न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जोधपुर
पीठासीन अधिकारी–सुनिता चौधरी, आर.ए.एस

राजस्व अपील संख्या 216/2025

अपीलाण्ट	बनाम	रेस्पोडेन्ट्स
बाबुललाल पुत्र छगनाराम मेघवाल निवासी आहोर, तहसील आहोर जिला जालोर		1. **राज्य सरकार जरिये तहसीलदार आहोर, जिला जालोर** 2. **कूपाराम पुत्र देवाजी मेघवाल फौत के कायम मुकाम–** 2/1 **देवी बेवा कूपाराम मेघवाल** निवासी रामदेव मंदिर के पास, आहोर, तह0 आहोर (जालोर) 2/2 **सीता बाजक पुत्री कूपाराम पत्नी रंगाराम मेघवाल** निवासी रामदेवजी की गली, मेघवालों का वास, गंगावा, तह0 आहोर जिला, जालोर 2/3 **मांगली देवी पुत्री कूपाराम पत्नी मोहनलाल मेघवाल** निवासी बादनवाडी तह0 आहोर जिला जालोर

अपील अन्तर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश अतिरिक्त जिला कलेक्टर जालोर दिनांक 19.01.2018 राजस्व अपील संख्या 26/2017 अनवान बाबूलाल बनाम राज0 सरकार वगैरा

उपस्थित–
1. श्री चैनसिंह राजपुरोहित वकील अपीलांट
2. श्री नवलसिंह दहिया, राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0सं0 1 की ओर से
3. श्री जगदीश चारण वकील रेस्पो0सं0 2/1 से 2/3

निर्णय

दिनांक 27.03.2026

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत अपीलांट ने अतिरिक्त जिला कलेक्टर जालोर द्वारा राजस्व अपील संख्या 26/2017 अनवान बाबूलाल बनाम राज0 सरकार वगैरा में पारित निर्णय दिनांक 19.01.2018 के विरूद्ध प्रस्तुत की है।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जोधपुर

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलांट ने तहसीलदार आहोर द्वारा अस्वीकृत ग्राम भैसवाडा के नामान्तरकरण संख्या 1195 दिनांक 10.08.2017 के विरूद्ध राजस्व प्रथम अपील प्रस्तुत कर, यह आग्रह किया कि ग्राम भैसवाडा के ख0नं0 491 रकबा 0.14 हैक्टर भूमि कूपाराम पुत्र देवाजी मेघवाल सा0 देह खातेदार के नाम दर्ज थी। जो जरिये आममुख्त्यार छगनाराम पुत्र प्रहलादजी मेघवाल निवासी आहोर द्वारा अपीलांट–बाबूलाल को पंजीबद्ध बेचान दिनांक 10.05.2016 को की गई व भौतिक रूप से कब्जा सुपुर्द किया गया। अपीलांट ने उक्त बेचान दस्तावेज के आधार पर नामान्तरकरण पारित करने हेतु तहसीलदार आहोर के समक्ष आवेदन प्रस्तुत किया। जिस पर हल्का पटवारी द्वारा ना0क0सं0 1195 दिनांक 14.7.17 को खोला जाकर, उसी दिन भू. अभिलेख निरीक्षक को जांच हेतु प्रस्तुत किया। भू.अ.निरीक्षक द्वारा जांच एवं इन्द्राज सही पाये जाने की रिपोर्ट कर तहसीलदार आहोर को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया। तहसीलदार आहोर ने दिनांक 9.8.17 को पुनः मौका कब्जा की जांच का भू. अ.निरीक्षक को आदेश दिया गया। भू.अ.निरीक्षक द्वारा जांच में मौके पर उक्त भूमि पर खरीददार व बेचानकर्ता का कब्जा नही होना व अन्य लोगों के पक्के मकान बने हुए होना तथा उसमें सपरिवार लोगों का निवास होना तथा रास्ते की भूमि खाली पडी होना एवं कई लोगों के भूखण्ड पर दीवार निकालकर कब्जा होना बताया गया। जिसके आधार पर तहसीलदार आहोर ने उक्त नामान्तरकरण अस्वीकृत कर दिया गया। जबकि बेचान दस्तावेज में स्पष्टतः कब्जा सुपुदर्गी का उल्लेख है। अतः अपील स्वीकार कर ना0क0सं0 1195 स्वीकार करने तथा अपीलांट का नाम राजस्व रेकर्ड में इन्द्राज करने का आदेश फरमाने का आग्रह किया गया। उक्त अपीला अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश द्वारा खारिज कर दी गई। इससे व्यथित होकर अपीलांट ने राज0 भू–राजस्व अधिनियम की धारा 76 के तहत यह द्वितीय अपील न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत की है।

उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई। वकील अपीलांट ने अपनी बहस में अपील मीमों उल्लेखित तथ्यों को दौहराते हुए मुख्यतः यह आग्रह किया कि अपीलांट ने ग्राम भैसवाडा के ख0नं0 491 रकबा 0.14 हैक्टर की भूमि के खातेदार

न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त जोधपुर
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर

कूपाराम द्वारा जरिये आम मुख्त्यार छगनाराम–रेस्पो0सं0–2 से पंजीबद्ध विक्रय विलेख दिनांक 11.5.16 के आधार पर तहसीलदार आहोर के समक्ष नामान्तरकरण पारित करने हेतु आवेदन किया गया। पंजीबद्ध दस्तावेज में उप पंजियक आहोर ने अपंजीकृत आम मुख्त्यारनामा निरस्त नही करने व प्रभावी होने का नोट भी अंकित किया गया। हल्का पटवारी भैसवाडा द्वारा ना0क0सं0 1195 दिनांक 14.7.17 खोला जाकर, भू.अ. की जांच के उपरांत तहसीलदार आहोर को स्वीकृति हेतु पेश हुआ। जिस पर तहसीलदार आहोर ने मौका कब्जा की पुनः जांच के आधार पर उक्त नामान्तरकरण अस्वीकार कर दिया। म्युटेशन की कार्यवाही एक फिसकल प्रोसिडिंग है, जिसमें तहसीलदार को कब्जे के संबंध में जांच अथवा रिपोर्ट नही देखनी है, क्योंकि बेचान दस्तावेज में मौका कब्जा सुपुर्द करने का उल्लेख प्रर्याप्त है। मौके पर भूमि खाली पड़ी हुई है। तहसीलदार आहोर द्वारा ना0क0 खारिज करने से पूर्व अपीलांट को नोटिस अथवा सुनवाई का अवसर नही दिया गया। इसके विरूद्ध अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई, जो अपीलाधीन आदेश द्वारा खारिज कर दी गई। सम्पति हस्तांतरण अधिनियम के तहत बेचान दस्तावेज में कब्जा देना ही प्रर्याप्त है, अलग से कब्जा सुपुर्द करने का प्रावधान नही है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण आधार की अनदेखी करते हुए प्रथम अपील खारिज कर दी गई। इस प्रकार तहसीलदार एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने–अपने क्षेत्राधिकार के विरूद्ध आदेश पारित कर कानूनी एवं वाक्याती भूल की है, जो तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों के विरूद्ध है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश अपास्त कर, ना0क0सं0 1195 दिनांक 10.8.17 को स्वीकृत कर अपीलांट का नाम राजस्व रेकर्ड में दर्ज करने का आदेश फरमाने का आग्रह किया गया।

जवाब में रेस्पो0सं0 2/1 से 2/3 के योग्य अधिवक्ता ने लिखित बहस में उल्लेखित तथ्यों को दौहराते हुए मुख्यतः यह आग्रह किया किया कि अपीलांट–बाबुलाल के पिता छगनाराम ने हमारी पुश्तैनी भूमि व अन्य खातेदारी आराजी को हड़पने की नियत से दिनांक 15.7.13 को इकरारनामा बाबत कय किए गये स्टाम्प पर रेस्पो0 के पिता–स्व0 कूपाराम के फर्जी हस्ताक्षर व अंगुष्ठ निशान लगाकर

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर

कूटरचित अपंजीकृत आम मुख्त्यारनामा तैयार कर, दिनांक 17.7.13 नोटेरी प्रमाणित करवाया गया। जबकि रेस्पो0 के पिता/पति छगनाराम के साथ जालोर गये ही नही और न ही उन्हें आम मुख्त्यारनामा लिखवाने की आवश्यकता थी। इस संबंध में कूपाराम ने दिनांक 17.01.19 को छगनाराम के विरूद्ध पुलिस थाना आहोर में एफ. आई.आर. दर्ज करवायी गई। जिसमें कूपाराम द्वारा स्पष्टतः अंकित है कि छगनाराम ने मेरे नाम से एक फर्जी मुख्त्यारनामा, मेरे फर्जी हस्ताक्षर कर एवं उस पर रमेश कुमार एवं बख्तावरमल की फर्जी साख डलवा कर नैनसिंह राजपुरोहित से नोटेरी तस्दीक करवाया गया। उक्त एफ.आई.आर. अनुसंधानाधीन है। छगनाराम ने कूटरचना कर अपने ही पुत्र बाबुलाल–अपीलांट के पक्ष में उक्त भूमि का पंजीबद्ध बेचाननामा दिनांक 11.5.16 को निष्पादित कर दिया। उक्त बेचान से रेस्पो0 पाबंद नही है तथा उक्त मुख्त्यारनामा रेस्पो0 के विरूद्ध निष्प्रभावी है। जिसे शून्य घोषित करने हेतु माननीय सिविल न्यायाधीश आहोर के समक्ष प्रस्तुत वाद विचाराधीन है। मुख्त्यारनामा के आधार पर अपने ही परिवार के पक्ष में हुए बेचान की, विधि में कोई मान्यता नही है। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय CCC 2024(1) पेज नं0 481–92 रामाथल व अन्य बनाम के. राजामणी व अन्य के हेड नोट के पद संख्या 5 में यह प्रतिपादित किया गया है कि "Plaintiffs claimed to be absolute owners thereby denying not only correctness of power of attorney in favour of defendant but also subsequent execution of sale deeds by attorney - Defendant transferred the property in favour of his father and brother for a highly underestimated value on the date of power of attorney got registered – No explanation given for the same." इससे स्पष्ट है कि छगनाराम द्वारा फर्जी पॉवर ऑफ अटोर्नी बनाकर अपने ही पुत्र, जो इस अपील में अपीलांट है, के पक्ष में करवाया गया बेचाननामा अवैध एवं शून्य है। जिसकी विधि में कोई मान्यता नही है। ऐसे फर्जी बेचाननामा के आधार पर अपीलांट कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नही है।

स्व0 कूपाराम की तमाम अचल व चल सम्पति पर एवं विवादग्रस्त आराजी ख0नं0 491 पर रेस्पो0सं0 2/1 से 2/3 काबिज है। जिससे भी अपीलांट की यह

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर

अपील निरस्त योग्य है। उक्त तथाकथित आम मुख्त्यारनामा/इकरारनामा निरस्त कराने हेतु अपीलांट एवं उसके पिता छगनाराम के विरूद्ध मा0 सिविल न्यायालय, जालोर में वाद संख्या 141/2022 विचाराधीन है। अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत प्रथम राजस्व अपील भी भू.अ.निरीक्षक की पुनः जांच में मौके पर अन्य लोग पक्के मकान बनाकर निवासरत्त होने तथा वादग्रस्त भूमि को लेकर आगे और विवाद बढने की संभावना के दृष्टिगत खारिज कर दी गई। अतः उक्त समस्त तथ्यों के आधार पर हस्तगत अपील खारिज फरमाकर, दोनों अपीलाधीन आदेश यथावत रखने का आग्रह किया गया।

रेस्पो0 अधिवक्ता ने अपने कथनों के समर्थन में फार्म नं0 3 के संलग्न उल्लेखित दस्तावेजों की प्रतियां एवं न्यायिक नजीर CCC 2024(1) पेज नं0 481–92 की प्रतियां प्रस्तुत की गई।

उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली व उसके सलंग्न दस्तावेजों एवं न्यायिक नजीर का ध्यान पूर्वक अवलोकन किया गया। प्रकट तथ्यों के आधार पर प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर जालोर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नही होती है।

अतः उपर्युक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार योग्य नही पायी जाने से तद्नुसार खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर जालोर द्वारा राजस्व अपील संख्या 26/2017 अनवान बाबूलाल बनाम राज0 सरकार वगैरा में पारित निर्णय दिनांक 19.01.2018 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 27.3.26. को खुले न्यायालय सुनाया गया।

(सुनिता चौधरी)
अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जोधपुर