न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

पीठासीन अधिकारीः नमित मेहता आई.ए.एस

प्रकरण संख्या 40/2023 अपील (राजस्व)

GCMS No. 2023/64

1. ललित जैन पुत्र श्री भंवरलाल जैन
2. श्रीमती नितेश जैन पत्नी श्री ललित जैन सर्व निवासीः पहाड़ा–60, बोहरा गणेश जी रोड़, उदयपुर

.....अपीलार्थीगण

बनाम

1. श्रीमती हर्ष राजे पत्नी स्व. प्रवीण भटनागर निवासीः 245, यूनिवर्सिटी रोड़, पुरानी पारड़ा, उदयपुर
2. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार गिर्वा, उदयपुर

.....रेस्पोडेण्ट्स

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध नायब तहसीलदार गिर्वा द्वारा पारित नामांतरकरण आदेश संख्या 799 दिनांक 31.10.2010

उपस्थितः 1. श्री हर्षद जोशी, अधिवक्ता अपीलान्टगण
2. श्री लोकेश गहलोत, अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1

निर्णय

दिनांकः– 13/01/2026

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलाण्ट द्वारा एक अपील विरूद्ध निर्णय नायब तहसीलदार के नामांतरकरण संख्या 799 दिनांक 31.10.2010 अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि कथित नामान्तरण की विषय–वस्तु राजस्व ग्राम पारडा तहसील गिर्वा जिला उदयपुर स्थित हाल आराजी भूमि नम्बर 830, 831, 832, 823, 824 तथा 825 कुल किता 6 रकबा 0.1900 हैक्टेयर भूमि की मूल खातेदार श्रीमती ज्ञानप्रभा पत्नी राजेश चन्द्र सनाढ्य सुन्दरवास थे। श्रीमती ज्ञानप्रभा जी द्वारा अपने खातेदारी हक की उक्त भूमियों में से आराजी संख्या 830, 831 तथा 832 कुल किता 3 रकबा 0.0900 हैक्टेयर भूमि भाग अपीलार्थीगण के साथ साथ पांच अन्य परिजनों सर्व श्री सुलोचना, शुरवीर, पुष्पा, अशोक व आजाद जी को जरिये पंजीकृत विकय विलेख दिनांक 30/03/2004 को विक्रय करते हुए पंजीकृत करवा दिया गया। यहां पर उल्लेखनीय है कि विकय पत्र के साथ विक्रित भूमि भाग को दर्शाता एक नक्शा दस्तावेज का भाग बनाया गया था। उक्त भूमि क्रय करने के साथ ही अपीलार्थीगण तथा उनके परिजनों के पक्ष में नामान्तरण कार्यवाही जरिये नामान्तरण आदेश संख्या 704 से करते हुए उचित अंकन जमाबंदी में कर दिया

जिला कलक्टर
उदयपुर

गया था। उक्त भूमि क्रय करने के बाद अपीलार्थीगण के शेष परिजनों ने दो पृथक पृथक दान पत्रों के जरिये श्रीमती आजाद ने अपने पति श्री अशोक जैन व श्रीमती पुष्पा ने अपने पति शुरवीर के पक्ष में स्वत्त्व अंतरित कर दिया तथा अंतिम रूप से शुरवीर, अशोक के साथ साथ श्रीमती सुलोचना के विरासत से भंवरलाल जी तथा श्रीमती कुसुम व किरण द्वारा संयुक्त रूप से एक हक त्याग पत्र द्वारा दिनांक 7 फरवरी 2022 को करते हुए हक त्याग पत्र का पंजीयन सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में करवाया गया है। अंतिम रूप से मौजूदा अपीलार्थीगण उक्त क्रयशुदा हक व हिस्से के भूमि भाग के वास्तविक खातेदार हो दर्ज रेकर्ड है। सन् 2010 में कथित तौर पर प्रत्यर्थी/विपक्षी संख्या 1 के पूर्वाधिकारी एवं पति प्रवीण भटनागर द्वारा वसीयती उत्तराधिकार के तहत श्रीमती सुरेन्द्र कुमारी भटनागर द्वारा मूल खातेदार श्रीमती ज्ञानप्रभा जी से साबिक आराजी संख्या 499 से क्रयशुदा उल्लेखित नाप व पडौस की भूमि भाग के विक्रय पत्र दिनांक 8/6/1974 के आधार पर अपीलाधीन आक्षेपित नामान्तरण आदेश संख्या 799 तदन्तर वसीयती उत्तराधिकार के तहत नामान्तरण आदेश संख्या 800 द्वारा भूमि के हाल नम्बरों 830, 831, 832, 823, 824 तथा 825 जो कि साबिक नं0 499 से बने है, त्रुटिपूर्ण नामान्तरण करवा लिया। श्रीमती सुरेन्द्र कुमारी जी के क्रयशुदा हक व हिस्से की भूमि (विक्रय पत्र के साथ संलग्न नक्शे अनुसार 10330 वर्ग फीट भूमि अर्थात 0.0900 हैक्टेयर भूमि भाग) से अतिरेक भूमि भाग का नामान्तरण करवा लिया। कथित नामान्तरण कार्यवाही में श्रीमती सुरेन्द्र कुमारी जी को विक्रय से शेष भूमि भाग जिसे पश्चातवर्ती क्रम में अपीलार्थीगण तथा उनके परिजनों द्वारा क्रय किये गये भूमि भाग के बाद सेटलमेंट बनाये गये हाल आराजी संख्या 830, 831 तथा 832 में भी अनाधिकार 13/75 हक व हिस्से अर्थात 0.0156 हैक्टेयर भूमि का भी नामान्तरण, प्रकारान्तर में क्रम दर क्रम मौजूदा प्रत्यर्थी/विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में यांत्रिक रूप से होता चला आया। जबकि हाल आराजी संख्या 823, 824, तथा 825 कुल किता 3 रकबा 0.1000 हैक्टेयर भूमि अर्थात 10760 वर्ग फीट भूमि की पूर्ति श्रीमती सुरेन्द्र कुमारी जी के क्रयशुदा 10330 वर्ग फीट के मुकाबले अधिक हो पुर्ण तुष्टि हो जाती है। अपीलाधीन आक्षेपित नामान्तरकरण आदेश प्रत्यर्थी संख्या 1 के पूर्वाधिकारी के क्रयशुदा विक्रय पत्र अनुसार संलग्न नक्शे तथा नाप वर्णन के पडौंसों के मुकाबले अधिक भूमि भाग का स्वीकृत हो गया हैं। जबकि प्रत्यर्थी संख्या 1 (तथा उनके पूर्वाधिकारी) का हक व हिस्सा अपीलार्थीगण/प्रार्थीगण (तथा उनके पूर्वाधिकारी परिजनों) की हाल नम्बर की आराजी भूमि नं. 830, 831 तथा 832 में भी दर्शित होने से तकनीकी रूप से अतिरिक्त रकबा प्रत्यर्थी संख्या 1 के नाम राजस्व रेकर्ड में अपील अपीलाधीन नामान्तरण आदेश के प्रभाव से दर्शित होता चला आ रहा है जबकि अपीलार्थीगण तथा प्रत्यर्थी संख्या 1 दोनों पक्ष अपने–अपने हद की भूमि भाग जैसा की विक्रय पत्रों से संलग्न नक्शे नाप तथा वर्णन अनुरूप काबिज चले आ रहे होने से अपीलार्थीगण अपीलाधीन आक्षेपित नामान्तरण आदेश को हाल आराजी नं० 830, 831 तथा 832 की हद तक खारिज

न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर (राज.)

जिला कलक्टर
उदयपुर

करवाने के अधिकारी है। अतः प्रार्थना है कि अपील स्वीकार फरमाई जाकर प्रकरण में न्यायपूर्ण सुनवाई करते हुए अपीलाधीन आक्षेपित नामान्तरण आदेश के साथ साथ तदप्रभाव से नामान्तरकरण संख्या 800 तथा 949 भी आशिक रूप से समानुषंगी अनुतोष के रूप में अपास्त किया जाकर वांछित उचित अंकन हेतु प्रत्यर्थी संख्या को आदेशित किया जाये।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को जरिये नोटिस तलब किया गया। विपक्षी संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत लिखित बहस शामिल पत्रावली की गई। बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा अपनी अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि राजस्व ग्राम पारडा तहसील गिर्वा जिला उदयपुर स्थित हाल आराजी भूमि नम्बर 830, 831, 832, 823, 824 तथा 825 कुल किता 6 रकबा 0.1900 हैक्टेयर भूमि की मूल खातेदार श्रीमती ज्ञानप्रभा द्वारा अपने खातेदारी हक की उक्त भूमियों में से आराजी संख्या 830, 831 तथा 832 कुल किता 3 रकबा 0.0900 हैक्टेयर भूमि भाग अपीलार्थीगण के साथ–साथ पांच अन्य परिजनों सर्व श्री सुलोचना, शुरवीर, पुष्पा, अशोक व आजाद जी को जरिये पंजीकृत विकय विलेख दिनांक 30/03/2004 को विक्रय करते हुए पंजीकृत करवा दिया गया तथा नामांतकरण कार्यवाही जरिये नामांतरकरण आदेश संख्या 704 से करते हुए उचित अंकन जमाबंदी में कर दिया गया। अंतिम रूप से मौजुदा अपीलार्थीगण उक्त क्रयशुदा हक व हिस्से की भूमि भाग के वास्तविक खातेदार हो दर्ज रेकर्ड है। सन् 2010 में कथित तौर पर प्रत्यर्थी/विपक्षी संख्या 1 के पूर्वाधिकारी एवं पति प्रवीण भटनागर द्वारा वसीयती उत्तराधिकार के तहत श्रीमती सुरेन्द्र कुमारी भटनागर द्वारा मुल खातेदार श्रीमती ज्ञानप्रभा जी से साबिक आराजी संख्या 499 से क्रयशुदा उल्लेखित नाप व पडौस की भूमि भाग के विक्रय पत्र दिनांक 8/6/1974 के आधार पर अपीलाधीन आक्षेपित नामान्तरण आदेश संख्या 799 तदन्तर वसीयती उत्तराधिकार के तहत नामान्तरण आदेश संख्या 800 द्वारा भूमि के हाल नम्बरों 830, 831, 832, 823, 824 तथा 825 जो कि साबिक नं0 499 से बने है, त्रुटिपूर्ण नामान्तरण करवा लिया। श्रीमती सुरेन्द्र कुमारी जी के कयशुदा हक व हिस्से की भूमि से अतिरेक भूमि भाग का नामान्तरण करवा लिया। कथित नामान्तरण कार्यवाही में श्रीमती सुरेन्द्र कुमारी जी को विक्रय से शेष भुमि भाग जिसे पश्चातवर्ती क्रम में अपीलार्थीगण तथा उनके परिजनों द्वारा क्रय किये गये भूमि भाग के बाद सेटलमेंट बनाये गये हाल आराजी संख्या 830, 831 तथा 832 में भी अनाधिकार 13/75 हक व हिस्से अर्थात 0.0156 हैक्टेयर भूमि का भी नामान्तरण, प्रकारान्तर में क्रम दर क्रम मौजूदा प्रत्यर्थी/विपक्षी संख्या 1 के पक्ष में यांत्रिक रूप से होता चला आया। जबकि हाल आराजी संख्या 823, 824, तथा 825 कुल किता 3 रकबा 0.1000 हैक्टेयर भूमि अर्थात 10760 वर्ग फीट भूमि की पूर्ति श्रीमती सुरेन्द्र कुमारी जी के क्रयशुदा 10330 वर्ग फीट के मुकाबले अधिक हो पुर्ण तुष्टि हो जाती है। अपीलाधीन आक्षेपित नामान्तरकरण आदेश प्रत्यर्थी संख्या

न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर (राज.)

जिला कलक्टर
उदयपुर

1 के पुर्वाधिकारी के क्रयशुदा विक्रय पत्र अनुसार संलग्न नक्शे तथा नाप वर्णन के पडौंसों के मुकाबले अधिक भूमि भाग का स्वीकृत हो गया हैं। जबकि प्रत्यर्थी संख्या 1 (तथा उनके पुर्वाधिकारी) का हक व हिस्सा अपीलार्थीगण/प्रार्थीगण (तथा उनके पुर्वाधिकारी परिजनों) की हाल नम्बर की आराजी भूमि नं. 830, 831 तथा 832 में भी दर्शित होने से तकनीकी रूप से अतिरिक्त रकबा प्रत्यर्थी संख्या 1 के नाम राजस्व रेकर्ड में अपील अपीलाधीन नामान्तरण आदेश के प्रभाव से दर्शित होता चला आ रहा है जबकि अपीलार्थीगण तथा प्रत्यर्थी संख्या 1 दोनों पक्ष अपने–अपने हद की भूमि भाग जैसा की विक्रय पत्रों से संलग्न नक्शे नाप तथा वर्णन अनुरूप काबिज चले आ रहे होने से अपीलार्थीगण अपीलाधीन आक्षेपित नामान्तरण आदेश को हाल आराजी नं० 830, 831 तथा 832 की हद तक खारीज करवाने के अधिकारी है। अतः प्रार्थना है कि अपील स्वीकार फरमाई जाकर प्रकरण में अपीलाधीन आक्षेपित नामान्तरण आदेश के साथ साथ तदप्रभाव से नामान्तरकरण संख्या 800 तथा 949 भी आशिक रूप से समानुषंगी अनुतोष के रूप में अपास्त किया जाकर वांछित उचित अंकन हेतु आदेशित किया जाये।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा अपनी लिखित बहस में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत अपील नामान्तकरण आदेश संख्या 799 दिनांक 31/10/2010 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है जिसके सबंध में प्रथमतः रेस्पोडेन्ट संख्या को यह आपत्ति है कि अपीलान्ट को अपील प्रस्तुत करने की कोई लोकस स्टेंन्डाई नहीं है क्योकि अपीलान्ट द्वारा सम्पूर्ण अपील में यह कहीं भी अंकित नहीं किया गया है कि अपीलान्ट को इस नामान्तरण से किस तरह हानि हो रही है अथवा आपत्ति का आधार क्या है क्योकि यह भी स्वीकृत तथ्य है कि अपीलान्ट की भूमि जो राजस्व अभिलेखों में दर्ज है उसमें कोई किसी तरह की कमी बेशी नहीं है। अपीलान्ट का केवल यह आधार अपील प्रस्तुत करने के लिये रहा है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के खाते जमीन अधिक दर्ज हो गई है लेकिन रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के खाते जो अधिक जमीन दर्ज होना अपीलार्थी अंकित कर रहा है वह जमीन अपीलार्थी के खाते में दर्ज हिस्से में से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम दर्ज हो गई है ऐसा कोई मामला अपीलार्थी का नहीं है, इससे स्पष्ट है कि अपीलार्थी को आपत्ती करने का कोई आधार ही प्राप्त नहीं है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के विक्रेता मूल खातेदार श्रीमती ज्ञानप्रभा पत्नी रमेशचन्द्र सनाढ्य है और अपीलार्थी के विक्रेता भी मूल खातेदार श्रीमती ज्ञानप्रभा पत्नी रमेशचन्द्र सनाढ्य है। मूल खातेदार श्रीमती ज्ञानप्रभा पत्नी स्मेशचन्द्र सनाढ्य द्वारा रेस्पोंडेन्ट के पक्ष में बिकाव नामा पंजीकृत दिनांक 8/6/1974 बाबत आराजी संख्या 823, 824 825 के सन्दर्भ में निष्पादित कर बिकाव किया गया था और अपीलार्थी के पक्ष में बिकाव नामा पंजीकृत दिनांक 30/3/2004 आराजी संख्या 830, 831, 832 के सन्दर्भ में निष्पादित कर बिकाव किया गया था। दोनों ही बिकावनामों में विक्रय की गई भूमि को मय पडौस और क्षेत्रफल स्पष्ट करते

न्यायालय जिला कलक्टर उदयपुर (राज.)

जिला कलक्टर
उदयपुर

हुए बिकाव किया गया और अपीलार्थी के खाते जो भूमि राजस्व अभिलेखो में दर्ज हुई वह उनके बिकावनामे में वर्णित क्षेत्रफल के बराबर ही भूमि दर्ज हुई जो कि आज भी बदस्तुर दर्ज हैं उसमें कोई कमी बेशी नहीं है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा उनके खाते की भूमि आराजी संख्या 823, 824, 825 को आगे अन्य व्यक्ति को बिकाव कर दिया है और उक्त खरीददार द्वारा भूमि का रूपान्तरण व्यवसायिक किस्म में करवाया जाकर पट्टा उठाया जा चुका है। इसलिए खाते में दर्ज भूमि का भू–रूपान्तरण होकर पट्टा उठाया जा चुका है इसलिए आप न्यायालय को अपील सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है। अपील को अपीलान्ट द्वारा 13 वर्ष के बाद प्रस्तुत किया गया है और देरी के कोई माकुल कारण का खुलासा भी नहीं किया है, इसलिए अपील अपीलान्ट बेरून मियाद के आधार पर खारीज होने योग्य है। अपीलान्ट द्वारा की गई आपत्ती अनुसार यदि राजस्व अभिलेखो में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम आराजी संख्या 830, 831, व 832 में अतिरिक्त रकबा दर्ज हो भी गया है तो भी मूल खातेदार श्रीमती ज्ञानप्रभा को ही विवाद करने का अवसर मिल सकता है लेकिन किसी भी स्थिति में अपीलान्ट को इसे विवाद करने और अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नहीं है। अतः प्रार्थना है कि रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से प्रस्तुत नम्र निवेदन को विचारण में लिया जावे।

प्रकरण उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली पर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजो का विस्तृत अध्ययन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्र दिनांक 13.04.2004 अनुसार राजस्व ग्राम पारडा की आराजी संख्या 830, 831, 832 कुल किता 03 रकबा 0.0900 हे. मे से 8005 वर्गफीट (744/900) का विक्रय किये जाने एवं तद्उपरान्त सहखातेदारो द्वारा विभिन्न अंतरणों के माध्यम से भूमि रेस्पोडेण्ट श्री ललित पिता भंवरलाल जैन के नाम किये जाने से उक्त भूमि वर्तमान में रेस्पोडेण्ट श्री ललित पिता भंवरलाल जैन के नाम दर्ज रिकार्ड है। विद्वान अधिवक्ताओं की बहस एवं दस्तावेजो के अवलोकन से यह तथ्य प्रमाणित हो रहा है कि अपीलार्थी द्वारा जितनी भूमि का क्रय किया गया है उसी अनुरूप जमाबंदी में अंकन किया हुआ है। अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा भी इस तथ्य को दौराने बहस स्वीकार किया गया है। अपीलाधीन नामान्तरकरण से अपीलार्थी के हित किस प्रकार प्रभावित हुए है यह अपीलार्थी सिद्ध करने मे असफल रहे है।

अतः अपील अपीलार्थी सारहीन होने से खारिज की जाती है। निर्णय की प्रति तहसीलदार गिर्वा को सूचनार्थ प्रेषित की जावे।

पत्रावली फैसल शुमार हों। बाद कार्यवाही दाखिल दफ्तर हों।

(नमित मेहता)
जिला कलक्टर
उदयपुर