न्यायालय अतिरिक्त जिला कलेक्टर, सिरोही
(पीठासीन अधिकारीः डॉ. दिनेश राय सापेला, आर.ए.एस.)

राजस्व अपील संख्याः 26/2023

अपीलार्थी

श्री प्रणयकुमार मोदी पुत्र स्वर्गीय श्री वीरेन्द्र मोदी, जाति– जैन, निवासी– मोदी लाईन, सिरोही, तहसील व जिला– सिरोही

बनाम

प्रत्यर्थी

राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, सिरोही, जिला– सिरोही

"अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956"

उपस्थितिः

(1) अधिवक्ता श्री नगेन्द्र कुमार मेड़तिया, अपीलार्थी की ओर से
(2) पेरोकार सरकार, प्रत्यर्थी की ओर से

–: निर्णय :– **दिनांक 08 अक्टूम्बर, 2024**

(1) संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है। अपीलार्थी की ओर से यह अपील तहसीलदार, सिरोही द्वारा ग्राम जावाल, पटवार हल्का जावाल के नामान्तरकरण संख्या 1713 दायर दिनांक 31.5.2023 को खारिज करने के पारित आदेश दिनांक 27.6.2023 से व्यथित होकर उक्त नामान्तरकरण संख्या 1713 को निरस्त कराने हेतु प्रत्यर्थी के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

(2) प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रत्यर्थी राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, सिरोही को सम्मन जारी किया गया। अपील की सुनवाई के दौरान प्रत्यर्थी की ओर से पेरोकार सरकार उपस्थित हुये। प्रकरण में प्रत्यर्थी तहसीलदार, सिरोही द्वारा अपील का जबाव प्रस्तुत किया गया।

(3) बहस सुनी गई। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री मेड़तिया ने बहस के दौरान अपीलार्थी की अपील में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि ग्राम जावाल, पटवार हल्का जावाल, तहसील सिरोही में विक्रेता श्रीमति नन्दा गहलोत पत्नि श्री महेन्द्रकुमार गहलोत, जाति– माली, निवासी– सिरोही के खातेदारी तथा कब्जा काश्त की कृषि भूमि आई हुई थी, जिसके खसरा संख्याः 717 से 719 व 722 से 742 कुल किता 24 रकबा 11.8200 हेक्टेयर है। उक्त भूमि में विक्रेता श्रीमति नंदा गहलोत पत्नी महेन्द्र गहलोत का 11/48 वां हक हिस्सा खातेदारी हक अधिकार का था। श्रीमति नंदा गहलोत ने अपने 11/48 वें हिस्से की भूमि में से 95 प्रतिशत हिस्सा अपीलार्थी प्रणय मोदी के पिता श्री वीरेन्द्रकुमार मोदी पुत्र श्री प्रकाशराज मोदी, निवासी– सिरोही को जरिए पंजीकृत विक्रय विलेख संख्याः 2014001374 दिनांक 12.6.2014 के विक्रय कर कब्जा खरीददार श्री वीरेन्द्रकुमार मोदी को सुपुर्द कर दिया था। अपीलार्थी के पिता द्वारा उक्त भूमि को खरीद करने के बाद मौके पर काबिज हुए तथा उनके जीवनकाल में ही अपीलार्थी, उक्त भूमि पर काबिज हुआ तथा वर्तमान में काबिज होकर काश्त कर रहा है। यह कि विक्रय विलेख संख्याः 2014001374 दिनांक 12.6.2014 के आधार पर उक्त क्रयशुदा भूमि का नामान्तकरण दर्ज करने हेतु अपीलार्थी के पिता श्री वीरेन्द्र कुमार मोदी द्वारा आवेदन किया गया था, लेकिन नामान्तकरण दायर नहीं होने पर उनकी मृत्यु उपरान्त अपीलाथी ने उक्त विक्रय विलेख के आधार पर नामान्तकरण दायर करने हेतु तहसीलदार, सिरोही को आवेदन किया, जिस पर अपीलार्थी के [illegible] नामान्तकरण संख्या 1713 दायर

....पेज दो पर

Signature Not Verified
Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 11:08:18 IST
Reason: SelfAttested

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

सत्यमेव जयते
सिरोही

किया गया। तहसीलदार, सिरोही ने अपीलार्थी द्वारा आवेदन करने के बाद अपीलार्थी को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया एवं अपीलार्थी के पीठ पीछे, प्रवर्तन निदेशालय के आदेश अनुसार उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, पाली के आदेश दिनांक 16.4.2019 का हवाला देते हुए क्रम संख्या 164 पर नंदा गहलोत का नाम दर्ज होने तथा उनके नाम की सम्पति पर रोक होना अंकित करते हुए नामान्तकरण को खारिज किया है, जो सर्वथा गलत व विधि विरूद्ध है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, सिरोही द्वारा उक्त नामान्तरकरण संख्या 1713 को खारिज करने का आदेश गलत व मनमाना एवं विधि विरूद्ध है। अधीनस्थ तहसीलदार, सिरोही ने उक्त नामान्तरकरण को खरिज करने से पूर्व इस तथ्य पर गौर नहीं किया है कि खातेदार नंदा गहलोत द्वारा अपनी उक्त खातेदारी भूमि का पंजीकृत विक्रय दिनांक 12.6.2014 से क्रेता श्री विरेन्द्रकुमार मोदी को कीमतन विक्रय कर दिया था तथा विक्रय का विक्रय विलेख का निष्पादन व पंजीयन भी उप पंजीयक कार्यालय, सिरोही में वर्ष 2014 में ही हो चुका था, जिसके विक्रय विलेख संख्या 2014001374 है। उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर दायर किये गये नामान्तकरण की कार्यवाही भूमि के हस्तान्तरण की श्रेणी में नहीं आती है, क्योंकि उक्त भूमि का हस्तान्तरण वर्ष 2014 में ही हो चुका था। वर्ष 2019 में यदि नंदा गहलोत की सम्पति को हस्तान्तरण करने में रोक लगी भी है तो उससे उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख कहीं भी प्रभावित नहीं होता है, फिर भी अधीनस्थ तहसीलदार, सिरोही ने प्रवर्तन निदेशालय व उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, पाली के उक्त आदेश के आधार पर दायर नामान्तकरण संख्या 1713 दिनांक 31.5.2023 को तहसीलदार द्वारा दिनांक 27.6.2023 को खारिज किया गया है, जो विधि विरूद्ध है। यह कि उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, पाली के आदेश में यह दर्शित है कि विक्रय या पंजीयन से पूर्व, प्रवर्तन निदेशालय, दिल्ली से अनापत्ति (N.O.C.) प्राप्त कर ही पंजीयन किया जावे। इससे यह स्पष्ट है कि उक्त आदेश स्पष्टतया पंजीयन व विक्रय के संबंध में है, जबकि नामान्तकरण की कार्यवाही विक्रय की श्रेणी में नहीं आती है, फिर भी उक्त आदेश के आधार पर नामान्तकरण को खारिज किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि नामान्तकरण की कार्यवाही एक फिसकल एन्ट्री है, नामान्तकरण की कार्यवाही में प्रवर्तन निदेशालय का उक्त आदेश या उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के उक्त आदेश में कहीं भी रोक नहीं है, फिर भी गलत आधार पर उक्त नामान्तकरण को खारिज किया गया है, जो निरस्त किये जाने योग्य है। अतः अपीलार्थी की अपील को स्वीकार किया जाकर अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्याः 1713 दिनांक 31.5.2023 को निरस्त किया जावे एवं उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख संख्या 2014001374 दिनांक 12.6.2014 के आधार पर वादग्रस्त भूमि का अपीलार्थी के हक में नामान्तरकरण स्वीकृत करने हेतु तहसीलदार, सिरोही को आदेशित किया जावे। जबकि पैरोकार सरकार ने बहस के दौरान तहसीलदार, सिरोही के जवाब में अंकित तथ्यों की ओर ध्यान आकर्षित करते हुए यह व्यक्त किया कि विक्रय विलेख संख्याः 2014001374 दिनांक 12.6.2014 के आधार पर पटवारी हल्का, जावाल द्वारा नामान्तरकरण संख्या 1713 दिनांक 31.5.2023 को दायर किया गया, जिसे भू अभिलेख निरीक्षक, जावाल की रिपोर्ट के बाद तहसीलदार, सिरोही द्वारा दिनांक 27.6.2024 को खारिज किया गया है, जो उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, वृत पाली के आदेश क्रमांकःपंमु./सर्तकता/जयपुर/2019/5960—5995 दिनांक 16.4.2019 व इसके संलग्न प्राप्त उप निदेशक, प्रवर्तन निदेशालय, भारत सरकार, क्षेत्रीय कार्यालय, जयपुर द्वारा जारी सूची में क्रम संख्या 164 पर नंदा पत्नी महेन्द्र गेहलोत का नाम दर्ज होने व इसके नाम की सम्पति के हस्तान्तरण पर रोक होने के कारण खारिज किया गया है, जो विधि अनुरुप है। पैरोकार सरकार ने बहस के दौरान यह व्यक्त किया कि आदर्श क्रेडिट कॉ

....पेज तीन पर

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 11:08:18 IST
Reason: SelfAttested

आपरेटिव सोसायटी लिमिटेड के नियुक्त परिसमापक (लिक्विडेटर) के Attachment Order, Ref. No.Mutation/06/2024/02 दिनांक 21.6.2024 के अनुसार वीरेन्द्र मोदी पुत्र प्रकाशराज मोदी ने नन्दा गहलोत से उक्त भूमि को आदर्श क्रेडिट सोसायटी से ऋण प्राप्त कर क्रय किया है व ऋण अदा करने में विफल रहने से उक्त भूमि को परिसमापक (लिक्विडेटर), आदर्श क्रेडिट कॉ आपरेटिव सोसायटी लि. अहमदाबाद के नाम से नामान्तरकरण करने हेतु लिखा गया है, जिसकी नामान्तरकरण कार्यवाही की जा रही है। अतः अपीलार्थी की अपील को खारिज किया जावे।

(4) प्रकरण में सुनी गई बहस पर मनन किया एवं न्यायालय पत्रावली का गंभीरतापूर्वक अध्ययन एवं अवलोकन किया तो यह पाया कि ग्राम जावाल, पटवार हल्का जावाल के खाता संख्या 40 खसरा संख्या 717 से 719 व 722 से 742 कुल किता 24 कुल रकबा 11.8200 हेक्टेयर भूमि की संयुक्त खातेदार नंदा गहलोत पत्नी श्री महेन्द्र गहलोत, जाति– माली, निवासी– सम्पूर्णानन्द कॉलोनी, सिरोही द्वारा अपने 11/48 दर्ज हिस्से की भूमि में से 95 प्रतिशत हिस्से की भूमि का पंजीकृत विक्रय विलेख संख्या 2014001374 दिनांक 12.6.2014 के द्वारा श्री वीरेन्द्र मोदी पुत्र श्री प्रकाशराज मोदी, जाति– जैन, निवासी– सिरोही को विक्रय किया जाने से उक्त पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर पटवारी हल्का, जावाल द्वारा नामान्तरकरण संख्या 1713 दिनांक 31.5.2023 को दायर किया जाकर जांच हेतु भू अभिलेख निरीक्षक, जावाल को प्रस्तुत किया गया। भू अभिलेख निरीक्षक, जावाल द्वारा बाद जांच उक्त नामान्तरकरण पर यह रिपोर्ट अंकित की गई है कि उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, वृत पाली के आदेश क्रमांक/प.मु./सर्तकता/जयपुर/2019/5960—5995 दिनांक 16.4.2019 व इसके संलग्न प्राप्त उप निदेशक, प्रवर्तन निदेशालय, भारत सरकार, क्षेत्रीय कार्यालय, जयपुर द्वारा जारी सूची में क्रमांक 164 पर अंकित नंदा गहलोत पत्नी महेन्द्र कुमार गहलोत के नाम की सम्पति के हस्तान्तरण पर रोक लगी हुई है। भू अभिलेख निरीक्षक, जांवाल की जांच रिपोर्ट के आधार पर तहसीलदार, सिरोही द्वारा दिनांक 27.6.2023 को उक्त नामान्तरकरण को यह नोट अंकित करते हुए खारिज किया गया है कि जब भी सक्षम स्तर से उक्त खातेदार की सम्पति हस्तान्तरण पर लगी रोक निरस्त की जाएगी, तब पुनः दायर होकर नामान्तरकरण वास्ते उचित आदेश के पेश हो।

प्रकरण में तहसीलदार, सिरोही द्वारा प्रस्तुत अपीलोत्तर/जबाव के अनुसार ग्राम जावाल के वर्तमान खाता संख्या 40 खसरा संख्या 2475/730, 2482/724, 2485/726, 2486/726, 2489/725, 2490/731, 2494/733, 2497/717, 2499/722, 2503/732, 2507/742, 727, 728, 729 कुल किता 14 रकबा 2.7087 हेक्टेयर दर्ज है, जो नंदा गहलोत पत्नी महेन्द्र गहलोत के नाम से दर्ज है जो बंटवाड में प्राप्त हुई है। उक्त भूमि, बंटवाड से पूर्व खसरा संख्या 717 से 719 व 722 से 742 कुल किता 24 रकबा 11.8200 हेक्टेयर संयुक्त खातेदारी भूमि दर्ज थी। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन के अवलोकन से यह भी पाया गया कि उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, पाली वृत पाली के पत्र क्रमांक/प.मु./सतर्कता/जयपुर/2019/ 5960—5995 दिनांक 16.4.2019 व उप निदेशक, प्रवर्तन निदेशालय, भारत सरकार, क्षेत्रीय कार्यालय, जयपुर के पत्र क्रमांक:ECIR/01/JPZO/2019/AD(SK)/1692 दिनांक 08.4.2019 में यह उल्लेख किया है कि इस पत्र के संलग्न सूची Annexure-A & Annexure-B में अंकित सम्पतियों व इस सूची में अंकित व्यक्तियों की सम्पति के विक्रय का पंजीयन व क्रियान्वयन, प्रर्वतन निदेशालय की अनुमति के बिना नही करे। उक्त पत्र दिनांक 08.4.2019 के संलग्न प्राप्त सूची Annexure-B में क्रम संख्या 164 पर नंदा पत्नी महेन्द्र कुमार गहलोत का नाम अंकित

....पेज चार पर

अति. जिला कलक्टर
सिरोही (राज.)

Signature Not Verified
Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 11:08:18 IST
Reason: SelfAttested

है। इस कारण से तहसीलदार, सिरोही द्वारा उक्त नामान्तरकरण संख्या 1713 को खारिज किया गया है, जिसमें कोई विधिक त्रुटि प्रतीत नही होती है।

प्रकरण में तहसीलदार, सिरोही द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं इस न्यायालय पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज, परिसमापक (लिक्विडेटर), आदर्श क्रेडिट कॉ—ऑपरेटिव सोसायटी लि. अहमदाबाद के Attachment Order, Ref. No.Mutation/06/2024/02 दिनांक 21 जून, 2024 में यह अंकित किया है कि वीरेन्द्र मोदी पुत्र प्रकाशराज मोदी ने नन्दा गहलोत से उक्त भूमि को आदर्श क्रेडिट सोसायटी से ऋण प्राप्त कर क्रय की है व ऋण अदा करने में विफल रहने से उक्त भूमि को परिसमापक (लिक्विडेटर), आदर्श क्रेडिट कॉ—ऑपरेटिव सोसायटी लि. अहमदाबाद के नाम से नामान्तरकरण किया जावे। परिसमापक (लिक्विडेटर), आदर्श क्रेडिट कॉ—ओपरेटिव सोसायटी लि. अहमदाबाद द्वारा इस संबंध में पत्र दिनांक 08.7.2024, 20.8.2024 व पत्र दिनांक 04.9.2024 को भी जारी किये गये है। इस प्रकार, प्रकरण में यह तथ्य भी स्पष्ट है कि परिसमापक (लिक्विडेटर), आदर्श क्रेडिट कॉ—ओपरेटिव सोसायटी लि. अहमदाबाद के उक्त Attachment Order, Ref. No.Mutation/06/2024/02 दिनांक 21 जून, 2024 एवं उक्त पत्रों के अनुसरण में उक्त भूमि का नामान्तरकरण परिसमापक (लिक्विडेटर), आदर्श क्रेडिट कॉ आपरेटिव सोसायटी लि. अहमदाबाद के नाम किया जाना है। ऐसी स्थिति में, उपर्युक्त सभी तथ्यों के विवेचन के अनुसार अपीलार्थी की अपील सारहीन होने व साबित नही होने से खारिज किये जाने योग्य है।

आदेश

अतः उपर्युक्त विवेचन के आलोक में हस्तगत अपील अपीलार्थी, अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध प्रत्यर्थी सारहीन होने व साबित नही होने से खारिज की जाती है। साथ ही, तहसीलदार, सिरोही को निर्देशित किया जाता है कि प्रवर्तन निदेशालय एवं परिसमापक (लिक्विडेटर), आदर्श क्रेडिट कॉ—आपरेटिव सोसायटी लिमिटेड, अहमदाबाद द्वारा उक्त भूमि के संबंध में जारी दिशा निर्देशों की पालना की जाना सुनिश्चित करे। पत्रावली इसी मुताबिक निर्णित होकर संख्या से कम होकर दाखिल दफतर हो।

निर्णय आज दिनांक 08 अक्टूम्बर, 2024 को सर—ए—ईजलास सुनाया गया।

(अतिरिक्त जिला कलक्टर न्यायालय * सिरोही * — seal)

(डॉ. दिनेश राय सापेला)
अतिरिक्त जिला कलक्टर
सिरोही

Signature Not Verified

Digitally signed by Dinesh Rai Sapela
Date: 2025.07.03 11:08:18 IST
Reason: SelfAttested