

# न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारी: नमित मेहता आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 83/2023 अपील (राजस्व)

GCMS No. 2023/115

हेमन्त प्रसाद आमेटा पिता श्री ऊंकारलाल आमेटा निवासी: 10, पंकज किराणा स्टोर के पीछे, अशोक विहार कॉलोनी, हिरण मगरी सेक्टर नंबर 3, उदयपुर  
— अपीलान्त

## बनाम

1. जयन्त कोठारी पिता स्व. श्री रघुवीर सिंह कोठारी निवासी: 1, सिविल लाईन्स, टाईगर हिल्स, बड़गांव, उदयपुर
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार-गिर्वा, उदयपुर
3. पटवारी राजस्व ग्राम खेड़ा कानपुर, पटवार मण्डल कानपुर, तहसील-गिर्वा, उदयपुर

— रेस्पोंडेन्टगण

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान लैण्ड रेवेन्यू एक्ट 1956 विरुद्ध नामान्तरकरण संख्या 1037 दिनांक 27.07.2023 द्वारा तहसीलदार गिर्वा उदयपुर (राज.)



उपस्थित : श्री सुशील कोठारी, अधिवक्ता अपीलान्त  
श्री कल्पित जैन, पैरोकार सरकार

## निर्णय

दिनांक:- 24-03-26

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा एक अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम खेड़ा कानपुर तहसील गिर्वा जिला उदयपुर में खसरा सख्या 3880 रकबा 0.4500 हेक्टेयर, खसरा सख्या 3881 रकबा 0.3050 हेक्टेयर, खसरा सख्या 3882 रकबा 0.1700 हेक्टेयर कुल कीता-3 कुल रकबा 0.9250 हेक्टेयर स्थित है। उक्त आराजीयात में रमेश डांगी पिता श्री डालु डांगी, निवासी कानपुर तह. गिर्वा जिला उदयपुर जरिये मुख्तियार नामा आम सुरेंश डांगी पिता श्री कुकाराम डांगी, निवासी पॉवर हाउस के पास, केसरपुरा एकलिंगपुरा, उदयपुर का 11/70 हक व हिस्सा निहित होकर राजस्व अभिलेखों में अंकित था, जिसमें से अपीलान्त उसके हक व हिस्से की उक्त भूमि में से 0.1090 हेक्टेयर भूमि को जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख से अपीलान्त ने दिनांक 20-06-2023 को क्रय किया जिसका पंजीयन उप पंजीयक द्वितीय में किया गया जिसे पुस्तक सख्या 1 जिल्द संख्या 1202 में पृष्ठ सख्या 85 क्रम सख्या 202303107107362 पर पंजीबद्ध किया एवं अतिरिक्त पुस्तक सख्या 1 जिल्द सख्या 4807 के पृष्ठ सख्या 367 से 374 पर चस्पा किया गया। उक्त भूमि को क्रय करने के उपरान्त

जिला कलक्टर  
उदयपुर

पटवारी राजस्व ग्राम कानपुर खेडा, पटवार मण्डल कानपुर, तह. गिर्वा जिला उदयपुर को राजस्व अभिलेखों में नामान्तरण खोलने बाबत प्रार्थना पत्र एवं मूल दस्तावेज उपलब्ध करवाये। सम्बन्धित पटवारी महोदय द्वारा राजस्व अभिलेखों एवं अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन करने के पश्चात् विधितः सही विक्रय विलेख होने के बावजूद दबाव व प्रभाव में निम्न टिप्पणी के साथ नामान्तरण संख्या 1026 दिनांक 17-07-2023 को निरस्त करने की राय दी गई - "महोदय जी, उपरोक्त विक्रेता द्वारा पुर्व में रजिस्ट्री करवा रखी है, इस खाते में स्टे होने से नामान्तरण नहीं हो सका मामला विवादित होने से तथा विक्रेता के नाम भूमि का हिस्सा रजिस्ट्री अनुसार नहीं है। अतः श्रीमान नामान्तरण निरस्त किया जाना उचित है।" उक्त सम्बन्धित पटवारी की रिपोर्ट पश्चात सम्बन्धित भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा रिपोर्ट पटवारी से जाँच की नामान्तरण निरस्त योग्य होने की अनुशंसा तहसीलदार गिर्वा को प्रेषित की गई तत्पश्चात रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 तहसीलदार गिर्वा द्वारा रिपोर्ट पटवारी एवं भू-अभिलेख निरीक्षक नामान्तरण निरस्त किया जाता है, का आदेश किया। अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत नामान्तरण प्रार्थना पत्र पर पटवारी की रिपोर्ट संदिग्ध प्रकट होती है क्योंकि अपीलान्ट द्वारा सम्बन्धित पटवारी रेस्पोंडेन्ट से जानकारी चाही की कौनसी रजिस्ट्री पहले हुई है उस दस्तावेज की प्रति प्रदत्त की जावे एवं किस न्यायालय से स्टे ऑर्डर है यह भी स्पष्ट किया जावे एवं यह बताया जावे की मामला किस प्रकार विवादित है, परन्तु रेस्पोंडेन्ट संख्या 3 पटवारी महोदय द्वारा इस सम्बन्ध में कोई जानकारी एवं दस्तावेज उपलब्ध नहीं कराये गये। उक्त सारी कार्यवाही होने के उपरान्त सम्बन्धित पटवारी द्वारा एक विक्रय पत्र दिनांकित 30-06-2023 जो रमेश डांगी द्वारा रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 जयन्त कोठारी के पक्ष में निष्पादित था, जिसके आधार पर प्रश्नगत नामान्तरण संख्या 1037 दिनांक 27-07-2023 को स्वीकृत करते हुये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के नामान्तरण दर्ज कर पेश हो की रिपोर्ट करते हुये तहसीलदार गिर्वा द्वारा कथित नामान्तरण संख्या 1037 दिनांक 27-07-2023 को स्वीकृत कर दिया जबकि रमेश डांगी द्वारा यह विक्रय पत्र धोखे एवं षडयंत्र से होना अभिकथित करते हुये इसकी एक प्रथम सूचना रिपोर्ट थाना प्रतापनगर, उदयपुर में कराई जिसकी प्रथम सूचना रिपोर्ट 744/2023 है। रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 द्वारा अपने संवैधानिक अधिकारों एवं प्रशासनिक शक्तियों का दुरुपयोग करते हुये अपनी मनमर्जी से वादग्रस्त भूमि के अपीलान्ट के नामान्तरण आवेदन में विवाद व स्टे होने का अभिकथन करते हुये निरस्त कर दिया। तत्पश्चात रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 द्वारा इसी वादग्रस्त भूमि का पश्चातवर्ती विक्रय विलेख दिनांक 30-06-2023 को मिली भगत करते हुये प्रश्नगत नामान्तरण संख्या 1037 दिनांकित 27-07-2023 को स्वीकृत कर दिया जबकि रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3



जिला कलक्टर  
उदयपुर

को जानकारी थी कि पूर्व में इसी वादग्रस्त भूमि के सम्बन्ध में नामान्तरण संख्या 1026 को विवादित होने एवं स्टे होने के आधार पर निरस्त कर दिया जबकि अपीलान्त के पक्ष में विक्रय पत्र दिनांकित 30-06-2023 के पूर्व का था। सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के तहत वैध विक्रय पत्र होने से अपीलान्त के पक्ष में नामांतरकरण खोला जाना चाहिये था। रेस्पोजेन्ट तहसीलदार गिर्वा एवं उसके अधीनस्थ कर्मचारी द्वारा उन्हें प्रदत्त शक्तियों एवं अधिकारों के परे जाकर प्रश्नगत नामांतरण अस्वीकृत किया गया। अपीलान्त द्वारा सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के अन्तर्गत विधितः विक्रय पत्र निष्पादित कर भूमि क्रय की गई। रेस्पोजेन्ट द्वारा अपीलान्त को परेशान करने एवं अन्य पक्षकार को लाभ पहुँचाने के प्रयोजन से यह प्रश्नगत नामान्तरण संख्या 1037 स्वीकृत कर दिया गया। जबकि सम्बन्धित अधिकारी को दस्तावेजों की जाँच करते हुये नामांतरण संख्या 1026 स्वीकार करते हुये नामांतरण संख्या 1037 को निरस्त करना था। इस सम्बन्ध में अधिकार प्रदाता द्वारा अपीलान्त के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादन की जानकारी होने पर धोखे एवं षडयंत्र पूर्वक कराई गई विक्रय पत्र दिनांक 30-06-2023 के सम्बन्ध में रमेश डांगी द्वारा एक प्रथम सूचना रिपोर्ट रेस्पोजेन्ट संख्या 1 जयन्त कोठारी के विरुद्ध प्रस्तुत की गई। जिसमें स्पष्ट कहा गया कि अपीलान्त के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांकित 20-06-2023 सही एवं उचित है। अन्य कोई विक्रय पत्र भूमि का वैध नहीं है। परन्तु रेस्पोजेन्ट द्वारा षडयंत्र पूर्वक यह नामांतरण स्वीकृत किया गया। रेस्पोजेन्ट द्वारा किसी प्रकार का कोई निजी द्वेष, दबाव व प्रभाव किसी पक्षकार द्वारा रहा हो तो अपीलान्त उसकी क्षति उठाने का अधिकारी नहीं है। क्योंकि भू-राजस्व अधिनियम में रेस्पोजेन्ट को नामांतरण सम्बन्धित सीमित शक्तिया प्रदान की गई है। रेस्पोजेन्ट द्वारा तानाशाही पूर्वक विधि व नियमों के विपरीत प्रश्नगत नामांतरण आदेश संख्या 1026 दिनांक 17-07-2023 को अस्वीकृत किया गया तत्पश्चात् नामांतरण संख्या 1037 दिनांकित 27-07-2023 को स्वीकृत किया गया जो कि निरस्त कराये जाने योग्य है। अपीलान्त नामांतरण संख्या 1026 के सम्बन्ध में सम्बन्धित राजस्व पदाधिकारी से अपीलान्त सम्पर्क करता रहा परन्तु उचित जवाब प्राप्त नहीं हुआ तत्पश्चात् अपीलान्त ने उक्त अस्वीकृत नामान्तरण आदेश दिनांक 17-07-2023 की जानकारी हुई साथ ही अपीलान्त के विरुद्ध की गई विधिक अनियमितता के अन्तर्गत नामांतरण संख्या 1037 दिनांकित 27-07-2023 की जानकारी हुई जिस पर अपीलान्त द्वारा नकल प्राप्त की जाकर एवं सम्बन्धित जमाबंदी की नकल प्राप्त की जाकर यह अपील अविलम्ब प्रस्तुत की जा रही है। साथ ही अपीलान्त को उसके द्वारा उक्त वादग्रस्त हिस्सा क्रय करने के पश्चात् रेस्पोजेन्ट संख्या 1 जयन्त कोठारी द्वारा धोखाधड़ी एवं षडयंत्र पूर्वक कराये गये विक्रय पत्र दिनांक 30-06-2023 के आधार पर



जिला कलक्टर  
उदयपुर

रेस्पोजेन्ट संख्या 2 व 3 द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 1 को लाभ पहुंचाने की नियत से विधि से परे एवं प्रशासनिक शक्तियों का दुरुपयोग करते हुये उसके पक्ष में प्रश्नगत नामांतरण संख्या 1037 दिनांक 27-07-2023 स्वीकृत कर दिया गया जो की निरस्तनीय है। अतः प्रार्थना है कि अपील, अपीलान्त स्वीकार कराई जाकर नामान्तरकरण संख्या 1037 स्वीकृत दिनांक 27-07-2023 को निरस्त कराया जावे एवं अपीलान्त के पक्ष में नामान्तरण खोले जाने के आदेश के साथ उचित दिशा निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित कराया जावे।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोजेन्टगण को जरिये नोटिस तलब किया। रेस्पोजेन्ट संख्या 1 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहने से उनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। पैरोकार सरकार द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई।

अधिवक्ता अपीलान्त द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि ग्राम खेडा कानपुर, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर स्थित खसरा संख्या 3880 रकबा 0.4500 हेक्टेयर, खसरा संख्या 3881 रकबा 0.3050 हेक्टेयर तथा खसरा संख्या 3882 रकबा 0.1700 हेक्टेयर, कुल कीता 3, कुल रकबा 0.9250 हेक्टेयर भूमि राजस्व अभिलेखों में दर्ज है। उक्त भूमि में रमेश डांगी पुत्र श्री डालू डांगी निवासी कानपुर, तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर का 11/70 हिस्सा दर्ज था। अपीलार्थी ने उक्त हिस्से में से 0.1090 हेक्टेयर भूमि पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 20-06-2023 के माध्यम से विधिवत क्रय की, जिसका पंजीयन उप-पंजीयक द्वितीय, उदयपुर में किया गया। भूमि क्रय करने के पश्चात अपीलार्थी द्वारा राजस्व अभिलेखों में नामान्तरण दर्ज कराने हेतु पटवारी, राजस्व ग्राम कानपुर खेडा को प्रार्थना पत्र एवं मूल दस्तावेज प्रस्तुत किये गये। किन्तु पटवारी द्वारा यह टिप्पणी करते हुए कि विक्रेता द्वारा पूर्व में भी रजिस्ट्री करवाई गई है तथा खाते में स्टे होने से मामला विवादित है, नामान्तरण संख्या 1026 दिनांक 17-07-2023 को निरस्त करने की अनुशंसा की गई। उक्त रिपोर्ट के आधार पर भू-अभिलेख निरीक्षक द्वारा भी नामान्तरण निरस्त करने की अनुशंसा तहसीलदार गिर्वा को भेजी गई तथा तहसीलदार द्वारा नामान्तरण संख्या 1026 निरस्त कर दिया गया। पटवारी की रिपोर्ट संदिग्ध है क्योंकि अपीलार्थी द्वारा पूर्व रजिस्ट्री अथवा कथित स्टे आदेश के संबंध में जानकारी एवं दस्तावेज मांगे जाने पर कोई जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई। इसके विपरीत, बाद में रमेश डांगी द्वारा जयन्त कोठारी के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 30-06-2023 के आधार पर नामान्तरण संख्या 1037 दिनांक 27-07-2023 को स्वीकृत कर दिया गया। यह विक्रय पत्र धोखाधड़ी एवं षडयंत्रपूर्वक कराया गया है, जिसके संबंध में रमेश डांगी द्वारा थाना प्रतापनगर, उदयपुर में प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 744/2023 भी दर्ज कराई गई है, जिसमें



जिला कलक्टर  
उदयपुर

स्पष्ट उल्लेख है कि अपीलार्थी के पक्ष में दिनांक 20-06-2023 को निष्पादित विक्रय विलेख सही एवं वैध है। जब अपीलार्थी का विक्रय विलेख पूर्व का एवं विधिसम्मत था, तब उसके आधार पर नामान्तरण किया जाना चाहिए था, जबकि बाद में किये गये विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरण स्वीकृत कर दिया गया। इस प्रकार रेस्पॉन्डेंट अधिकारियों द्वारा अपने अधिकारों का दुरुपयोग करते हुए अपीलार्थी के नामान्तरण आवेदन को निरस्त कर अन्य पक्ष को अनुचित लाभ पहुँचाया गया। अतः निवेदन है कि नामान्तरण संख्या 1037 दिनांक 27-07-2023 को निरस्त कर अपीलार्थी के पक्ष में नामान्तरण खोलने के आदेश पारित किये जाए। अपने कथनों के ताईद में विद्वान अधिवक्ता द्वारा निम्न दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये:-

1. 2010 DNJ (SC) 527
2. RRT 2006(1) Pg. No 434
3. RRD 1997 Pg. No 536
4. RRD 1995 Pg. No 617
5. The Rajasthan Revenu Decisions 1979 larger bench

विद्वान पैरोकार सरकार द्वारा निवेदन किया गया कि तहसीलदार गिर्वा द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत एवं उपलब्ध अभिलेखों के आधार पर पारित किया गया है। नामान्तरकरण की कार्यवाही एक संक्षिप्त प्रक्रिया है जिससे किसी पक्ष के स्वामित्व अधिकारों का अंतिम निर्णय नहीं होता है। अपीलान्ट के कथनानुसार उसका विक्रय विलेख दिनांक 20.06.2023 के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत नहीं कर तहसीलदार गिर्वा द्वारा पश्चात्वर्ती विक्रय विलेख दिनांक 30.06.2020 के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट को सक्षम सिविल न्यायालय से पश्चात्वर्ती विक्रय विलेख को शून्य घोषित करवाना होगा।

उपस्थित अधिवक्ता अपीलान्ट एवं पैरोकार सरकार की बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्र दिनांक 20.06.2023 अनुसार जरिये मुख्तियारनामा श्री सुरेश डांगी द्वारा राजस्व ग्राम खेडा कानपुर पटवार मण्डल कानपुर के आरजी संख्या 3880 रकबा 0.4500 हे., 3881 रकबा 0.3050 हे., 3882 रकबा 0.1700 हे. कुल कित्ता 03 रकबा 0.9250 हे. मे से 11/70वां हक हिस्से का विक्रय श्री हेमन्त प्रसाद आमेटा के पक्ष में किया गया है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज अनुसार नामान्तरकरण संख्या 1026 पटवारी हल्का कानपुर द्वारा दिनांक 06.07.2023 को प्रस्तुत किया गया जिसमें अंकन किया गया कि "उपरोक्त विक्रेता द्वारा पूर्व मे रजिस्ट्री करवा रखी है, इस खाते मे स्टे होने से नामान्तरकरण नही हो सका था मामला विवादित होने से तथा विक्रेता के नाम पर भूमि का हिस्सा रजिस्ट्री अनुसार नही है अतः श्रीमान नामान्तरकरण निरस्त किया जाना उचित है" जिस



जिला कलक्टर  
उदयपुर

पर भू.अ. निरीक्षक द्वारा नामान्तरकरण निरस्त किये जाने की रिपोर्ट के आधार पर तहसीलदार गिर्वा द्वारा नामान्तरकरण निरस्त किया गया है। उक्त रिपोर्ट में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि पूर्व में विक्रय किस खातेदार को किया गया है व किस विक्रय पत्र अनुसार हुआ है साथ ही किस न्यायालय का स्थगन था, यह भी अंकित नहीं किया गया है जबकि उक्त भूमि का बिकाव दिनांक 30.06.2023 को रेस्पोंडेण्ट संख्या 1 के पक्ष में भी हुआ जिसका नामान्तरकरण संख्या 1037 दिनांक 27.07.2023 को स्वीकृत किया गया है जो कि विरोधाभासी स्थिति उत्पन्न करता है अतः प्रकरण में पुनः जांच किया जाना उचित प्रतीत होता है।

अतः अपील अपीलार्थी आंशिक स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण संख्या 1037 दिनांक 26.07.2023 को निरस्त करते हुए तहसीलदार गिर्वा को इन निर्देशों के साथ प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह उभयपक्ष को सुनवाई एवं दस्तावेज प्रस्तुत करने का समुचित अवसर देवे तथा दस्तावेजों की समुचित जांच करे एवं जो दस्तावेज विधिवत रूप से पहले संपादित होना पाया जावे उसे प्राथमिकता देते हुए नियमानुसार राजस्व रिकार्ड में अंकन/नामान्तरकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।

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



(नमित मेहता)  
जिला कलक्टर  
उदयपुर