न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः नमित मेहता आई.ए.एस

प्रकरण संख्या **15/2019** अपील (राजस्व)

GCMS No 2019/00021

श्री राजकुमार नलवाया पिता स्व. श्री रणजीतलाल जी नलवाया, निवासी 58, पोलोग्राउण्ड, उदयपुर (राज.)

— **अपीलान्ट**

बनाम

1. श्रीमती नाजिमा हबीबी पत्नी श्री दिलावार अली, निवासी परदेशी आशियाना, 51, चमनपुरा उदयपुर (राज0)
2. तहसीलदार गिर्वा, उदयपुर (राज.)

— **रेस्पोडेन्टगण**

अपील विरूद्ध नामान्तरकरण कमांक 1156 दिनांक 23.07.05 एवं नामान्तरकरण नम्बर 1218 दिनांक 23.01.06 न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गिर्वा, उदयपुर

उपस्थित : 1. श्री भूपेन्द्र कोठारी, अधिवक्ता अपीलान्ट
2. श्री सम्पतलाल बोहरा, अधिवक्ता विपक्षी सं. 1

निर्णय

दिनांकः— 23/09/2025

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के तहत प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा बडगांव तहसील बडगांव की आराजी सं. 1270 से 1278 किता 9 रकबा 2.1200 है0 भूमि हेमराज गमेती पिता भीमा जी गमेती की होकर नामान्तकरण सं.848 दिनांक 15.06.2001 से आवासीय प्रयोजनार्थ दर्ज करवायी। उक्त भूमि के नजरी नक्शे अनुसार भूखण्ड सं0 96 एवं 97 जिसका कुलिया क्षैत्रफल 10000 वर्गफीट होकर अपीलान्ट को जरिये विकय पत्र दिनांक 14.11.2003 के द्वारा विकय कर मौके पर कब्जा सिपुर्द किया गया जिस पर अपीलान्ट द्वारा बाउण्ड्रीवाल बनाकर कमरे का निर्माण किया गया। जिस पर अपीलान्ट काबिज होकर विद्युत कनेक्शन भी ले रखा है। अपीलान्ट द्वारा उक्त भूमि आबादी में होने के कारण नामान्तकरण नहीं करवाया। कुछ समय पूर्व ही उक्त आराजी के अन्य स्वामित्वधारी जिसका भूखण्ड भी उक्त आराजी में है, जिसके द्वारा अपीलान्ट को बताया गया कि मेने अपना नामान्तकरण खुलवा लिया। आप भी तहसील बडगांव से सम्पर्क कर

जिला कलक्टर
उदयपुर

नामान्तकरण खुलवा लेवे जिस पर राजस्व रेकार्ड को देखने से ज्ञात हुआ कि उक्त आराजीयात में से क्रय किये गये सभी भूखंण्ड धारियों ने अपने नाम से नामान्तकरण खुलवा लिये। अब उक्त आराजी की जमीन में कोई जमीन नहीं बची है कि अपीलान्ट के नाम से नामान्तकरण किया जा सके। अधिक तहकीकात करने पर ज्ञात हुआ कि नामान्तकरण सं. 1156 एवं 1218 का जो नामान्तकरण हुआ है वह एक ही विक्रय पत्र जो श्री हेमराज गमेती पिता स्व. भीमा जी गमेती द्वारा श्रीमती नाजिमा हबीब पत्नी श्री दिलावर अली को विक्रय की है जिसमें मात्र 8000 वर्गफीट जमीन ही विक्रय की गई है। परन्तु उक्त दोनो नामान्तकरणों के आधार पर क्रय भूमि से अधिक स्वामित्व का नामान्तकरण खुलवाया गया है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार गिर्वा द्वारा पारित नामान्तकरण आदेश क्रमांक 1156 दिनांक 23.07.2005 एवं नामान्तरकरण सं. 1218 दिनांक 23.01.2006 को निरस्त फरमाया जाकर अपीलान्ट की भूमि 10000 वर्गफीट भूमि का नामान्तकरण अपीलान्ट के नाम दर्ज करने का आदेश प्रदान करें।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस तलब किया गया। जिनके द्वारा उपस्थित होकर प्रारम्भिक आपत्ति प्रस्तुत की गई। जो संलग्न पत्रावली है।

अपनी प्रारम्भिक आपत्ति में निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा दो म्यूटेशन आदेश के विरूद्ध अपील पेश की गई जबकि दो म्यूटेशन आदेश के विरूद्ध एक अपील लाई नहीं होती है। दोनों अलग–अलग अपीले पेश की जानी चाहिए थी। अतः अपील मेन्टेनेबल नहीं है। दोनो म्यूटेशन अलग–अलग विक्रय पत्र के आधार पर खुलकर स्वीकृत किया गया है । ऐसी स्थिति में दोनो आदेशों के विरूद्ध एक ही अपील पेश कर दी गई है। दोनो म्यूटेशन अलग–अलग तारीखों के है। अपीलीय नामान्तकरण खुले हुए भी 13–14 साल हो गये है। अब अपील पेश की है जो स्वतः ही मयाद बाहर है। मौके पर रेस्पोडेन्ट का कब्जा होकर वही मालिक काबिज है। अपीलान्ट को अपील पेश करने का कोई हक व अधिकार नहीं है। अपीलान्ट द्वारा धारा 96 का प्रार्थनापत्र प्रस्तुत नहीं कर अपील पेश करने की स्वीकृति नहीं मांगी गई हैं। अपीलीय नामान्तकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र का सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं करवा दे तब तक अपील नामान्तकरण के विरूद्ध लाई नहीं होती है। अतः रेस्पोडेन्ट का प्रारम्भिक आपत्तियों का प्रार्थनापत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रारम्भिक आपत्तियों के आधार पर ही यह अपील निरस्त करायी जाना फरमावे।

प्रकरण में उपस्थित अधिवक्ता अपीलान्ट को सुना गया। जिनके द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुये निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा हेमराज गमेती पिता भीमा जी गमेती से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर आवासीय भूखण्ड संख्या 96 एवं 97 जिनका क्षेत्रफल 10000 वर्गफीट होकर दिनांक 14.11.2003 से क्रय किया गया। परन्तु जानकारी के अभाव में इनका नामान्तरकरण दर्ज नहीं

जिला कलक्टर
उदयपुर

करवाया गया। परन्तु एक अन्य भुखण्डधारी से पता लगा कि आप इन भुखण्डो का भी विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकण दर्ज करवा दे। जिस पर जानकारी करने पर ज्ञात हुआ कि क्रय भुमि की आराजीयात मौजा बड़गॉव की आराजी संख्या 1270 से 1277 किता 9 रकबा 2.1200 हैक्टर में अब कोई भूमि शेष अभिलेख में नहीं बचने से नामान्तरकरण नहीं हो सकता है जिस पर अधिक तहकिकात करने पर ज्ञात हुआ कि नामान्तरकरण 1156 एवं 1218 दोनो नामान्तरकरण केता श्रीमती नाजिमा हबीबी पत्नी श्री दिलावर अली के एक ही विक्रय पत्र के आधार पर दो बार राजस्व रेकार्ड में अमलदरामद हुआ हैं। अतः कृपया उक्त नामान्तरकरण क़ो निरस्त फरमाया जाकर अपीलान्ट के द्वारा क्रय भुखण्डो की भूमि 10000 वर्गफीट भूमि का नामान्तरकरण अपीलान्ट के नाम दर्ज कराने का आदेश प्रदान करावें।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट द्वारा अपने कथनो में अधिवक्ता अपीलान्ट के कथनो का विरोध करते हुए निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा दो अलग अलग समय के नामान्तरकरणो की एक ही अपील प्रस्तुत की गई हैं। जिस कारण यह अपील मेन्टेनेबल नहीं हैं। अपीलान्ट को दोनो नामान्तरकरण की अलग अलग अपीले पेश करनी चाहिये थी। अपीलान्ट द्वारा 13–14 वर्ष बाद यह अपील प्रस्तुत की गई हैं। अपील समयावधि बाद प्रस्तुत की गई हैं। जो स्वतः ही मियाद बिन्दु पर निरस्त योग्य हैं। अपीलान्ट द्वारा अपनी धारा 5 के प्रार्थना पत्र में विलम्ब का कोई ठोस कारण नहीं बताया है नाही अपीलान्ट द्वारा धारा 96 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपील प्रस्तुत करने की कोई स्वीकृति भी चाही गई हैं। भूमि आबादी दर्ज है एवं आबादी भूमि के सम्बन्ध में अपील सुनने का क्षेत्राधिकार आप न्यायालय को नही है। अपीलीय नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोला गया हैं। जब तक रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं कराया जाता है तब तक नामान्तरकरण निरस्त नहीं हो सकते हैं। अतः अपील अपीलान्ट खारीज फरमाया जावें। कथन के ताईद में न्यायिक दृष्टान्त RRD 1983 pg. 811, RRT 2020 pg 401, RRT 2019(2) pg 896, RRD 1985 pg 584, RRT 2005(2) pg 1018, AIR 2002 SC pg 204, RBJ 2006 Raj pg 78, RRT 2013 (2) SC pg 887, RBJ 2014 Raj pg 623, RBJ 2006 pg 136, RBJ 2003 pg 305, RBJ 2007 pg 7, RBJ 2003 pg 12, RBJ 2002 pg 428, RRT 2006-07 pg 292, RBJ 2007 pg 68 प्रस्तुत किये गये।

प्रकरण में उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो का विस्तृत अध्ययन किया गया। अपीलाण्ट का कथन है कि रेस्पाडेण्ट के नाम एक ही विक्रय पत्र से दो नामान्तरकरण दर्ज कर दिये गये। उक्त आराजी की जमीन में रिकार्ड में अब कोई जमीन नही बचने से अपीलाण्ट के नाम नामान्तरकरण नही किया जा सकता है। वही रेस्पोडेण्ट का कथन है कि अपील 12–14 वर्षो पश्चात प्रस्तुत की गई है, मयाद बाहर है, दो नामान्तरकरण की एक ही अपील प्रस्तुत की गई है साथ ही दो अलग अलग विक्रय पत्र के आधार पर अलग अलग

जिला कलक्टर
उदयपुर

नामान्तरकरण दर्ज किये गये है। पत्रावली पर उपलब्ध नामान्तरकरण का अवलोकन किया गया। नामान्तरकरण संख्या 1156 हेमराज पिता भीमा गमेती द्वारा 743/21200 वा हिस्सा श्रीमती नाजिमा हबीबी पत्नी दिलावर अली निवासी परदेशी आशियाना 51, चमनपुरा उदयपुर को विक्रय किये जाने पर विक्रय पत्र तादादी 1,00,000 स्टाम्प कीमती 10,000 रजिस्ट्री दिनांक 20.07.2004 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1000 पृष्ठ संख्या 164 क्रम संख्या 2004002364 पर पंजीबद्ध दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किया गया है।

नामान्तरकरण संख्या 1218 हेमराज पिता भीमा गमेती द्वारा श्रीमती नाजिमा हबीबी पत्नी दिलावर अली को 743/21200 निवासी परदेशी आशियाना 51, चमनपुरा उदयपुर, श्री सरफराज हुसैन पिता जाकिर हुसैन हबीबी 327/21200 निवासी 15 लुकमान मार्ग बोहरावाडी को विक्रय किये जाने पर मालियत 2,20,000/ पंजीयन दिनांक 20.07.2004 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1000 पृष्ठ संख्या 164 क्रम संख्या 2004002364 एवं मालियत 70,400/– पंजीयन 01.06.04 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 998 पृष्ठ संख्या 15 क्रम संख्या 2004001815 पर पंजीबद्ध दस्तावेज के आधार पर स्वीकृत किया गया है। उक्त नामान्तरकरण दो विक्रय पत्रों के आधार पर दर्ज किया गया है।

पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्रो का भी अवलोकन किया। पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्र दिनांक 20.07.2004 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 1000 पृष्ठ संख्या 164 क्रम संख्या 2004002364 पर पंजीबद्ध विक्रय पत्र में श्री हेमराज गमेती द्वारा जरिये अधिकार पत्र ग्रहिता श्री विनय भाणावत द्वारा श्रीमती नाजिमा हबीबी को 8000 वर्गफीट भूमि का बिकाव किया गया है। द्वितीय विक्रय पत्र दिनांक 09.12.2002 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 971 पृष्ठ संख्या 34 क्रम संख्या 3534 पर पंजीबद्ध विक्रय पत्र से श्री हेमराज पिता भीमा गमेती द्वारा जरिये अधिकार पत्र ग्रहिता श्री विनय भाणावत द्वारा श्री सरफराज हुसैन पिता श्री जाकिर हुसैन हबीबी 4475 वर्गफीट भूमि का बिकाव किया गया है।

पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्र एवं नामान्तरकरण 1156 का अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर स्वीकृत किया गया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नही है किन्तु नामान्तरकरण संख्या 1218 में अंकित दो विक्रय पत्रो मे से प्रथम विक्रय पत्र दिनांक 20.07.2004 की प्रविष्टियां नामान्तरकरण संख्या 1156 में अंकित विक्रय पत्र की प्रविष्टियों के समान होने से नामान्तकरण संख्या 1218 का पुनः परीक्षण किया जाना उचित प्रतीत होता है। जहां तक रेस्पोडेंट का कथन है कि दो नामांतरकरण की एक अपील नहीं की जा सकती है, इस संबंध में न्यायालय का मत है कि हस्तगत प्रकरण में अपील का मुख्य आधार एक ही विक्रय पत्र के आधार पर दो अलग–अलग नामांतरकरण किये जाकर दोहरी प्रविष्टि का है। ऐसी स्थिति में दोनो नामांतरकरण का एक साथ

जिला कलक्टर
उदयपुर

परीक्षण हेतु उल्लेख किया जाना आवश्यक है। अतः न्यायालय रेस्पोडेंट के कथन से सहमत नहीं है।

अतः अपील अपीलार्थी आंशिक स्वीकार की जाकर प्रकरण तहसीलदार बड़गांव को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह नामान्तरकरण संख्या 1218 का परीक्षण करे यदि नामान्तरकरण संख्या 1156 में दर्ज प्रविष्टि की दोहरी प्रविष्टि नामान्तरकरण संख्या 1218 में पायी जाती है तो उस हद तक नामान्तरकरण निरस्त करने की कार्यवाही करे।

निर्णय की प्रति तहसीलदार बड़गांव को पालनार्थ प्रेषित की जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।

(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
उदयपुर