

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: नमित मेहता आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 15/2022 अपील (राजस्व)

GCMS No. 2022/16

उदयसिंह पिता श्री देवी सिंह राजपूत निवासी: राणावतों की गुड़ा, तहसील मावली, उदयपुर

.....अपीलान्ट

बनाम

1. प्रदीप जैन पिता श्री शंकरलाल महाजन निवासी: 49-50, नवकार रेजीडेन्सी, तीसरा फ्लोर, शिवालिक विहार, चामटीखेड़ा रोड़, महाराणा प्रताप सेतु मार्ग, चित्तौड़गढ़, राज.
2. श्रीमती बीना वर्डिया पिता शंकरलाल, पत्नी श्री दिनेश वर्डिया, निवासी: 102, गुरु देवेन्द्र अपार्टमेंट, सेलीब्रेशन, उदयपुर
3. श्रीमती ज्योति पूमनिया पिता शंकरलाल, पत्नी अनिल कुमार पूमनिया निवासी: सारलं प्लाजा, ग्राउण्ड फ्लोर, एम-1 रोड़, भूपालपुरा, उदयपुर
4. श्रीमती पूर्वी उर्फ प्रमीला पिता शंकरलाल, पत्नी संजय पतीरा निवासी: रामगंजमण्डी, कोटा, राज.
5. श्रीमती अनिता बाई पत्नी शंकरलाल, पत्नी बी. पारसमल निवासी: कान्डास्वामी मुदालियार, तनरी रोड़, क्रोस फ्रेजर टाऊन, बेंगलौर नोर्थ, कर्नाटक
6. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार मावली, उदयपुर

.....विपक्षीगण

अपील विरुद्ध निर्णय तहसीलदार मावली नामांतरकरण संख्या 628 दिनांक

05.10.2021 अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956

उपस्थित:

1. श्री चुन्नीलाल डांगी, अधिवक्ता अपीलान्ट
2. श्री हुकुम सिंह देवड़ा, विपक्षी संख्या 1 से 5



निर्णय

दिनांक:- 23/09/2025

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलान्ट द्वारा एक अपील विरुद्ध निर्णय तहसीलदार मावली के नामांतरकरण संख्या 628 दिनांक 05.10.2021 अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम बीकाखेड़ा पटवार मण्डल चंगेड़ी, तहसील मावली के हाल आराजी संख्या 264, 265, 266 कुल किता 3 रकबा 1.0360 हैक्टेयर भूमि स्थित होकर सम्पूर्ण भूमि विपक्षी संख्या 1 से 5 के हक आधिपत्य की पैतृक भूमि होकर उक्त भूमि वर्तमान में उक्त पांचों के खातेदारी में दर्ज चली आ रही है। उक्त भूमि में

जिला कलक्टर
उदयपुर

खातेदार काश्तकार एवं आधिपत्यधारी रेस्पोडेंट्स 1 से 5 द्वारा अपनी उपरोक्त वर्णित भूमि अपीलाण्ट को विक्रय करने का प्रस्ताव किया, जिसे अपीलाण्ट द्वारा स्वीकार करते हुए विधिक प्रक्रिया एवं नियमानुसार तय प्रतिफल राशि अदाकर जरिये दो पंजीकृत विक्रय विलेख के माध्यम से उक्त भूमि क्रय की गई, जिसमें श्री प्रदीप जैन, श्रीमती बीना, श्रीमती ज्योति, श्रीमती प्रमीला द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करवा उप पंजीयक सनवाड़ में दिनांक 12.10.2020 को पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 193, में पृष्ठ संख्या 29 क्रम संख्या 202003512100913 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 92 के पृष्ठ संख्या 21 से 40 पर चस्पा किया गया। इसी प्रकार श्रीमती अनिता बाई द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में एक पृथक विक्रय पत्र दिनांक 03.11.2020 को निष्पादित करवा उप पंजीयक सनवाड़ में दिनांक 03.11.2020 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 193 में पृष्ठ संख्या 150 क्रम संख्या 202003512101034 पर पंजीबद्ध किया गया तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 94 के पृष्ठ संख्या 441 से 460 पर चस्पा किया गया। उपरोक्त खातेदार, काश्तकार रेस्पोडेंट्स संख्या 1 से 5 द्वारा अपने खातेदारी भूमि का विक्रय पंजीयन अपीलाण्ट के पक्ष में निष्पादित करने के साथ ही भूमि में समस्त हक अधिकार अपीलाण्ट को अंतरित करने के साथ ही भौतिक आधिपत्य अपीलाण्ट को सुपूर्द कर दिया जिसके अनुरूप अपीलाण्ट द्वारा उक्त भूमि को राजस्व रेकर्ड में स्वयं के नाम दर्ज करवाने हेतु नामान्तरकरण अपीलाण्ट के नाम पर खोले जाने बाबत विहित प्रक्रिया एवं प्रारूप में आवेदन-पत्र अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिस पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण संख्या 628 मुकर्रर कर अपीलाण्ट के विक्रय-पत्र का असल में मिलान करने बाबत असल दस्तावेजात मंगवाये गये जिन्हें अपीलाण्ट द्वारा रेस्पोडेण्ट के समक्ष प्रस्तुत किया गया तत्पश्चात् सम्बन्धित पटवारी हल्का द्वारा उक्त दस्तावेजात एवं विक्रय-पत्र बाबत पूर्ण तसल्ली कर ली गई तत्पश्चात् बिना किसी युक्ति युक्त कारण के अर्नगल पृष्ठांकन के साथ नामान्तरकरण संख्या 628 को दिनांक 05/10/2021 को अचानक अपीलाण्ट के परोक्ष में जाकर अस्वीकार कर दिया गया जिससे दुखित होकर यह अपील प्रस्तुत की है। माननीय अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित नामान्तरकरण निरस्ती का आदेश दिनांक 05/10/2021 विधि एवं नैसर्गिक न्याय के विरुद्ध होकर प्रथम दृष्टया खारिज योग्य है। माननीय अधिनस्थ न्यायालय द्वारा बिना किसी ठोस आधार के, बिना सोच-विचार के प्रश्नगत नामान्तरण को निरस्त किया गया है, जो पूर्णतया अवैधानिक होकर प्रथम दृष्टया खारिज योग्य है। अपीलाण्ट प्रश्नगत भूमि का क्रेता होकर जमीन जरिये पंजीकृत विक्रय-पत्र से क्रय की गई भूमि है विक्रय-पत्र में विक्रेता रेस्पोडेण्ट्स द्वारा भूमि का पूर्ण विक्रय प्रतिफल प्राप्त करके, भौतिक आधिपत्य अपीलाण्ट को सिपूर्द किया गया जिसका विस्तृत वर्णन विक्रय-पत्र में किया गया तथा प्रश्नगत नामान्तरण के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई आपत्ति भी विक्रेतागण रेस्पोडेण्ट्स



जिला कलक्टर
 उदयपुर

द्वारा नही की गई किन्तु फिर भी माननीय अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पटवारी हल्का एवं राजस्व निरीक्षक से आधारहीन रिपोर्ट प्राप्त कर प्रश्नगत आदेश पारित किया है जो निरस्त योग्य है। माननीय अधिनस्थ न्यायालय के केवलमात्र अपीलाण्ट के पक्ष में निष्पादित विक्रय-पत्र का अनुसरण कर नामान्तरकरण तस्दीक करना था जिसके सम्बन्ध में किसी भी प्रकार के आधिपत्य बाबत जांच करने की कोई आवश्यकता नही थी किन्तु अधिनस्थ पटवारी एवं आरआई की राय पूर्वाग्रह से ग्रसित होकर उक्त प्रकरण में सम्मिलित की जिसका कोई विधिक औचित्य ही नही था। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विधि के प्रतिपादित सिद्धान्तों के विपरित जाकर अपीलाण्ट के परोक्ष में मौके की रिपोर्ट तैयार की गई जिसकी कोई सूचना भी अपीलाण्ट को नहीं दी गई एवं अवैधानिक ढंग से दीगर व्यक्तियों का नाम लिखकर कब्जा सम्बन्धित गलत उपधारणा की जो कतई सम्भव नहीं होकर खारिज योग्य है। प्रश्नगत भूमि का एक-एक ईंच अपीलाण्ट के कब्जे व उपयोग-उपभोग में है जिसे समझने में पटवारी हल्का व अधिनस्थ न्यायालय द्वारा भारी चूक की है तथा प्रश्नगत नामान्तरण बाबत कब्जे सम्बन्धित जांच की कोई आवश्यकता ही नहीं थी। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत आदेश दिनांक 05/10/2021 अपीलाण्ट के परोक्ष में पारित कर दिया गया जिसकी कोई सूचना अपीलाण्ट को नहीं दी गई तथा राजस्व केम्प का बहाना बनाकर टालमटुली करते रहे। दिनांक 21/01/2021 को अपीलाण्ट स्वयं बमुश्किल से अधिनस्थ न्यायालय के कार्यालय में करीब 3-4 घण्टे बेठा रहा तथा उक्त नामान्तरण बाबत सख्ती से पड़ताल की तो प्रश्नगत नामान्तरण की जानकारी प्राप्त हुई किन्तु दिनांक 22/01/2022 को चौथा शनिवार एवं दिनांक 23/01/2022 को रविवार होने से अपने अधिवक्ता से सम्पर्क नहीं होने से दिनांक 24/01/2022 को अधिवक्ता से मिलकर अपील तैयार करवाकर दिनांक 25/01/2022 का अविलम्ब आप श्रीमान के समक्ष प्रस्तुत है। अपील प्रस्तुत करने में जो सदभाविक समय व्यतीत हुआ है उसके लिए धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना-पत्र पृथक से प्रस्तुत है। अतः निवेदन है कि प्रस्तुत अपील अपीलाण्ट की ओर से स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दिनांक 05/10/2021 निरस्त किये जाने एवं अपीलाण्ट के पक्ष में विक्रय-पत्र के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने का आदेश फरमायें।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी द्वारा जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई। बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा अपनी अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि राजस्व ग्राम बीकाखेड़ा पटवार मण्डल चंगेड़ी, तहसील मावली के हाल आराजी संख्या 264, 265, 266 कुल कित्ता 3 रकबा 1.0360 हैक्टेयर भूमि स्थित होकर सम्पूर्ण भूमि विपक्षी संख्या 1 से 5 के हक आधिपत्य की पैतृक भूमि होकर उक्त भूमि वर्तमान में उक्त पांचों के खातेदारी में दर्ज चली आ



जिला कलक्टर
 उदयपुर

रही है। रेस्पोंडेण्ट संख्या 1 से 4 श्री प्रदीप जैन, श्रीमती बीना, श्रीमती ज्योति, श्रीमती प्रमीला द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करवा उप पंजीयक सनवाड़ में दिनांक 12.10.2020 को पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 193, में पृष्ठ संख्या 29 क्रम संख्या 2020035121009i3 पर पंजीबद्ध किया गया तथा रेस्पोंडेण्ट संख्या 5 श्रीमती अनिता बाई द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में एक पृथक विक्रय पत्र दिनांक 03.11.2020 को निष्पादित करवा उप पंजीयक सनवाड़ में दिनांक 03.11.2020 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 193 में पृष्ठ संख्या 150 क्रम संख्या 202003512101034 पर पंजीबद्ध किया गया। रेस्पोंडेण्ट संख्या 1 से 5 द्वारा उक्त भूमि अपीलाण्ट को विक्रय किये जाने पश्चात नामान्तरकरण दर्ज करने हेतु तहसीलदार मावली में आवेदन प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण संख्या 628 मुकर्रर कर अपीलाण्ट के विक्रय-पत्र का असल में मिलान करने बाबत् असल दस्तावेजात मंगवाये गये जिन्हें अपीलाण्ट द्वारा रेस्पोंडेण्ट के समक्ष प्रस्तुत किया गया। माननीय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पटवारी हल्का एवं राजस्व निरीक्षक से आधारहीन रिपोर्ट प्राप्त कर नामान्तरकरण संख्या 628 को बिना किसी युक्ति युक्त कारण के अर्नगल पृष्ठांकन के साथ दिनांक 05.10.2021 को अस्वीकृत कर दिया है। श्रीमान से निवेदन है कि उक्त अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.10.2021 को निरस्त किये जाने एवं अपीलाण्ट के पक्ष में विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण तस्दीक किये जाने का आदेश फरमावे। अपने कथनों के ताईद में अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा RRT2010(2) pg no 1317, RRT2003(2) pg no 1034 की प्रति प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता रेस्पोंडेण्ट द्वारा निवेदन किया कि रेस्पोंडेण्ट द्वारा अपनी भूमि का विक्रय अपीलाण्ट को किया जा चुका है यदि अपीलाण्ट के नाम नामान्तरकरण दर्ज किया जाता है तो कोई आपत्ति नहीं है।

प्रकरण उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का विस्तृत अध्ययन किया गया। रेस्पोंडेण्ट संख्या 1 से 5 द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अपीलाण्ट को उक्त भूमि का बिकाव किया गया है जिसका राजस्व रिकार्ड में नामान्तरकरण स्वीकृत नहीं होने से अपील प्रस्तुत की गई। पत्रावली पर उपलब्ध नामान्तरकरण संख्या 628 का अवलोकन किया गया। नामान्तरकरण पर उपलब्ध पटवारी हल्का रिपोर्ट अनुसार सिविल न्यायालय मावली में प्रकरण संख्या 7/2021 आ.न. 264, 265, 266 की कृषि भूमि का वाद विचाराधीन होने एवं नायब तहसीलदार सनवाड़ के आदेश दिनांक 14.09.21 की पालना में मौका निरीक्षण कर प्रस्तुत रिपोर्ट कि "ग्राम बीकाखेडा के आराजी नम्बर 264 रकबा 0.2104 हे. पर चुन्नीलाल, हीरालाल, रामलाल पिता कालू मीणा, आराजी नम्बर 265 रकबा 0.3966 हे. पर बाबूलाल पिता मोती व मगुडी पिता नंगा मीणा व आराजी नम्बर 266 रकबा 0.4290 हेक्टेयर



जिला कलक्टर
 उदयपुर

भूमि पर चतरा, भूरा, केशु पिता भोला मीणा निवासी बीकाखेडा का कब्जा है।" इसी रिपोर्ट के आधार पर भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट कि "जमाबन्दी के आराजी नम्बर 264, 265 एवं 266 पर मौके पर क्रेता एवं विक्रेता का कब्जा नहीं है, अन्य का कब्जा है अतः नामान्तरकरण स्वीकृत योग्य नहीं है।" प्रस्तुत की गई एवं नायब तहसीलदार सनवाड द्वारा नामान्तरकरण अस्वीकृत किया गया। उक्त नामान्तरकरण किन नियमों/प्रावधानों के अन्तर्गत निरस्त किया गया है, इसका अंकन नहीं है। रेस्पोंडेण्ट द्वारा जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र सम्पूर्ण भूमि का बिकाव अपीलाण्ट को किया जा चुका है एवं कब्जा किसी अन्य व्यक्ति का होने के आधार पर नामान्तरकरण अस्वीकृत किया जाना न्यायोचित नहीं है।

अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर उपतहसीलदार सनवाड द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.10.2021 को अपास्त किया जाता है एवं उपतहसीलदार सनवाड को निर्देशित किया जाता है कि उक्त आराजीयात पर यदि किसी न्यायालय का स्थगन न हो तो रजिस्टर्ड विक्रय पत्र एवं रिकार्ड अनुसार नामान्तरकरण की कार्यवाही सुनिश्चित करे।

निर्णय की प्रति उपतहसीलदार सनवाड को पालनार्थ प्रेषित की जावे।

पत्रावली फ़ैसल शुमार हों। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।



(नमित मेहता)
 जिला कलक्टर
 उदयपुर