

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: नमित मेहता आई.ए.एस
प्रकरण संख्या 55/2022 अपील (राजस्व)
GCMS No. 2022/62

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

— अपीलान्त

बनाम

1. गजेन्द्र सिंह सारंगदेवोत पिता शिव सिंह सारंगदेवोत निवासी: 101, राजपूतों का मोहल्ला, भूरकीया खूर्द, तहसील-डूंगला, जिला-चित्तौड़गढ़ राज. हाल निवासी: केयर ऑफ स्व. भूपेन्द्र व्यास म.न. 20, खोडी इमली, चारभुजा मन्दिर के पीछे, चान्दपोल बाहर, उदयपुर
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार गिर्वा, उदयपुर

— रेस्पोंडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम
विरुद्ध नामान्तरण संख्या 2189 दिनांक 15.03.2022

उपस्थित :

श्रीराम शाकद्वीपी, अधिवक्ता अपीलाण्ट
श्री सत्यप्रकाश व्यास, अधिवक्ता वि.स. 1



निर्णय

दिनांक:— 10/06/2025

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अधिवक्ता अपीलाण्ट 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

जिला कलक्टर
उदयपुर

11.04.1990 को उप पंजीयक, उदयपुर द्वारा जारी किया गया। अपीलार्थी द्वारा पर्यटन पॉलिसी के तहत 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। अपीलार्थी कम्पनी के पक्ष में नामांतरकरण संख्या 634 दिनांक 08.07.1996 विक्रय पत्र के अनुरूप नहीं खुलने के कारण अपीलान्ट द्वारा नामांतरकरण को चुनौती दे रखी है जिसके प्रकरण संख्या 67/19 हो प्रकरण विचाराधीन है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पॉण्डेंट को जरिये नोटिस तलब किया गया। अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 के द्वारा प्रस्तुत जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

उपस्थित अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि माननीय आप न्यायालय में नामांतरकरण की अपील विचाराधीन होते हुए भी पुर्ववर्ती स्वामी के द्वारा विक्रय पत्र से परे जाकर विपक्षी संख्या 1 को मिलीभगत कर आराजी संख्या 252 में अपने आधिपत्य से अधिक भूमि का विक्रय दिनांक 25.02.2022 से कर दिया गया और उसके नाम पर दिनांक 15.03.2022 को क्र.स. 2189 से नामांतरकरण का अंकन स्वामित्व व आधिपत्य के 0.0460 हेक्टेयर के बजाय उससे अधिक भूमि का करवा दिया गया जो कि विधि विरुद्ध हो निरस्त होने योग्य है। नामांतरकरण एक अधिकार अभिलेख है एवं इस अधिकार अभिलेख में होने वाल इन्द्राज स्वामित्व से प्राप्त विधिक अधिकारों के आधार पर ही अंकित किये जा सकते हैं, परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में विपक्षी संख्या 1 के नाम पर जो नामांतरकरण खोला गया है वह पंजीकृत विक्रय पत्र के अनुरूप नहीं होने से अवैध, शून्य, निष्प्रभावी एवं निरस्तनीय 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 0.0460 ऐयर का कब्जा सुपुर्द किया गया था एवं इसके अतिरिक्त भूमि का नामांतरकरण विक्रय पत्र के अनुसार



जिला कलक्टर
 उदयपुर

अपीलार्थी कम्पनी के नाम दर्ज किया जाना था जो नहीं किया। तत्पश्चात् अपीलाण्ट द्वारा पूर्व अवैध एवं विधिविरुद्ध नामांतरकरण को आप न्यायालय में चुनौती दी गई एवं अपील वर्तमान में विचाराधीन है एवं नामांतरकरण की अपील विचाराधीन होते हुए भी विपक्षी संख्या 2 तहसीलदार ने स्वयं अपनी टिप्पणी के विरुद्ध जाकर विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में नया नामांतरकरण तस्दीक कर दिया गया जबकि विपक्षी संख्या 2 का यह विधिक दायित्व था कि उसे विवादित भूमि के नामांतरकरण का अंकन के दौरान श्रीमान न्यायालय से दिशा निर्देश प्राप्त करने के उपरान्त ही विवादित भूमि का नामांतरकरण विक्रय पत्र के अनुसार विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में तस्दीक करना था। विक्रय पत्र दिनांक 28.02.2022 की कलम संख्या 1 में स्पष्ट अंकन है कि विपक्षी संख्या 1 को अपने वर्तमान आराजी संख्या 252 में जो भूखण्ड/भूमि विक्रय की है उस विक्रित सम्पति का क्षेत्रफल 4800 वर्गफीट है अर्थात् विक्रय पत्र में विक्रय की गई विक्रित सम्पति 4800 वर्गफीट से परे जाकर विपक्षी संख्या 2 ने जो नामांतरकरण तस्दीक कर दिया है जो आरंभ से ही अपीलाण्ट के मुकाबले अवैध शुन्य व निष्प्रभावी है। विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में गलत नामांतरकरण खुलने की जानकारी होने पर अपीलार्थी के द्वारा नामांतरकरण की सत्यापित प्रतिलिपि प्राप्त की गई जो दिनांक 27.07.2022 को प्राप्त हुई जिस पर अपील अन्दर मयाद प्रस्तुत है। अतः निवेदन है कि अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर विक्रय पत्र दिनांक 15.12.1989 के अनुसार अपील की कलम संख्या 2 में वर्णित आराजी संख्या 250, 251, 252 की अपीलार्थी द्वारा क्रय की गई सम्पूर्ण भूमि का नामांतरकरण अपीलार्थी कम्पनी के नाम पर खोला जाकर राजस्व रेकर्ड में इन्द्राज कराये जाने का आदेश फरमाते हुए पूर्व नामांतरकरण की अपील विचाराधीन रहते हुए भी विक्रय पत्र से परे जाकर विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में खोले गये वर्तमान नामांतरकरण संख्या 2189 दिनांक 15.03.2022 को निरस्त फरमाने का आदेश प्रदान करावे।

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। इस आराजी का सम्पूर्ण रकबा एवं सम्पूर्ण अधिकार सहित क्रेता अनिरुद्ध सिंह 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 अनिरुद्ध शर्मा 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 हैं। अनिरुद्ध शर्मा द्वारा उत्तरदाता को विक्रय करना स्वीकार है। उत्तरदाता द्वारा



जिला कलक्टर
उदयपुर

आराजी संख्या 252 से संबंधित सम्पूर्ण अधिकार विक्रेता अनिरुद्ध शर्मा से प्राप्त किए हैं। क्रेता/उत्तरदाता द्वारा भूमि के स्वामित्व संबंधी दस्तावेज देखने के पश्चात् भूमि क्रय की है। उत्तरदाता सदभाविक क्रेता है और उसके नाम विक्रय पत्र के आधार पर दिनांक 15.03.2022 का नामांतरकरण संख्या 2189 सही एवं उचित खोला गया है। नामांतरकरण पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर खोला जाना आवश्यक है और खोला गया नामांतरकरण पूर्णरूप से कानूनी है। पंजीकृत विक्रय-पत्र को सक्षम न्यायालय से निरस्त कराये बिना संक्षिप्त कार्यवाही में विक्रय पत्र को चुनौती देकर अधिकार तय किया जाना संभव नहीं है। उत्तरदाता के पक्ष में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 28.02.2022 में कुछ तथ्य सही अंकित करने में चूक हो जाने से दिनांक 13.07.2022 को शुद्धि पत्र द्वारा सही तथ्य अंकित कर शुद्धि पत्र का पंजीकरण करा दिया गया है, जिसको सक्षम दीवानी न्यायालय से निरस्त कराये जाने बिना संस्थित कार्यवाही में विक्रय पत्र एवं शुद्धि पत्र को अवैध, शून्य, निष्प्रभावी एवं निरस्त किया जाना न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नहीं है। रेस्पोंडेंट गजेन्द्र सिंह अपील में वर्णित आराजी का पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर क्रय की गई सम्पत्ति का सदभाविक क्रेता होकर मालिक है और मौके पर काबिज है, जिसको आप न्यायालय में प्रस्तुत नामांतरकरण की अपील में संक्षिप्त कार्यवाही में तय किया जाना कानूनन क्षेत्राधिकार में नहीं होने से अपील काबिल निरस्त के है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि उदयपुर शहर के आराजी संख्या 250, 251, 252 का अपीलाण्ट एवं अनिरुद्ध शर्मा 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। जिसमें कोई विधिसंगत त्रुटि परिलक्षित नहीं होती हैं। विचाराधीन प्रकरण में विवादित भूमि आराजी संख्या 252 रकबा 1712/2250 में से अनिरुद्ध शर्मा द्वारा अपने हिस्से में 428/1125 वां हिस्सा रेस्पोंडेंट संख्या 1 श्री गजेन्द्रसिंह सारंगदेवोत को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 28.02.2022 से विक्रय किया गया एवं रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण संख्या 2189 दिनांक 15.03.2022 पारित किया गया है। अपीलाण्ट का कथन है कि श्री अनिरुद्ध शर्मा द्वारा अपने हिस्से से अधिक भूमि का विक्रय रेस्पोंडेंट को कर दिया गया है। इस संबंध में अपीलाण्ट द्वारा श्री अनिरुद्ध शर्मा के विरुद्ध न्यायालय उपखण्ड अधिकारी गिर्वा में भी धारा 136 का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जो खारिज किया जा चुका है। साथ ही न्यायालय हाजा द्वारा




 जिला कलक्टर
 उदयपुर

न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर
प्र.स. 55/22 राजस्व
लेक रिसोर्ट बनाम गजेन्द्र सिंह
GCMS No. 2022/62

प्रकरण संख्या 67/19 लेक रिसोर्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक शरद छापरवाल बनाम अनिरुद्ध शर्मा में अपीलार्थी की अपील खारिज की गई है। अनिरुद्ध शर्मा द्वारा अपने हिस्से की भूमि ही रेस्पोंडेण्ट को विक्रय की गई है। अपीलाण्ट 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 अपीलाण्ट खारिज की जाती है निर्णय की प्रति तहसीलदार गिर्वा को सूचनार्थ प्रेषित की जावे।

पत्रावली फ़ैसल शुमार होकर बाद कार्यवाही पत्रावली दाखिल दफ़तर हो।



(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
उदयपुर