

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: नमित मेहता आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 67/2019 अपील (राजस्व)

GCMS No. 2019/00262

लेक रिसोर्ट प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक शरद छापरवाल पिता प्रमोद कुमार छापरवाल रजिस्टर्ड कार्यालय 222/17, सहेली मार्ग, उदयपुर

— अपीलान्त

बनाम

1. अनिरुद्ध शर्मा पिता श्री वल्लभ शर्मा निवासी: 38, कालाजी गोरजी मार्ग, उदयपुर
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार गिर्वा, उदयपुर

— रेस्पोंडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम
विरुद्ध नामान्तरण संख्या 634 दिनांक 18.07.1996

उपस्थित : श्रीराम शाकद्विपी, अधिवक्ता अपीलान्त
श्री प्रकाश चन्द्र पालीवाल, अधिवक्ता वि.स. 1



निर्णय

दिनांक:— 10/06/2025

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधिवक्ता अपीलान्त द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलार्थी के स्वामित्व एवं आधिपत्य की आराजी संख्या पुराना 271 नया 248 रकबा 0.0400 हैक्टेयर, आराजी संख्या पुराना 272 नया 249 रकबा 0.0050 हैक्टेयर, आराजी संख्या पुराना 273 नया 250 रकबा 0.0400 हैक्टेयर एवं आराजी संख्या पुराना 274 नया 251 रकबा 0.1000 हैक्टेयर तथा आराजी संख्या 252 रकबा 0.2250 हैक्टेयर भूमि उदयपुर शहर तहसील गिर्वा में स्थित है। उपरोक्त आराजीयात में से आराजी संख्या 250, 251, 252 के विक्रय पत्र का निष्पादन पूर्ववर्ती स्वामी श्रीमती भगवती देवी पुत्री किशनलाल शर्मा द्वारा अपीलार्थी को दिनांक 15.12.1989 को विक्रय किया जिसका पंजीयन प्रमाण पत्र दिनांक 11.04.1990 को उप पंजीयक, उदयपुर द्वारा जारी किया गया। अपीलार्थी

जिला कलक्टर
उदयपुर

सक्षम अधिकारी के समक्ष आवेदन करने के लिए दस्तावेजों की जांच की गई तब यह तथ्य प्रकट आया कि विक्रय पत्र दिनांक 15.12.1989 जो कि अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में निष्पादित किया गया था उक्त विक्रय पत्र की कलम संख्या 20 में यह शर्त अंकन कर रखी है कि "श्री अनिरुद्ध शर्मा द्वितीय पक्षकार की गत आराजी संख्या 274 में कब्जा सिपुर्द किया है वही कब्जा रहेगा।" इस शर्त के अनुसार विक्रय पत्र में अनिरुद्ध शर्मा को आराजी संख्या 274 में 4 बिस्वा भूमि पर कब्जा सिपुर्द किया एवं इसके अतिरिक्त विक्रय पत्र अनुसार विक्रित भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल का नामांतरकरण अपीलार्थी लेक रिसोर्ट प्राईवेट लिमिटेड के नाम पर खोला जाना चाहिए था। प्रस्तुत मामले में अपीलार्थी के नाम पर जो नामांतरकरण खोला गया है वह विक्रय पत्र के अनुरूप नहीं होकर निष्प्रभावी एवं निरस्तनीय है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पॉण्डेंट को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी संख्या 1 उपस्थित जिनके ओर से प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

उपस्थित अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि जो नामांतरकरण खोला गया है वह प्रारंभिक रूप से शुन्य व विधि के प्रावधानों के विपरीत है। अपीलार्थी कम्पनी ने पूर्व में इस इन्द्राज को सही कराने बाबत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 136 भू-राजस्व अधिनियम का प्रस्तुत किया था, जिसमें बतौर भूमिधाराक तहसीलदार गिर्वा द्वारा अपनी रिपोर्ट में यह स्पष्ट तौर पर अंकन किया कि " नामांतरकरण संख्या 634 दिनांक 18.07.1996 विक्रय पत्र के अनुरूप नहीं खोला गया है।" क्योंकि अनिरुद्ध शर्मा को विक्रय पत्र में 4 बिस्वा भूमि अर्थात 0.0433 ऐयर का कब्जा सुपुर्द किया गया था एवं इसके अतिरिक्त भूमि का नामांतरकरण विक्रय पत्र के अनुसार अपीलार्थी कम्पनी के नाम दर्ज किया जाना था जो नहीं किया। उदयपुर शहर के आराजी संख्या 250, 251, 252 की 4 बिस्वा भूमि (0.0433 हैक्टेयर) आराजी संख्या 274 पुराने एवं हाल नंबर 252 की वर्णित क्षेत्रफल भूमि को छोड़कर सम्पूर्ण भूमि में से 0.2904 हैक्टेयर भूमि अपीलार्थी कम्पनी ने क्रय की इसलिए अपीलार्थी कम्पनी के नाम 0.2904 हैक्टेयर भूमि का नामांतरकरण खोला जाना चाहिए था जो नहीं खोला गया। क्रयशुदा भूमि के सम्पूर्ण विक्रय प्रतिफल की राशि का भुगतान अपीलार्थी कम्पनी द्वारा ही अदा किया गया है। रेस्पॉण्डेंट संख्या 1 अनिरुद्ध शर्मा का नाम विक्रय पत्र में केवल कब्जा धारक की हैसियत से इसलिए लिखा गया कि अनिरुद्ध शर्मा को पुराने आराजी नंबर 274 के 4 बिस्वा भूमि का कब्जा मात्र सुपुर्द किया है। यह भूमि अनिरुद्ध शर्मा को विक्रय की है ऐसा विक्रय पत्र में कही उल्लेख नहीं है। अपीलार्थी द्वारा क्रय सम्पूर्ण भूमि 0.2904

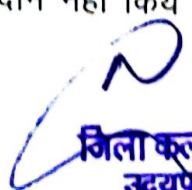


जिला कलक्टर
 उदयपुर

हैक्टेयर का नामांतरकरण अपीलार्थी कम्पनी के नाम पर ही किया जाना चाहिए था। अनिरुद्ध शर्मा को इस विक्रय पत्र के माध्यम से भूमि का कब्जा सुपूर्दगी की परिपुष्टि का अंकन मात्र है विक्रय पत्र में आराजी संख्या 274 की 4 बिस्वा भूमि का कब्जा सुपूर्दगी अभिस्वीकृति का अंकन ही है अर्थात् यह भूमि इस विक्रय पत्र से अनिरुद्ध शर्मा का विक्रित नहीं होकर अविक्रित ही रही है एवं अनिरुद्ध शर्मा द्वारा प्रतिफल का भुगतान भी तत्कालिक स्वामी भगवती देवी को नहीं किया गया। प्रस्तुत मामले में उदयपुर शहर के हाल आराजी संख्या 252 ओर पुराने नंबर 274 की 4 बिस्वा भूमि अर्थात् 0.0433 हैक्टेयर भूमि को छोड़कर समस्त रकबा 0.2904 हैक्टेयर अपीलार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गयी, परन्तु तत्कालीन नामांतरकरण अधिकारी द्वारा 4 बिस्वा अर्थात् 0.0433 हैक्टेयर भूमि के स्थान पर 0.0856 हैक्टेयर का नामांतरकरण खोला गया जो विक्रय पत्र के अनुरूप नहीं है। अतः निवेदन है कि अपील अपीलार्थी स्वीकार फरमायी जाकर दिनांक 15.12.1989 के विक्रय पत्र जिसका पंजीय दिनांक 11.04.1990 को उप पंजीयक, उदयपुर द्वारा जारी किया के अनुसार अपील के कलम संख्या 2 में वर्णित आराजी संख्या 250, 251, 252 का कुल रकबा 0.3650 हैक्टेयर है जिसमें से आराजी संख्या 274 पुराना व नया नंबर 252 की 4 बिस्वा भूमि को छोड़कर शेष समस्त 0.2904 हैक्टेयर भूमि अपीलार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गई है। उक्त सम्पूर्ण भूमि का नामांतरकरण अपीलार्थी कम्पनी के नाम पर खोला जाकर राजस्व रेकर्ड में इन्द्राज कराये जाने का आदेश प्रदान फरमाते हुए नामांतरकरण संख्या 634 दिनांक 08.07.1996 को निरस्त फरमाने का आदेश प्रदान करावें।

विद्वान अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 द्वारा अपने जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि कलम संख्या 2 में वर्णित आराजी केवल अपीलाण्ट के स्वामित्व एवं अधिपत्य की होना अस्वीकार्य है। आराजी नंबर 250, 251 व 252 की स्वामी श्रीमती भगवती देवी होना स्वीकार है। इन आराजी का सम्पूर्ण रकबा सम्पूर्ण अधिकार सहित क्रेता/रेस्पोंडेंट उत्तरदाता एवं लेक रिसोर्ट प्रा.लि. अपीलाण्ट को संयुक्त रूप से विक्रय किया गया एवं संयुक्त रूप से मौके पर कब्जा सुपूर्द किया गया है जिससे विक्रय पत्र दिनांक 15.12.1989 से समस्त अधिकार क्रेता को प्राप्त है। विक्रय पत्र दिनांक 15.12.1989 केवल अपीलाण्ट के पक्ष में निष्पादित नहीं किया गया है। इस विक्रय-पत्र में क्रेता/द्वितीय पक्षकार मैसर्स लेक रिसोर्ट प्रा.लि. एवं रेस्पोंडेंट संख्या 1 उत्तरदाता दोनो है। दोनो ने विक्रय मूल्य चुकाया है एवं उक्त भूमि के समान रूप से अधिकारी है। विक्रय पत्र में संयुक्त खरीददार क्रेता के किसी एक क्रेता को भूमि में कोई अधिक अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते




 जिला कलक्टर
 उदयपुर

है। विक्रय पत्र में लेक रिसोर्ट द्वारा बदनियती से उत्तरदाता को धोखा देने की नियत से कोई गैर कानूनी अंकन करा दिये जाने से उत्तरदाता के अधिकार में कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ता है। उत्तरदाता का नाम, नामांतरकरण में सही दर्ज किया गया है। नामांतरकरण संख्या 634 दिनांक 18.07.1996 विक्रय पत्र दिनांक 15.12.1989 के अनुरूप पूर्णरूप से कानून के अनुसार खोला गया है। तहसीलदार द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर खोला गया नामांतरकरण निरस्त करने का कोई आधार नहीं है। अपीलाण्ट के झूठे एवं मनगढन्त कथन के आधार पर नामांतरकरण शून्य नहीं हो जाता है। यह कथन स्वीकार है कि अपीलार्थी कम्पनी ने उप जिला कलक्टर के यहां दिनांक 01.06.2016 को धारा 136 लैण्ड रेवेन्यू एक्ट इन्द्राज दुरुस्ती प्रस्तुत किया। उक्त प्रकरण में अपीलाण्ट की ओर से प्रस्तुत इन्द्राज दुरुस्ती के प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं किया गया। अपीलार्थी ने क्षेत्र के पटवारी से सांठ-गांठ कर तथाकथित रिपोर्ट अपने पक्ष में बनवाकर पत्रावली पर संलग्न करवा दी है। पटवारी की रिपोर्ट के आधार पर रेस्पोंडेंट के सम्पत्ति के अधिकार को नष्ट नहीं किया जा सकता है। विक्रय पत्र दिनांक 15.12.1989 केवल अपीलाण्ट के पक्ष में निष्पादित नहीं किया गया है। इस विक्रय पत्र में अपीलाण्ट के साथ रेस्पोंडेंट भी क्रेतागण है। दोनों ने संयुक्त रूप से भूमि क्रय की है। अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील न्यायालय को धोखा देने की गरज से प्रस्तुत की गई है क्योंकि अपीलाण्ट द्वारा पूर्व में उक्त इन्द्राज को दुरुस्त कराने की गरज से न्यायालय उप जिला कलक्टर, गिर्वा में 136 लैण्ड रेवेन्यू एक्ट का आवेदन वास्तविक तथ्यों के विपरीत प्रस्तुत किया गया जिसका विरोध रेस्पोंडेंट अनिरुद्ध शर्मा द्वारा किया गया जिसमें न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 06.08.2019 को प्रार्थना पत्र इन्द्राज दुरुस्ती मेन्टेनेबिलिटी के आधार पर खारिज किया है। उक्त पूर्ण निर्णय को देखने से यह प्रकट होता है कि अपीलाण्ट द्वारा उठाये गये आधार का निश्चय लैण्ड रेवेन्यू एक्ट की संक्षिप्त प्रक्रिया में तय किया जाना उचित एवं संभव नहीं है जिससे भी प्रस्तुत अपील निरस्त किये जाने योग्य है। अतः निवेदन है कि अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील सब्यय निरस्त फरमायी जावें।

अधिवक्ता रेस्पोंडेंट द्वारा अपने कथनों की ताईद में निम्नलिखित न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये गये:-

1. R.B.J. 2007 SC Page 438
2. R.R.T. 211(2) HC Page 851
3. R.R.D. 1989 Page 984

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का भी ससम्मान अध्ययन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि उदयपुर शहर के आराजी



जिला कलक्टर
उदयपुर

संख्या 250, 251, 252 का अपीलान्ट एवं रेस्पोंडेंट संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 15.12.1989 को संयुक्त रूप से बिकाव किया गया। जिसका पंजीयन उप पंजीयक उदयपुर में दिनांक 11.04.1990 को किया गया। नामांतरकरण संख्या 634 दिनांक 18.07.1996 से आराजी संख्या 250, 251 का नामांतरकरण मैसर्स लेक रिसोर्ट प्रा.लि. के नाम एवं आराजी संख्या 252 का नामांतरकरण मैसर्स लेक रिसोर्ट प्रा.लि. उदयपुर एवं श्री. अनिरुद्ध शर्मा पिता वल्लभ जी शर्मा हिस्सा 1712/2250 के पक्ष में संयुक्त रूप से दर्ज किया गया। उक्त नामान्तरकरण 18.07.1996 का होकर लगभग 23 वर्षों बाद अपील प्रस्तुत करने का कोई प्रामाणिक एवं स्वीकार्य कारण प्रस्तुत नहीं किये गये हे। तहसीलदार गिर्वा द्वारा विक्रय पत्र के आधार पर संयुक्त रूप से नाम दर्ज होने से नियमानुसार नामान्तरकरण पारित किया है। प्रकरण में उत्तरोत्तर विक्रय भी हो चुका है। अपीलार्थी द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा में भी धारा 136 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था जिसे दिनांक 06.08.2019 को खारिज किया गया है। अपीलान्ट रजिस्टर्ड विक्रय पत्र में हक हिस्से के लिए सक्षम न्यायालय में वाद प्रस्तुत कर राहत प्राप्त कर सकता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है। निर्णय की प्रति तहसीलदार गिर्वा को सूचनार्थ प्रेषित की जावे।

पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर बाद कार्यवाही पत्रावली दाखिल दफ्तर हो।



(नमित मेहता)
 जिला कलक्टर
 उदयपुर