# न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर

**पीठासीन अधिकारीः गौरव अग्रवाल आई.ए.एस**

प्रकरण संख्या 05 / 2025 अपील (राजस्व)

GCMS No. 2025/10

लालुराम गमेती पिता नारायण गमेती निवासीः 59, बड़ी, तहसील–बड़गांव, उदयपुर

**–– अपीलान्ट**

**बनाम**

1. वजेराम पिता लालुराम गमेती निवासीः बड़ली, संगरोन, सलोदा राजसमन्द, राज.
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार बड़गांव, उदयपुर

**–– रेस्पोडेन्टस्**

**अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम बनाराजगी तहसीलदार, बड़गांव, नामान्तरकरण संख्या 1265 दिनांक 07.05.2024**

**अधिवक्तागण :** श्री हनुमान प्रसाद शर्मा, अधिवक्ता अपीलाण्ट
श्रीराम शाकद्वीपी, अधिवक्ता रेस्पोडेण्ट सं. 1

## निर्णय

दिनांकः– 12/05/2026

प्रकरण में संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि मौजा झीण्डोली, पटवार क्षेत्र रामा, भू–अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र ईसवाल, तहसील बड़गांव जिला उदयपुर में आराजी संख्या–1997 रकबा 0.1500, आराजी संख्या–1998 रकबा 5.4000 हैक्टेयर कुल किता–2 कुल रकबा 5.5500 हैक्टेयर भूमि स्थित है और उक्त भूमि के मूल खातेदार कमलेश, सुशीला पिता लेहरा, मांगी पत्नी लेहरा, खमाण लाल पिता लेहरा, नर्बदा पिता लेहरा, देवीलाल पिता लेहरा जी भील निवासी झीण्डोली तहसील बड़गांव जिला उदयपुर में थे जिसमें कमलेश, सुशीला खमाण, नर्बदा और मांगी बाई ने मुख्तियार नामा आम जो दिनांक 02–11–2023 को उप–पंजीयक, बड़गांव के यहां पर चुन्नीलाल पिता रामलाल जी भील निवासी बरोड़िया के पक्ष में उक्त वर्णित भूमि में उनका 5/52 वां हिस्सा जो सम्पूर्ण को हस्तान्तरित करने बाबत् अधिकार पत्र प्रदान किया गया एवं देवीलाल पिता लेहरा जी ने एक मुख्तियार नामा दिनांक 20–11–2023 को

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट उदयपुर (राज.)

जिला कलक्टर
उदयपुर

चुन्नीलाल पिता रामलाल जी भील के पक्ष में निष्पादित कर पंजीयन उप–पंजीयक, बड़गांव जिला उदयपुर में कराया गया कि जिसमें देवी लाल का 1/72 वां हिस्सा सम्पूर्ण बाबत् प्रदान किया गया। उक्त वर्णित दोनों ही मुख्तियार नामा आम दिनांक 02–11–2023 एवं दिनांक 20–11–2023 के आधार पर श्री चुन्नीलाल पिता रामलाल जी भील ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22–11–2023 को उक्त वर्णित भूमि का सम्पूर्ण भाग जो क्रमशः 5/22 है एवं 1/72 हिस्सा है, को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22–11–2023 के आधार पर लालुराम को विक्रय किया गया और जिसका विक्रय पत्र उप–पंजीयक, बड़गांव जिला उदयपुर में निष्पादित किया गया। इस प्रकार अपीलान्ट लालुराम ने जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर उक्त वर्णित भूमि में निहित हिस्से से मालिक काबिज होकर उपयोग–उपभोग कर रहे है और उक्त भूमि के नामान्तरकरण की कार्यवाही हेतु सम्बन्धित पटवारी हल्का के यहां पर विक्रय पत्र निष्पादित कर उसका नामान्तरकरण हेतु निवेदन किया जाता रहा है लेकिन सम्बन्धित तहसीलदार द्वारा यही कहा गया कि अभी पंचायत का कोरम नहीं होने के कारण उसका नामान्तरकरण नहीं हो पा रहा है और इसी विश्वास के साथ भूमि का नामान्तरकरण अपीलान्ट के नाम प्रस्तुत कर दिया जावेगा लेकिन हाल ही में अपीलान्ट ने उक्त भूमि के बाबत् ऑनलाईन नकल दिनांक 24–10–2024 को प्राप्त की तो स्वतः स्वीकृत नामान्तरकरण दिनांक 07–05–2024 को हो चुका है कि जो नामान्तरकरण रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 वजेराम के नाम दर्ज होना प्रकट हुआ है जिस पर अपीलान्ट ने सब–रजिस्ट्रार, प्रथम उदयपुर में जाकर उसकी प्रति प्राप्त की तो जानकारी हुई कि दिनांक 07–05–2024 को यह जानते हुए कि उनके द्वारा उक्त भूमि का विक्रय पत्र चुन्नीलाल को करवा दिया गया है और उसके आधार पर उक्त भूमि का विक्रय पत्र जो कि अपीलान्ट के पक्ष में दिनांक 22–11–2023 को निष्पादित हो चुका है उसके बावजूद भूमि का विक्रय पत्र जो कि अपीलान्ट के नाम का है उसके बावजूद उनके द्वारा रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 का नाम विक्रय पत्र का पंजीयन करवा दिया जिससे अपीलान्ट के अधिकारों पर प्रभाव नहीं पड़ता है क्योंकि उक्त भूमि जिसका कि अपीलान्ट सन् 2023 में ही रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर मालिक है और इस तथ्य की जानकारी होते हुए नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है और उसके आधार पर वर्तमान में यह भूमि रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 वजेराम के नाम पर दर्ज हो चुकी है जिसका उसे किसी प्रकार का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 द्वारा जब भूमि का पंजीयन रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अपीलान्ट के नाम निष्पादित कर दिया उसके बावजूद उसी भूमि का दूसरा विक्रय पत्र जिसको कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 को कानून में अधिकार प्राप्त नहीं है और ऐसा द्वितीय विक्रय पत्र जो कि अपीलान्ट के मुकाबले शून्य दस्तावेज है

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट उदयपुर

जिला कलक्टर
उदयपुर

और इस दस्तावेज से रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 को किसी प्रकार के कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते है और ऐसी स्थिति में जो नामान्तरकरण रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 के पक्ष में खोला गया उसके बाबत् अपीलान्ट ने तहसीलदार, बड़गांव एवं सम्बन्धित पटवारी के यहां पर नामान्तरकरण को निरस्त कराने बाबत् निवेदन किया और उन्हें अवगत कराया कि उक्त भूमि का प्रथम विक्रय पत्र दिनांक 22–11–2023 को अपीलान्ट के नाम किया गया है ऐसी स्थिति में इस विक्रय पत्र के आधार पर अपीलान्ट के नाम नामान्तरकरण खोला जावें लेकिन तहसीलदार, बड़गांव एवं सम्बन्धित पटवारी ने किसी प्रकार का सन्तोषप्रद जवाब नहीं दिया और कई बार निवेदन करने पर भी यह बताया कि सम्बन्धित न्यायालय में इस नामान्तरकरण की अपील प्रस्तुत करे निरस्त करावें और अपने नाम पर नामान्तरकरण का आदेश प्राप्त करें तब ही उक्त भूमि का नामान्तरकरण अपीलान्ट के नाम किया जा सकता है। रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 को जब उक्त तथ्य की जानकारी होते हुए कि भूमि का अधिकार पत्र उनके द्वारा चुन्नीलाल पिता रामलाल जी भील को दिया गया है और उसने उक्त भूमि को अपीलान्ट को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22–11–2023 को विक्रय की गई बावजूद इसके उनके द्वारा द्वितीय विक्रय पत्र रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 के नाम पर किया गया है वह विक्रय पत्र प्रारम्भिक तौर से अपीलान्ट के मुकाबले नल एण्ड वोईड है और उसके आधार पर रेस्पोन्डेन्ट संख्या–1 को किसी प्रकार के अधिकार प्राप्त नहीं होते है फिर भी तहसीलदार, बड़गांव एवं सम्बन्धित पटवारी ने अपीलान्ट के नाम उक्त भूमि का नामान्तरकरण नहीं खोला गया और उनके द्वारा कहा गया कि तथाकथित नामान्तरकरण जब तक निरस्त नहीं करें तब तक अपीलान्ट उक्त भूमि के बाबत् कोई कार्यवाही नहीं करे जिससे मजबूर होकर यह नामान्तरकरण की अपील माननीय न्यायालय में प्रस्तुत की जा रही है। नामान्तरकरण आदेश पारित किया गया उसे निरस्त करने हेतु अपीलान्ट द्वारा कहा जाता रहा लेकिन आज दिनांक तक किसी प्रकार की कार्यवाही संस्थित नहीं की गई ऐसी स्थिति में ऐसा नामान्तरकरण जो कि अवैध एवं शून्य है उसे इसी स्टेज पर निरस्त किया जाना आवश्यक है और पुनः कथित भूमि को अपीलान्ट के नाम खातेदारी हक से दर्ज कराये जाने का आदेश दिया जाना आवश्यक है। अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खोले गये नामान्तरकरण में 1265, 1269 के नामाकरण निरस्त फरमाया जाकर बाद के सभी नामांतरकरण निरस्त फरमाये जावे एवं अपीलान्ट के नाम नामान्तरकरण खोले जाने का आदेश प्रदान कराया जावें।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस तलब किया। रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा कोई जवाब प्रस्तुत नहीं कर सीधे ही बहस की गई।

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट उदयपुर (राजस्थान)

जिला कलक्टर
उदयपुर

विद्वान अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि मौजा झिण्डोली, तहसील बड़गांव स्थित आराजी संख्या 1997 रकबा 0.1500, आराजी संख्या 1998 रकबा 5.4000 हैक्टेयर कुल किता 2 कुल रकबा 5.5500 हैक्टेयर भूमि 1997 एवं 1998 कुल रकबा 5.5500 हैक्टेयर भूमि मूलतः कमलेश, सुशीला, मांगीबाई, खमाणलाल, नर्बदा एवं देवीलाल भील के नाम खातेदारी में दर्ज थी। उक्त खातेदारों द्वारा दिनांक 02.11.2023 एवं 20.11.2023 को पंजीकृत मुख्तियारनामा आम चुन्नीलाल पिता रामलाल भील के पक्ष में निष्पादित किए गए, जिनके माध्यम से उन्हें भूमि के संबंधित हिस्सों को हस्तांतरित करने का अधिकार प्रदान किया गया। इसके आधार पर चुन्नीलाल ने दिनांक 22.11.2023 को पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा उक्त भूमि के संबंधित हिस्से अपीलार्थी लालूराम के पक्ष में विक्रय कर दिए। विक्रय पत्र के आधार पर अपीलार्थी भूमि का मालिक एवं काबिज होकर उपयोग–उपभोग करता रहा तथा नामान्तरण हेतु संबंधित राजस्व अधिकारियों के समक्ष आवेदन प्रस्तुत करता रहा। तहसीलदार द्वारा पंचायत में कोरम नहीं होने का कारण बताकर नामान्तरण लंबित रखा गया। बाद में अपीलार्थी को ऑनलाइन नकल से ज्ञात हुआ कि दिनांक 07.05.2024 को स्वतः स्वीकृत नामान्तरण द्वारा भूमि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 वजेराम के नाम दर्ज कर दी गई है। रिकॉर्ड प्राप्त करने पर जानकारी हुई कि मूल खातेदारों द्वारा, जबकि पूर्व में चुन्नीलाल को अधिकार देकर भूमि अपीलार्थी के पक्ष में विक्रय की जा चुकी थी, उसी भूमि का पुनः द्वितीय विक्रय पत्र रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित कर दिया गया। अपीलाण्ट के पक्ष में पूर्व में निष्पादित पंजीकृत विक्रय पत्र प्रभावी एवं वैध है, जबकि बाद का विक्रय पत्र शून्य एवं अवैध है तथा उससे रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते। इसके बावजूद तहसीलदार एवं संबंधित पटवारी द्वारा अपीलार्थी के नाम नामान्तरण नहीं खोला गया। अतः अपीलार्थी ने निवेदन किया कि रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 के पक्ष में दर्ज नामान्तरण संख्या 1265 एवं 1269 तथा बाद के समस्त नामान्तरण निरस्त कर उसके पक्ष में नामान्तरण दर्ज किए जाने का आदेश प्रदान किया जाए। अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा अपने कथनों की ताईद में निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये गयेः–

1. RRT 2022(1) pg 102
2. 2021(2) DNJ (Rev.) pg 1158
3. RRT 2016-17(Supp.) page 459
4. 2021(2) DNJ (Rev.) pg 1435

विद्वान अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 द्वारा अधिवक्ता अपीलाण्ट के कथनों का विरोध करते हुए निवेदन किया कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने विवादित भूमि जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख के आधार पर क्रय की है जिसके आधार पर खोला गया नामांतरकरण विधिसम्मत है। विक्रय पत्र की वैधता एवं स्वामित्व

जिला कलक्टर
उदयपुर

संबंधी विवाद सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार में आता है। यदि रेस्पोंडेंट संख्या 1 द्वारा अपीलाण्ट के साथ कोई धोखाधड़ी की गई है तो अपीलाण्ट द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 1 के विरूद्ध कोई कार्यवाही क्यों नहीं की गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक प्रक्रिया अपनाकर ही नामांतरकरण की कार्यवाही की गई है। ऐसी स्थिति में अपील अपीलाण्ट निरस्त फरमायी जावे।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अभिलेख से स्पष्ट है कि विवादित भूमि आराजी संख्या 1997 एवं 1998 संबंधी दोनों पक्ष अपने–अपने पक्ष में पंजीकृत विक्रय पत्र होने का दावा कर रहे हैं। अपीलार्थी का कथन है कि मूल खातेदारों द्वारा पूर्व में निष्पादित मुख्तियारनामा के आधार पर चुन्नीलाल द्वारा उसके पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित किया गया, जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में बाद में विक्रय पत्र निष्पादित हुआ। दूसरी ओर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में विधिवत नामान्तरण दर्ज होना अभिलेख से परिलक्षित होता है। विवाद का मूल प्रश्न विक्रय पत्रों की वैधता, प्राथमिकता एवं वास्तविक स्वामित्व अधिकार से संबंधित होकर सक्षम सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र का विषय है। नामान्तरण प्रविष्टियां केवल राजस्व प्रयोजन हेतु होती हैं तथा उनसे स्वामित्व अधिकार निर्धारित नहीं होते। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नामान्तरकरण रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर पारित किया गया है। पत्रावली पर ऐसा कोई दस्तावेज उपलब्ध नही है जिससे यह स्पष्ट हो कि अपीलाण्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में नामान्तरकरण दर्ज कराने हेतु कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया हो। साथ ही द्वितीय विक्रय पत्र को शून्य घोषित कराने हेतु कोई वाद सक्षम न्यायालय में प्रस्तुत किया हो ऐसा भी कोई दस्तावेज पत्रावली पर उपलब्ध नही है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय का मत है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा द्वारा नामान्तरकरण पारित करने में कोई विधिक एवं प्रक्रियात्मक त्रुटि नही की गई है अतः अपील अपीलाण्ट खारिज की जाती है। अपीलाण्ट सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर खातेदारी अधिकार प्राप्त कर सकता है।

निर्णय की प्रति तहसीलदार बड़गांव को सूचनार्थ प्रेषित की जावे। प्रकरण फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

(गौरव अग्रवाल)
जिला कलक्टर
उदयपुर