न्यायालय संभागीय आयुक्त, उदयपुर
पीठासीन अधिकारीः राजेन्द्र भट्ट, आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या – 139 / 2017 अपील (GCMS 2017/00153)
पंजीयन दिनांक– 23 / 10 / 2017
निर्णय दिनांक– 30 / 04 / 2024

1. श्री इमरोज पुत्र सिदिक खान, निवासी फारूख आजम कॉलोनी, मल्लातलाई, उदयपुर।

–अपीलांट

बनाम

1. श्री मोहम्मद मुकरम पुत्र अब्दुल अजील मुसलमान, निवासी मल्लातलाई, उदयपुर।
2. इस्तियाक पुत्र मोहम्मद खान, निवासी 41, मज्जिद के पिछे, लौहार कॉलोनी, आयड़, उदयपुर।

–रेस्पोडेंट्स

उपस्थितिः–

1.	श्री कैलाश नागदा	अधिवक्ता अपीलांट
2.	श्री लोकेश गहलोत	अधिवक्ता रेस्पोडेंट सख्यां 1
3.	श्री संजय चौधरी	अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 2 (बवक्त बहस अनुपस्थित)

अपील अन्तर्गत धारा–76 भू–राजस्व अधिनियम 1956
विरूद्ध जिला कलक्टर, उदयपुर के प्रकरण संख्या 24 / 2016 अपील (राजस्व) निर्णय दिनांक 30.08.2017

निर्णय

दिनांक 30 / 04 / 2024

- अपीलांट द्वारा यह अपील अंतर्गत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरूद्ध निर्णय जिला कलक्टर, उदयपुर के प्रकरण संख्या 24 / 2016 निर्णय दिनांक 30.08.2017 के विरूद्ध

दिनांक 06.10.2017 को प्रार्थना पत्र बाबत स्थगन आदेश के साथ इस न्यायालय में पेश की गई।

- इस प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेंट संख्या 1/अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में एक अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध तहसीलदार, गिर्वा के ग्राम सीसारमा के नामांतरकरण संख्या 2792 दिनांक 19.06.2004 के विरूद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा सिसारमा के आराजी नम्बर 2011 रकबा 0.1300 हैक्टर कृषि भुमि में सह खातेदार श्री दिलीप पिता हरिसिंह जी सुराणा का 1/4 हिस्सा होकर मेरे द्वारा उक्त 1/4 हिस्से में से 1/3 हिस्सा दिनांक 16.06.2003 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय किया गया। इसी भुमि में से सह–खातेदार काश्तकार श्री दिलीप पिता हरिसिंह जी सुराणा द्वारा 875 वर्गफीट भूमि रेस्पोडेंट संख्या 1 इस्तियाक पिता मोहम्मद खान को दिनांक 22.04.2004 को विक्रय कर दी गई। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 22.04.2004 के आधार पर तहसीलदार साहब के द्वारा नामान्तरकरण संख्या 2792 दिनांक 19.06.2004 रेस्पोडेंट के पक्ष में स्वीकृत किया गया। लेकिन उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत किये जाते समय तहसीलदार साहब ने पुरे 1/4 हिस्से का नामान्तरकरण रेस्पोडेंट के पक्ष में स्वीकृत कर दिया गया। विक्रय पत्र दिनांक 22.04.2004 का सही अवलोकन नहीं किया और पुरे 1/4 हिस्से का नामान्तरकरण रेस्पोडेंट के पक्ष में खोल दिया, जो विक्रय पत्र दिनांक 22.04.2004 के विरूद्ध हैं। अपीलान्ट सीधा सादा व्यक्ति हैं। जो इतने दिन विक्रय पत्र को ही स्वामित्व का दस्तावेज मानता रहा। लेकिन हाल ही में अपीलांट को अपनी भुमि पर लोन की आवश्यकता पड़ी तो बैंक वालो ने कहा कि अपने खाते की जमाबन्दी लाओ जिसमें आपका नाम लिखा हों। इस पर अपीलांट जब खाते की नकल लेने पटवारी हल्का के पास गया तो पटवारी ने कहा कि तुमने अपने विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण नहीं स्वीकृत कराया है

इसलिये जमाबन्दी में तुम्हारा नाम नहीं हैं। अपीलांट के द्वारा पटवारी साहब को निवेदन किया कि अब नामान्तरकरण खोलने की कार्यवाही कर देवें, तो पटवारी साहब ने कहा कि विक्रय पत्र 22.04.2004 के आधार पर पुरा हिस्सा रेस्पोडेंट के नाम हो गया हैं। अतः कृपया अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर नामान्तरकरण संख्या 2792 को निरस्त फरमावें। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 24/2016 निर्णय दिनांक 30.08.2017 से रेस्पोडेंट संख्या 1 /अपीलांट की अपील स्वीकार कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, गिर्वा को प्रतिप्रेषित करने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 30.08.2017 से निम्नानुसार निर्णय पारित किया है:—*" अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, गिर्वा का ग्राम सीसारमा का नामान्तरकरण संख्या 2792 निर्णित दिनांक 19.06.2004 को निरस्त किया जाकर प्रकरण पुनः तहसीलदार, गिर्वा को प्रतिप्रेषित कर आदेशित किया जाता है कि इस्तियाक खान पिता मोहम्मद खान फीटर निवासी लौहार कॉलोनी, मस्जिद के पीछे, आयड़, उदयपुर के पक्ष में निष्पादित दस्तावेज तादादी 5000/— दिनांक 23.04.2004 के पृष्ठ संख्या 92 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 996 के अनुसार नये सीरे से नामान्तरकरण पुनः दर्ज करने की कार्यवाही करें।"*

- यह अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोडेंट्स को जरिये सम्मन सूचित किया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय से अभिलेख मंगवाया गया। अपीलांट की ओर से अधिवक्ता श्री कैलाश नागदा उपस्थित, रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री लोकेश गहलोत उपस्थित, तथा रेस्पोडेंट संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री संजय चौधरी बवक्त बहस अनुपस्थित, उपस्थित अधिवक्ताओं की बहस दिनांक 01.04.2024 को सुनी गई।

- अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में बताया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो पटवारी रिपोर्ट मंगाई है, उसमें कई सारे लोगो के नाम दर्ज था, उनको पक्षकार बनाये बिना कोई भी निर्णय पारित नहीं किया जा सकता है। रेस्पोडेंट संख्या 1 के पास 16.06.2003 का विक्रय विलेख है जो इतने सालो तक चूप–चाप अपने पास लेकर बैठा रहा उसके बाद 2004 में वादग्रस्त आराजी रेस्पोडेंट संख्या 2 को विक्रय हुई। जिसके बाद रेस्पोडेंट संख्या 2 ने अपीलांट को विक्रय कर दी। जब दो–दो विक्रय विलेख अस्तित्व में थे, तो समरी कार्यवाही में नामांतरकरण निरस्त नहीं किया जा सकता है। रेस्पोडेंट संख्या 1 को घोषणा का वाद प्रस्तुत करना चाहिए था, जो उसने प्रस्तुत नहीं किया है तथा केवल मात्र नाामंतरकरण की अपील प्रस्तुत कर दी है इसी आधार पर यह अपील स्वीकार होने योग्य है। अतः उक्तानुसार अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाने बाबत निवेदन किया गया।

- अधिवक्ता रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने अपनी बहस में बताया कि मौजा सिसारमा की आराजी संख्या 2011 रकबा 0.1300 हैक्टर भूमि में से 1/4 हिस्से का सहखातेदार काश्तकार श्री दिलीप पिता हरिसिंह जी सुराणा थे, जिनसे अपीलार्थी द्वारा दिनांक 16.06.2003 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से 1/4 हिस्से में से 1/3 हिस्सा क्रय किया गया। मौके पर उसी अनुसार कब्जा भी सिपुर्द कर दिया गया। श्री दिलीप पिता हरिसिंह जी सुराणा ने बकाया भुमि में से केवल मात्र 875 वर्गफीट भूमि का विक्रय दिनांक 22.04.2004 को रेस्पोडेंट के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित किया। परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पोडेंट के पक्ष में किये गये विक्रय पत्र के आधार पर श्री दिलीप सुराणा पिता हरिसिंह सुराणा के खाते में दर्ज 1/4 सम्पूर्ण हिस्से को रेस्पोडेंट के पक्ष में अपीलीय नामान्तरकरण से दर्ज कर दिया गया। जबकि उसके हिस्से में विक्रय पत्र के आधार पर मात्र 875 वर्गफीट ही हस्तान्तरण होना चाहिये था। इस प्रकार अधिनस्थ न्यायालय द्वारा

खोला गया नामान्तरकरण विक्रय पत्र के अनुरूप नहीं होने से अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर के यहां अपील प्रस्तुत करने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.08.2017 से उचित निर्णय पारित किया गया है। अतः अपील अपीलांट खारिज की जाने बाबत निवेदन किया गया।

- प्रकरण में यह सुस्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 30.08.2017 की अपील अपीलांट द्वारा दिनांक 06.10.2017 को पेश की गयी है, जो अंदर मयाद पेश की गई है।

- प्रकरण में उभयपक्षों की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया। अब हम प्रकरण में अपील में गुणावगुण पर निर्णय पारित करना उचित समझते हैं। रेस्पोडेंट संख्या 1/अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में एक अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध तहसीलदार, गिर्वा के ग्राम सीसारमा के नामांतरकरण संख्या 2792 दिनांक 19.06. 2004 के विरूद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा सिसारमा के आराजी नम्बर 2011 रकबा 0.1300 हैक्टर कृषि भुमि में सह खातेदार श्री दिलीप पिता हरिसिंह जी सुराणा का 1/4 हिस्सा होकर मेरे द्वारा उक्त 1/4 हिस्से में से 1/3 हिस्सा दिनांक 16. 06.2003 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से क्रय किया गया। इसी भुमि में से सह–खातेदार काश्तकार श्री दिलीप पिता हरिसिंह जी सुराणा द्वारा 875 वर्गफीट भूमि रेस्पोडेंट संख्या 1 इस्तियाक पिता मोहम्मद खान को दिनांक 22.04.2004 को विक्रय कर दी गई। उक्त विक्रय पत्र दिनांक 22.04.2004 के आधार पर तहसीलदार साहब के द्वारा नामान्तरकरण संख्या 2792 दिनांक 19.06.2004 रेस्पोडेंट के पक्ष में स्वीकृत किया गया। लेकिन उक्त नामान्तरकरण स्वीकृत किये जाते समय तहसीलदार साहब ने पुरे 1/4 हिस्से का नामान्तरकरण रेस्पोडेंट के पक्ष में स्वीकृत कर दिया गया। विक्रय पत्र दिनांक 22.04.2004 का सही अवलोकन नहीं किया और पुरे 1/4 हिस्से का नामान्तरकरण रेस्पोडेंट के

पक्ष में खोल दिया, जो विक्रय पत्र दिनांक 22.04.2004 के विरूद्ध हैं। अपीलान्ट सीधा सादा व्यक्ति हैं। जो इतने दिन विक्रय पत्र को ही स्वामित्व का दस्तावेज मानता रहा। लेकिन हाल ही में अपीलांट को अपनी भुमि पर लोन की आवश्यकता पड़ी तो बैंक वालो ने कहा कि अपने खाते की जमाबन्दी लाओ जिसमें आपका नाम लिखा हों। इस पर अपीलांट जब खाते की नकल लेने पटवारी हल्का के पास गया तो पटवारी ने कहा कि तुमने अपने विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण नहीं स्वीकृत कराया है इसलिये जमाबन्दी में तुम्हारा नाम नहीं हैं। अपीलांट के द्वारा पटवारी साहब को निवेदन किया कि अब नामान्तरकरण खोलने की कार्यवाही कर देवें, तो पटवारी साहब ने कहा कि विक्रय पत्र 22.04.2004 के आधार पर पुरा हिस्सा रेस्पोडेंट के नाम हो गया हैं। अतः कृपया अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर नामान्तरकरण संख्या 2792 को निरस्त फरमावें। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रकरण संख्या 24/2016 निर्णय दिनांक 30.08.2017 से रेस्पोडेंट संख्या 1 /अपीलांट की अपील स्वीकार कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, गिर्वा को प्रतिप्रेषित करने से व्यथित/असंतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा यह अपील पेश की गई है।

- प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के अभिलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रकरण में तहसीलदार, गिर्वा की मौके की वास्तविक रिपोर्ट भिजवाने बाबत पत्र दिनांक 17.02.2017 से तहसीलदार, गिर्वा द्वारा अवगत कराया कि ग्राम सीसारमा के आराजी नम्बर 2011 क्षेत्रफल 0.1300 हैक्टेयर भूमि में मौके पर 33x15 फीट (107 वर्ग मीटर) क्षेत्र पर श्री मुकरम पिता अब्दुल अजीज द्वारा भवन निर्माण किया हुआ है। मकान के पश्चिम की ओर 49x35 भू–खण्ड पर बाउण्ड्रीवाल निर्मित होकर फाटक लगी है। जिसमें एक कमरा निर्मित है मोबबिरान द्वारा उक्त भू–खण्ड इस्तियाक खान का होना बताया गया है।

- अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न दस्तावेज श्री दिलीप सुराणा पिता श्री हरिसिंह सुराणा द्वारा रेस्पोडेंट इस्तियाक खान को विक्रय किये गये भूखण्ड के निष्पादित दस्तावेज की छायाप्रति संलग्न पत्रावली है, जिसका अवलोकन करने पर यह जाहिर होता है कि आराजी संख्या 2011 रकबा 0.1300 हैक्टर में विक्रेता का 1/4 हिस्सा हैं। जिसमें से एक कृषि भुखण्ड संख्या 17 जिसका नाम 25×35 फीट कुल क्षत्रे फल 875 वर्गफीट का ही विक्रय रेस्पोडेंट इस्तियाक खान को किया गया हैं। जबकि अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार, गिर्वा द्वारा नामान्तरकरण संख्या 2792 दिनांक 19.06.2004 से इस्तियाक खान के पक्ष में सम्पूर्ण 1/4 हिस्सा हस्तांतरित कर दिया गया हैं। जबकि 875 वर्गफीट ही भूमि हस्तांतरित होनी चाहिये थी।

- उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पोडेंट संख्या 1 की अपील स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, गिर्वा का ग्राम सीसारमा का नामांतरकरण संख्या 2792 निर्णित दिनांक 19.06.2004 को निरस्त किया जाकर प्रकरण पुनः तहसीलदार, गिर्वा को प्रतिप्रेषित कर इस्तियाक खान पिता मोहम्मद खान फीटर, निवासी लौहार कॉलोनी, मज्जिद के पीछे, आयड़, उदयपुर के पक्ष में निष्पादित दस्तावेज तादादी 5000/– दिनांक 23.04.2004 के पृष्ठ संख्या 92 पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 996 के अुनसार नये सीरे से नामांतरकरण पुनः दर्ज करने का जो आदेश पारित किया है, उसमे किसी प्रकार की कोई त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है। उपरोक्त समग्र विवेचनानुसार अपील अपीलांट सारहिन होने से खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर, उदयपुर का निर्णय दिनांक 30.08.2017 को यथावत रखा जाता है।

(राजेन्द्र भट्ट)
संभागीय आयुक्त
उदयपुर