीकारा है तथा कजी व कमला ने भी स्वीकारा है। भानाराम स्वयं ने ही बंटवारा करके दे दिया था जिसको भी रेस्पोडेण्ट नं. 1 ने सिविल न्यायालय उदयपुरवाटी में स्वीकारा है। जिसमे से भानाराम ने भूमि अपने पास नहीं रखी थी भानाराम एवं उसकी पत्नी जानकी देवी का भरण पोषण उसके दोनों पुत्र करते थे भानाराम की मृत्यु वर्ष 2004 में ही हो चुकी थी परन्तु मृत्यु प्रमाण पत्र दिनांक 31.03.2006 का बनवाया जा चुका था तथा पत्नी जानकी देवी की मृत्यु 1997 में ही हो चुकी थी दोनों का ही अन्तिम संस्कार किया कर्म दोनों पुत्रों ने ही किया था। कजी एवं कमला की शादी करीबन 60 वर्ष पूर्व हुई थी इनके भात. छुछक आदि समस्त मूलाराम ने ही इस आशा के साथ किया था हिन्दू माली समाज में आज भी यह परिपाटी है कि पुत्री एवं बहिनों के भात, पेज, छुछक भरना एवं धार्मिक त्यौहारों पर बुलाना व उनको कपडे आदि दिया जाता है जो इस पारिवारिक

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

रीति रिवाज के अनुसार बहिनें उक्त कारण से अपने भाई से पैत्रिक भूमि व पैत्रिक सम्पति में हिस्सा नहीं लेती है। यह समाज में बहिन की ओर से पिता की सम्पति में हिस्सा नहीं लेने की स्वतंत्र सहमति है जो रीति रिवाज के अनुसार मौन चलती रहती है।

रेस्पोडेण्ट बुद्धवारी मूलाराम से 10 वर्ष छोटा था भानाराम कमाने में उस समय असक्षम था इसलिए बहिनों की शादी तथा रेस्पोडेण्ट नं. 1 का विवाह भी मूलाराम ने ही किया था शादी के पश्चात कजी एवं कमला ने अपने ससुराल में पैत्रिक भूमि की उत्तराधिकारिता ग्रहण कर ली। भारतीय संविधान के प्रावधानों के अनुसार एक व्यक्ति एक ही जगह पैत्रिक सम्पत्ति ग्रहण कर सकता है। दोनों जगह पैत्रिक सम्पति ग्रहण नहीं कर सकता। (संविधान के अनुच्छेद 13 व 15 का उल्लघंनकारी है) भानाराम की मृत्यु के पश्चात भानाराम के ऋण का चुकारा एवं ऋण का बंटवारा दोनों पुत्रों ने ही करके चुकाया इस बाबत एक एग्रीमेन्ट रेस्पोडेण्ट नं. 1 के बड़े पुत्र महावीर तथा मूलाराम के पुत्र सोनाराम अर्थात अपीलार्थी के भाई के मध्य हुआ जिस पर रेस्पोडेण्ट के हस्ताक्षर है तथा स्व० भानाराम के ऋणों का भुगतान अपीलार्थी के पिता मूलाराम तथा रेस्पोडेण्ट नं. 1 ने ही किया। भानाराम की लड़कियों ने कभी भी भानाराम के किसी पैत्रिक एवं भानाराम के स्वयं के ऋण का भुगतान नहीं किया तथा ना ही कभी भानाराम की पुत्रियों ने उसके दाह संस्कार क्रियाकर्मो में हिस्सा दिया। अपीलार्थी के दादा ने अपीलार्थी के पिता को यह भूमि दी थी पारिवारिक बंटवारे का समझौता जो कि 1996 में ही अपीलार्थी के पिता तथा रेस्पोडेन्ट नं. 1 के मध्य अपीलार्थी के दादा भानाराम की उपस्थिति में लिखा गया था जिसमें भानाराम की भूमि को दो हिस्सों में विभाजन किया गया है उक्त लिखावट को रेस्पोडेन्ट नं. 1 ने उनवान मूलाराम बनाम सोमारी में न्यायालय एम.जे.एम. उदयपुरवाटी में स्वीकारा है। फिर भी इस भूमि में बने मकानों में लाईट कनेक्शन बी.एस.एन.एल के लैड लाईन कनेक्शन जो सन् 2000 में लिया हुआ है न.पा. की एन.ओ.सी. लाईट हेतु जो संलग्न है पटवार हल्का उदयपुरवाटी की उनवानी मुकदमा बुद्धवारी बनाम मूलाराम के मौका रिपोर्ट ढाणीवासियों, कब्जाधारी खातेदारों द्वारा आम रास्ता की चौड़ाई बढाने की आम सहमति आदि सभी में भानाराम की भूमि के 1/2 हिस्सा पर उसके पुत्र मूलाराम का कब्जा साबित होता है यदि कजी व कमला का कब्जा होता तो उनके भी रास्ता चौड़ा करने वाले सहमती पत्र पर हस्ताक्षर होते और कब्जा 1996 से लेकर आज तक कायम है जो कि मियाद अधिनियम की धारा 27 के अनुसार 12 वर्ष से भी अधिक अर्थात लगातार 30–40 वर्षों तक अपीलार्थी पक्ष का कब्जा कायम है। अपीलार्थी की विवादित भूमि अलावा दूसरे खाते की भूमि खसरा नम्बर 692 में मौका रिपोर्ट में कजी व कमला का कब्जा नहीं दिखाया है तथा विवादित भूमि की सीमाओं से एक रास्ता पड़ौसी खातेदारों द्वारा चौड़ा किया गया जिसमें सभी खातेदारों के हस्ताक्षर है। यदि कजी एवं कमला का कब्जा होता तो उक्त लिखावट में कजी व कमला के हस्ताक्षर होते। उक्त रास्ता ढाणी बागवाला का मुख्य रास्ता है जिसके किनारे या सीमा पर विवादित भूमि भी है। इस रास्ते को चौड़ा करने वास्ते जिन जिन की भूमि इस रास्ते से सटी हुई है उन सभी के हस्ताक्षर इस प्रपत्र पर है।

भानाराम की मृत्यु के पश्चात उसके विरासतन नामान्तकरण संख्या 1526 मूलाराम, बुद्धवारी कजी एवं कमला के नाम रेस्पोडेण्ट नं. 1 ने गलत दर्ज करवाया रेस्पोडेण्ट नं. 1 ने राजस्व अधिकारी रेस्पोडेण्ट नं. 3 से मिलीभगत करके गलत नामान्तकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 (उदयपुरवाटी) दर्ज करवाया, क्योंकि कजी व कमला भानाराम की पुत्री थी ही नहीं, सौतेली संतान थी जबकि उनकी शादी की थी उस समय पुत्रियों को पिता की सम्पति में अधिकार देने का कोई कानून नहीं था। तथा ना ही ऐसा कोई रिवाज व परिपाटी थी इनका पैत्रिक अधिकार वही समाप्त हो चुका था। भानाराम की मृत्यु उपरान्त मात्र दो ही वारिसों के नाम से तस्दीक वारिस प्रमाण पत्र नगरपालिका उदयपुरवाटी ने जारी किया उक्त तस्दीक वारिस प्रमाण पत्र को नामान्तकरण दर्ज कर्ता रेस्पोडेण्ट तहसीलदार उदयपुरवाटी ने अवहेलना करके गलत नामान्तकरण दर्ज किया

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

तथा ना ही कब्जे के अनुसार नामान्तकरण दर्ज किया पटवारी हल्का ने अपीलार्थी के पिता मूलाराम तथा बुद्धवारी लाल को भानाराम की भूमि का 1/2, 1/2 हिस्से में किये गये बंटवारे (जो लिखित में है) जिसमें भानाराम की सहमति से किया गया पारिवारिक बंटवारा है जो दिनांक 01.05.1996 को हुआ था जिसकी रेस्पोडेण्ट नं. 3 ने अवहेलना की है तथा जिसको रेस्पोडेण्ट नं. 1 ने सिविल न्यायालय उदयपुरवाटी में स्वीकार किया है उसके हस्ताक्षर है उस समय भानाराम की सौतेली पुत्रियों कजी एवं कमला भी यहीं पर थी उन्होंने उसे (लिखित बंटवारे को) सिविल न्यायालय उदयपुरवाटी में स्वीकार किया था उनकी सहमति थी भानाराम ने अपनी भूमि का बाहमी बंटवारा 1980 में भी करके अपने दोनों पुत्रों को सौपा था। हिन्दू उत्तराधिकारी अधिनियम 2005 में उपलब्ध प्रावधान के अनुसार धारा 06 (5) में यह कि कोई पारिवारिक बंटवारा दिनांक 20.12.2004 से पूर्व हो चुका हो तो वहां पुत्रियों को हिस्सा नहीं मिलेगा आज भी विवादित भूमि पर 1/2 हिस्से पर मूलाराम के वारिसान अपीलार्थी पक्ष का कब्जा है तथा 1/2 हिस्से पर रेस्पोडेण्ट बुद्धवारी का कब्जा है कजी एवं कमला को नामान्तकरण संख्या 1526 उदयपुरवाटी में तथा नामान्तकरण संख्या 1580 उदयपुरवाटी में बुद्धवारी को कब्जा नहीं मिला, जबकि कब्जा राजस्थान रेवेन्यू एक्ट की धारा 125 के अनुसार हस्तान्तरण रजिस्ट्री, विक्रय पत्र, दान, सरेण्डर आदि में होना जरूरी होता है। दिनांक 01.05.1996 को किये गये पारिवारिक बंटवारे से सम्बन्धित माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा देवचन्द बनाम शिवराम वगैरा में यह प्रतिपादित किया गया है कि यदि कोई मेमोरेण्डम या अभिस्वीकृति जो विभाजन के संदर्भ में है और जो विभाजन पहले से विधमान है और जिसे लागू कर दिया गया है तो उसके पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है तथा उक्त विवादित भूमि का नामान्तकरण रेस्पोडेण्ट नं. 1 व 3 ने चार नामों से मूलाराम, बुद्धवारी, कजी एवं कमला के करवाया है जो गलत है। रेस्पोडेण्ट नं. 1 स्वयं ने 1/2, 1/2 हिस्सा पर मूलाराम व बुद्धवारी का कब्जा स्वीकार किया है जो आज भी कायम है। रेस्पोडेण्ट नं. 1 विवादित भूमि में 1/2 हिस्से से अधिक भूमि कैसे ले सकता है। उसने एक पारिवारिक एग्रीमेन्ट करके धोखाधड़ी की है इसलिए नामान्तकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 निरस्त होने योग्य है, क्योंकि उक्त बंटवारा दिनांक 20.12.2004 से पूर्व ही हो गया था उक्त बटवारा बाबत् सिविल न्यायालय उदयपुरवाटी में रेस्पोडेण्ट नं. 1 की और से गवाह बयानात स्वयं बुद्धवारी लाल व उसके पक्ष के गवाह जगदीश एवं भानाराम की पुत्री कजी ने स्वीकार किया है जबकि विवादित भूमि का नामान्तकरण संख्या 1526 (उदयपुरवाटी) तथा हक त्याग का नामान्तकरण संख्या 1580 (उदयपुरवाटी) में कब्जा मिला ही नहीं है राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 125 के अनुसार किसी भी तरह से भूमि ट्रांसफर के साथ कब्जा ट्रांसफर नहीं होता है तो वह ट्रांसफर की गई भूमि का हकत्याग, दान, गिफ्ट, विक्रय आदि सभी निरस्त योग्य है।

रेस्पोडेण्ट नं. 1 ने कजी एवं कमला को बहला फुसलाकर उनके हिस्से में दर्ज 1/4, 1/4 हिस्से की भूमि का हकत्याग (रिलीज डीड) करवाया है उक्त रिलीज डीड का पटवारी हल्का एवं रेस्पोडेण्ट नं. 3 ने गलत नामान्तकरण दर्ज किया है क्योंकि रिलीज डीड का अर्थ होता है हकत्यागकर्ता अपने हक को त्याग कर रहा है अर्थात अपना हक उस खाते में ही छोड़ रहा है उस खाते को ही छोड़ रहा है अर्थात उस खाते में सभी खातेदारों को उक्त भूमि में हिस्सा सम हिस्सों में जायेगा न कि किसी एक खातेदार को (न की एक प्रशनगत व्यक्ति को) चाहे हकत्यागकर्ता/रिलीज डीडकर्ता किसी एक या अन्य के नाम हकत्याग किया हो वह उस खाते में सभी हिस्सेदारों को जायेगा यहां विवादित भूमि भानाराम की है जो कि भूमि खसरा नम्बर 682, 681, 694, 699, 3441/685 के 1/2 हिस्से का खातेदार था तथा उक्त भूमि के खसरा नम्बर का भानाराम की मृत्यु उपरान्त नामान्तकरण द्वारा चार खातेदार मूलाराम, बुद्धवारी, कजी एवं कमला बने। यदि कजी एवं कमला हक त्याग करती है तो उन दोनों का हिस्सा समभागों में मूलाराम (अपीलार्थी के पिता) तथा बुद्धवारी को बराबर बराबर जायेगा अर्थात

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

1/2 मूलाराम की तथा 1/2 बुद्ववारी की भूमि होगी। क्योंकि दोनों में ब्लड रिलेशन बराबर बराबर है चाहे हक त्याग में नाम अकेले बुद्ववारी का ही क्यों ना हो उक्त रिलीज डीड बाबत विभिन्न न्यायालय द्वारा सिद्वान्त प्रतिपादित किये गये है जो कि एम. कृष्णा राव बनाम एम०. एल. नरसिखा राव वगैरह में यह बताया गया है कि रिलीज डीड में हक तयागकर्ता को पूर्व में अधिकार था तो वह रिलीज डीड करवाते ही खो दिया है अर्थात उक्त का सम्पूर्ण हिस्सा उस खाते के सभी खातेदारों को चला गया यदि पूर्व में अधिकार नहीं था तो भी उसके द्वारा करवाया गया रिलीज डीड बेअसर हो जायेगा क्योंकि उसके द्वारा त्यागे गये अधिकार शेष बचे खाते में खातेदारों को चला जायेगा इससे उस खाते में रिलीज डीड द्वारा त्यागे गये अधिकार हिस्सा सम हिस्सों में शेष खातेदारो को जायेगा। राजस्व मण्डल द्वारा कमला देवी बनाम चम्पालाल में भी यही सिद्वान्त प्रतिपादित किया जा चुका है कि कोई भी खातेदार अपनी सम्पति सभी सह खातेदारों के हक में छोड़ सकता है परन्तु किसी विशिष्ट खातेदार के हक में त्याग नहीं कर सकता। अतः हक त्याग पत्र के पश्चात जो उदयपुरवाटी के नामान्तकरण संख्या 1580 दिनांक 22.10.2007 को कजी एवं कमला से बुद्ववारी अकेले के नाम भूमि नामान्तकरण दर्ज हुआ उसे खारिज फरमाया जावें।

उक्त विवादित भूमि के बाबत अपीलार्थी के पिता द्वारा सिविल न्यायालय उदयपुरवाटी में वाद पेश किया उसकी अपील माननीय सैशन न्यायालय झुन्झुनूं में की गयी माननीय सैशन न्यायालय झुन्झुनूं द्वारा निर्णय दिनांक 23.05.2017 में उक्त विवाद में रिलिफ हेतु राजस्व न्यायालय में जाने की हिदायत दी गयी अथवा राजस्व न्यायालय में उक्त वाद पेश करने बाबत अपने निर्णय में लिखा है इस कारण वाद माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी में घोषणा का दावा पेश किया गया परन्तु माननीय न्यायालय उपखण्ड अधिकारी उदयपुरवाटी में पेश के उपरान्त टी.आई (अस्थायी निषेधाज्ञा) के फैसले में नामान्तकरण की अपील वास्ते कहा गया जिसके लिए ए.डी.एम. झुन्झुनूं न्यायालय में गये न्यायालय ए.डी.एम झुन्झुनूं के फैसले के पश्चात आपके न्यायालय में जाने वास्ते कहा गया है। यदि वाद समय सीमा में नहीं माने तो अलग से प्रार्थना पत्र दफा 14 भारतीय मियाद अधिनियम के अन्तर्गत संलग्न है तथा सक्षम न्यायालय में नहीं किये जाने के कारण वास्ते विलम्ब के लिए प्रार्थना पत्र धारा 5 व 14 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र अपील के साथ संलग्न है। न्यायालय ए.डी.एम. झुन्झुनूं उक्त घोषणार्थ वाद एसडीओ उदयपुरवाटी से पत्रावली तलब करने अपील के साथ संलग्न करने बाबत कहा गया था परन्तु न्यायालय ने पत्रावली नहीं मंगवाई। भूमि तथा अपीलार्थी एवं रेस्पोडेण्ट सभी उदयपुरवाटी तहसील क्षेत्र जो कि माननीय न्यायालय के क्षेत्राधिकार में होने के कारण अपील माननीय न्यायालय को सुनने का पूर्ण श्रवणाधिकार है। भानाराम के पुत्र मूलाराम के वारिसों की ओर से अपीलार्थी को ही अपील पेश करने/पैरवी करने के लिए अधिकृत अर्थात मुख्त्यार नियुक्त कर रखा है। इसलिए अपीलार्थी की ओर से अपील सेवामें पेश है मुख्त्यारनामा की प्रति संलग्न है। अतः अपीलार्थी तथा रेस्पोडेण्ट नं 01 के मध्य भूमि का विवाद होने तथा उसे ही भूमि का हक त्याग हुआ है तथा रेस्पोडेण्ट नं. 2 शामलाती खातेदार वर्तमान में होने के कारण पक्षकार बनाया गया है तथा रेस्पोडेण्ट नं 3 लैण्ड होल्डर होने के कारण पक्षकार बनाया गया है तथा श्रीमती कजी एवं कमला द्वारा हकत्याग करने के पश्चात विवादित भूमि में उनका कोई हक प्रभावित नहीं होने के कारण उनको पक्षकार नहीं बनाया गया है।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

न्यायालय में वाबुओं व वकीलों की हड़ताल के कारण व अपीलार्थी की पत्नि बीमार रहने के कारण उक्त अपील पेश नहीं की जा सकी अब न्यायालय खुलने से यह अपील अति शीघ्र पेश की जा रही है। अधिकारों की रक्षार्थ अपील पेश करने की कोई समय सीमा लागू नहीं होतीं फिर भी कोई कानूनी नुक्स ना रहे इस हेतु दफा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र अपील के साथ सेवामें पेश है। अतः अपीलार्थी/प्रार्थी की ओर से प्रार्थना पत्र दफा 5 मियाद अधिनियम पेश कर निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर अपील पेश करने में हुई देरी को कण्डोन किया जाकर

अपील अदालतहाजा समाहत फरमाई जावे। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर उदयपुरवाटी की भूमि खसरा नम्बर 681, 682, 694, 699, 3441/685 में अपीलार्थी के पिता मूलाराम अथवा उसके वारिसों के नाम 1/4 हिस्सा फरमाया जावे तथा विवादित भूमि भानाराम के हिस्से में से 1/2 हिस्सा मूलाराम के वारिसानों के नाम करने का आदेश फरमाया जावे। उदयपुरवाटी के नामान्तकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 में गलत वारिस दर्ज करने के कारण तथा उदयपुरवाटी के नामान्तकरण संख्या 1580 दिनांक 22.10.2007 में हक त्याग से भूमि एक खातेदार के नाम नहीं होकर शेष सभी मूलाराम के वारिसान के नाम 1/2 हिस्सा हक त्याग की गई भूमि में दर्ज करने के आदेश फरमावें। अपील नम्बर 01/2021 ए.डी.एम झुन्झुनूं के आदेश को खारिज फरमावे उक्त अपील में मूल विवादित पक्षकार रेस्पोडेण्ट नं. 1 एक्सपार्टी हो गया था इसलिए एक तरफा फैसला करते हुए उक्त अपील नं. 01/2021 न्यायालय एडीएम झुन्झुनूं को स्वीकार फरमाये।

6. रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा विवादित नामान्तरकरण संख्या 1580 दिनांक 22.10.2007 हक त्याग रजिस्टर्ड रिलिज डीड के आधार पर तस्दीक किया गया है। नामान्तरकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 में गलत वारिस दर्ज करने के कारण अपीलान्ट ने नामान्तरकरण को निरस्त कराना चाहा है। वारिसान का बिन्दु सक्षम न्यायालय से तय होना है। अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.08.2022 विधिक प्रावधानों के अनुसार ही पारित किया गया है, जो उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

7. हमने प्रकरण के अभिलेखों का अवलोकन कर प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अपीलान्ट न्यायालय में बाबुओं व वकीलों की हडताल के कारण व अपीलार्थी की पत्नि बीमार रहने के कारण उक्त अपील अन्दर मियाद पेश नहीं किया जाना अपने प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम में अंकित किया गया है। अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दफा 5 कानून मियाद अधिनियम तथा प्रार्थना पत्र के संबंध में प्रस्तुत शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुये माननीय उच्चतर न्यायालय द्वारा विलम्ब के प्रकरणों में नरमी का रूख अपनाते हुये गुणावगुण के आधार पर निर्णित करने बाबत पारित नजीरों के आलोक में प्रकरण में नरमी का रूख अपनाते हुये, अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 कानून मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाकर विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं के समक्ष अपीलान्ट द्वारा अपील मीमों में कथन करते हुये अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार उदयपुरवाटी द्वारा स्वीकृत किये गये नामान्तरकरण संख्या 1580 दिनांक 22.10.2007 हक त्याग रजिस्टर्ड रिलिज डीड के आधार पर एवं नामान्तरकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 में गलत वारिस दर्ज के आधार पर नामान्तरकरण को निरस्त कराना चाहता है। जहां तक नामांतरकरण संख्या 1526 दिनांक 22.8.2007 को निरस्त किये जाने का प्रश्न है। अपीलांट ने अपील मेमों में कजी और कमला को गोपीराम पुत्र मांगूराम की पुत्रियां होने का कथन किया है और गोपीराम की पत्नी ज्यानकी द्वारा भानाराम नामक व्यक्ति से दूसरी शादी करना एवं भानाराम से दो पुत्र मूलाराम व बुद्धवारी पैदा होने का कथन किया है। अर्थात कजी और कमला को भानाराम की पुत्रियां नहीं होने का कथन किया गया है तथा प्रकरण में उनके हक त्याग के बिन्दु को उठाया गया है। ऐसी स्थिति में सक्षम न्यायालय से वारिसान के बिन्दु को अपीलांट को तय कराना होगा जो दोनों पक्षों को सुनवाई के उपरांत बाद साक्ष्य तय किया जाना विधि सम्मत होगा। अपीलांट द्वारा अपील मीमों में जो कथन

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

किये गये हैं वह मौखिक साक्ष्य है इसकी ताईद किसी दस्तावेजी साक्ष्य से नहीं होती है। ऐसी स्थिति में केवल मात्र अपीलांट के मौखिक कथनों पर विश्वास करके नामान्तरकरण संख्या 1526 दिनांक 22.08.2007 व 1580 दिनांक 22.10.2007 को खारिज किया जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत प्रतीत नहीं होने एवं प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों को देखते हुए अपील अपीलान्ट खारिज किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.08.2022 पारित किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि प्रतीत नहीं होती है। ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं के अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.08.2022 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है। अपीलार्थी की अपील सारहीन व बलहीन होने से खारिज योग्य है।

अतः आदेश है कि अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.08.2022 यथावत रखा जाता है।

(दीप्ति कछवाहा)
अति. संभागीय आयुक्त,
जयपुर
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 27.02.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

अति. संभागीय आयुक्त,
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर