सत्यमेव जयते
राजस्थान सरकार

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली जिला बून्दी (राज0)

पीठासीन अधिकारी :— शिवराज मीणा, आर.ए.एस. (उपखण्ड अधिकारी)

प्रकरण संख्याः— 08 / अपील / 2021 दायरा दिनांक :— 01.07.2021

GCMS ID—2021 / 85

1. धर्मेन्द्र आ0 श्री रतन लाल जाति कलाल निवासी अमरवासी तहसील जहाजपुर जिला भीलवाडा राज0।

अपीलांट

बनाम

1. दुर्गाशंकर आ0 श्री धूलीलाल जाति ब्राहम्ण निवासी हिण्डोली तहसील हिण्डोली जिला बून्दी।
2. रेखा पत्नी बाबूलाल जाति अहीर निवासी मकान नम्बर—1 कॉलोनी पचेरी छोटी रामसर तहसील बुहाना जिला झुन्झुनु।
3. मुकेश आ0 सुखदेव गुजर निवासी हिण्डोली हाल निवासी पटेल हाउस मिनेश्वर नगर चित्तौड रोड बून्दी।
4. अशोक कुमार आ0 सेठप्रसाद चौधरी जाति जाट निवासी विकास नगर बून्दी।
5. श्रीमान तहसीलदार साहब हिण्डोली तहसील हिण्डोली जिला बून्दी राज0

रेस्पोडेन्टस्

अपील विरूद्व नामान्तरण संख्या 2932 दिनांक 03.11.2020
ग्राम हिण्डोली, तहसील हिण्डोली जिला—बून्दी
अपील अंतर्गत धारा :— 75 (1) (डी) भू—राजस्व अधिनियम

उपस्थित :—
अपीलांट की ओर से — श्री विजय कुमार माहेश्वरी, अभिभाषक
रेस्पोडेन्ट की ओर से — दिनेश कुमार उपाध्याय, अभिभाषक

निर्णय दिनांक :— 25 / 08 / 2025

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली जिला

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी ने दिनांक 02.04.1988 को ग्राम हिण्डोली में विस्थित कृषि भूमि खसरा संख्या 2192 / 4 रकबा 5 बिस्वा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 दुर्गाशंकर से जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र 43,560 रूपये अक्षरे तीयालीस हजार पॉच सौ साठ रूप में क्रय की थी। क्रय करने के समय से प्रार्थी उक्त भूमि पर बहैसियत स्वामी कब्जा चला आ रहा है। प्रार्थी ने उक्त भूमि के चारो और पक्की चारदीवारी करवा रखी थी। क्रय करने बाद करीब 7—8 वर्ष तक प्रार्थी ने उक्त भूमि पर अस्थायी टॉकीज (सीनेमा हॉल) भी चलाया था। क्रय करने वाद अपीलान्ट ने उक्त भूमि का नामान्तकरण अपीलान्ट के नाम तस्दीक

उपखण्ड अधिकारी
हिण्डोली

किए जाने हेतु प्रार्थना पत्र भी तहसीलदार हिण्डोली को पेश कर दिया था। अपीलान्ट ने उक्त भूमि में से 1/2 हिस्सा पूर्वी ओर का जुलाई 2020 में शर्मिला शर्मा पत्नी हरीश कुमार दुबे निवासी हिण्डोली को जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र विक्रय कर दिया था जिस पर वर्तमान में श्रीमती शर्मिला निर्माण कार्य रकवा रही है, शेष 1/2 हिस्सा प्रार्थी के कब्जे स्वामित्व में चला आ रहा है। अभी जनवरी 2021 के द्वितीय सप्ताह में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 लगायत 4 अपीलान्ट की भूमि पर आए और उक्त भूमि पर हो रहे निर्माण को रोकने की धमकी दी और कहा कि विवादित भूमि हमने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 दुर्गाशंकर से जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय कर ली है। उक्त भूमि के स्वामी हम है इसलिए आपको विवादित भूमि पर कोई निर्माण नहीं करने देगे एवं हम इस भूमि पर कब्जा करके रहेगे। उक्त व्यक्तियों द्वारा उक्त धमकी दिए जाने की सूचना शर्मिला के पति श्री हरीश कुमार ने अपीलांट को दी। इस पर अपीलांट ग्राम हिण्डोली आया और तहसील में रिकॉर्ड की तलाश की व रिकॉर्ड की नकले मिलने पर दिनांक 18.06.2021 को अपीलांट को पता लगा कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपीलांट को विक्रय की गई भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपीलान्ट को विक्रय की गई भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 मुकेश व रेस्पोडेन्ट संख्या 3 अशोक कुमार एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 4 श्रीमती रेखा देवी के नाम अवैध अनाधिकृत व फर्जी व्रिकय पत्र निष्पादित करा दिए है एवं उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण संख्या 2932 दिनांक 03.11.2020 से उक्त भूमि का 1/3 हिस्सा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के नाम राजस्व रिकॉर्ड में अंकित कर दिया है जिसके वर्तमान खसरा संख्या 6241/2192 है। अपीलान्ट उक्त अवैध नामान्तकरण के खिलाफ निम्न आधारों पर उक्त नामान्तकरण को निरस्त करने हेतु यह अपील पेश करता है। मातहत न्यायालय का नामान्तकरण संख्या 2932 विधि के सर्वमान्य सिद्धान्तों के विपरित होने से निरस्त होने योग्य है। वादग्रस्त भूमि वर्ष 1988 में ही रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलान्ट को जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र विक्रय की जा चुकी थी एवं विक्रय भूमि का कब्जा भी अपीलान्ट को दिया जा चुका था। नामान्तकरण खाले जाते समय एवं वर्तमान समय से भी वादग्रस्त भूमि पर अपीलान्ट का ही कब्जा चला आ रहा है, ऐसी स्थिति में वादग्रस्त नामान्तकरण निरस्त होने योग्य है। वर्ष 1998 में वादग्रस्त भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा अपीलान्ट को विक्रय कर दिए जाने के पश्चात वादग्रस्त भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का कोई हक अधिकार शेष नहीं रहा था, ऐसे में वादग्रस्त भूमिया पुनः वर्ष 2019 में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को किसी अन्य को विक्रय करने का कोई अधिकार नहीं था। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के द्वारा वर्ष 2019 में किया गया विक्रय पत्र अवैध एवं शून्य प्रभावी है, इस कारण उक्त अवैध व शून्य विक्रय पत्र के आधार पर खोला गया उक्त नामान्तकरण संख्या 2932

उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली

दिनांक 03.11.2020 अवैध एवं शून्य प्रभावी है इस कारण भी उक्त नामान्तकरण निरस्त योग्य है। नामान्तकरण खोले जाने का मुख्य आधार कब्जा होता है किन्तु नामान्तकरण खोले जाने से पूर्व मातहत न्यायालय द्वारा कब्जे के संबंध में कोई जॉच नहीं की गई। इस कारण भी उक्त नामान्तकरण रद्द होने योग्य है। अपीलान्ट को उक्त नामान्तकरण के समय नहीं सुना गया, नहीं कोई नोटिस जारी कर सूचना दी गई। उक्त नामान्तकरण अपीलान्ट की अनुपस्थिति में तस्दीक किया गया है। अपीलांट ने दिनांक 18.06.2021 को उक्त खाते की नकल प्राप्त की तो अपीलांट को जानकारी हुई कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने पुनः दिनांक 13.12.2019 को रेस्पोडेन्ट संख्या 2 मुकेश एवं व रेस्पोडेन्ट संख्या संख्या 3 अशोक कुमार, रेस्पोडेन्ट संख्या 4 श्रीमती रेखा देवी के नाम अवैध अनाधिकृत व फर्जी विक्रय पत्र निष्पादित करा दिए है एवं उक्त विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण संख्या 2932 दिनांक 03.11.2020 से उक्त भूमि का 2/3 हिस्सा रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 के नाम राजस्व रिकॉर्ड में अंकित कर दिया है। उक्त नामान्तकरण की जानकारी सर्वप्रथम दिनांक 18.06.2021 को उक्त नामान्तकरण की नकल प्राप्त करने पर हुई। तत्पश्चात कोरोना के कारण राजस्थान में लोक डाउन जारी कर दिया गया, इस कारण अपीलान्ट अब तक अपील न्यायालय में प्रस्तुत नहीं कर सका। माननींय सर्वोच्च न्यायालय ने भी कोरोना काल में लिमिटेशन को सस्पेन्ड किया हुआ है। अतः अपील अवधि मध्य पेश है। प्रार्थी अपीलान्ट को जानकारी से पूर्व का समय कन्डोन किए जाने योग्य है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने पुनः विवादित भूमि के 1/3 हिस्से की भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 4 को विक्रय कर दी है इस कारण आवश्यक पक्षकार होने से उन्हे पक्षकार बनाया गया है। शेष तथ्य वरवक्त बहस न्यायालय श्रीमान की अनुमति से मौखिक निवेदन किए जावेगे। उक्त अपील के श्रवणाधिकार न्यायालय श्रीमान को प्राप्त है। अपील निश्चित न्याय व तलबाने के साथ पेश है।

अपील अपीलांट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेंटस को जरिये नोटिस तलब किया गया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 5 बावजूद तामिलों के लगातर अनुपस्थित रहने से उनके विरूद्ध दिनांक 31.01.2025 को एक पक्षीय कार्यवाही के आदेश दिए गए है।

हमने पत्रावली पर वकील अपीलान्ट की बहस सुनी गई। वकील अपीलांट ने बहस के दौरान अपील में अंकित तथ्यों पर प्रकाश डालते हुए कथन किया कि अपीलान्ट ने दिनांक 02.04.1988 को ग्राम हिण्डोली के खसरा संख्या 2192/4 रकबा 5 बिस्वा भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से खरीद की थी, जिस पर अपीलांट बहैसियत स्वामी काबिज चला आ रहा है। अपीलांट ने उक्त भूमि पर चारदीवारी करवा रखी है। अपीलांट क्रय की गई भूमि

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली जिला बून्दी

उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली

का नामान्तकरण करने हेतु पेश किया था। अपीलांट ने उक्त भूमि में से 1/2 हिस्सा पूर्व की ओर का शर्मिला शर्मा को रजि0 विक्रय पत्र से बेचान कर दिया था, जिस पर वह निर्माण कार्य करवा रही है। रेस्पो0 2 लगायत 4 ने निर्माण कार्य को रोकने धमकी दे कर कथन किया कि विवादित भूमि हमने क्रय कर ली है। हमारे द्वारा तहसील में रिकॉर्ड तलाश करने पर हमें पता चला कि रेस्पो0 1 ने अपीलांट को विक्रय की गई भूमि के विक्रय पत्र रेस्पो0 संख्या 2, 3 व 4 के नाम निष्पादित करं दिए है, जिनके आधार पर नामान्तकरण संख्या 2932 दिनांक 03.11.2020 दर्ज हुआ है, उक्त नामान्तकरण विधि के सर्वमान्य सिद्धान्तों के विपरित होने से निरस्त योग्य है चूंकि रेस्पो0 संख्या 1 उक्त भूमि को पूर्व में विक्रय किये होने से अब उसके वादगस्त भूमि में कोई हक व अधिकार नहीं रहे है। रेस्पो0 संख्या 1 के द्वारा वर्ष 2019 में किए गए विक्रय पत्र अवैध व शून्य प्रभावी है इस कारण उक्त विक्रय पत्रों के आधार पर दर्ज किया गया नामान्तकरण संख्या 2932 अवैध व शून्य प्रभावी होने से निरस्त योग्य है। अपीलांट को उक्त नामान्तकरण की जानकारी होते ही ये अपील पेश की गई है। इस कारण अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर विवादित नामान्तकरण निरस्त किया जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया। बहस अपीलांट पर मनन किया। अपीलाधीन नामान्तकरण संख्या 2932 रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा दिनांक 13.12.2019 को रेस्पो0 संख्या 2, 3 व 4 के नाम निष्पादित किए गए विक्रय पत्रों के आधार पर दर्ज किया गया है। पत्रावली में अपीलांट द्वारा प्रस्तुत छायाप्रति विक्रय पत्र दिनांक 05.09.1988 अनुसार रेस्पो0 संख्या 1 दुर्गाशंकर द्वारा उसके खाते की भूमि खसरा संख्या 2192/4 में से 5 बिस्वा भूमि अपीलांट के नाम पंजीकृत विक्रय पत्र किया हुआ है, जिस पर वर्तमान में अपीलांट द्वारा चारदीवारी की हुई व उसका कब्जा है। रेस्पो0 संख्या 1 द्वारा पूर्व में ही भूमि का विक्रय कर दिए जाने से उसका विवादित भूमि में कोई हक व अधिकार नहीं रहा है केवल जमाबंदी में नाम दर्ज होने से उसके द्वारा पुनः विवादित भूमि को रेस्पो0 संख्या 2, 3 व 4 के नाम बेचान कर दिया है उक्त अवैध बेचान के आधार पर नामान्तकरण संख्या 2932 दिनांक 06.10.2020 दर्ज किया गया है। पूर्व में ही बैचानशुदा भूमि को खातेदार द्वारा पुनः दोबारा अन्य व्यक्तियों को बैचान कर देने से उक्त किया गया बैचान शुरू से ही अपीलांट विरूद्ध शून्य प्रभावी है। उक्त विक्रय पत्रों के आधार पर दर्ज किया नामान्तकरण भी प्रथमतः अवैध व शून्य प्रभावी है। उक्त विवादित नामान्तकरण तहसीलदार हिण्डोली दिनांक 06.11.2020 को स्वीकृत किया हुआ है। तहसीलदार हिण्डोली द्वारा स्वीकृत नामान्तकरणों में अपील सुने जाने का अधिकार अधोहस्ताक्षरकर्ता के क्षेत्राधिकार में नहीं है।

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली जिला बूंदी

उपखण्ड अधिकारी
हिण्डोली

अतः अपील अपीलांट क्षेत्राधिकार से बाहर होने से क्षेत्राधिकार के अभाव में खारीज की जाती है। पत्रावली फैलस शुमार होकर बाद तकमील नम्बर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो। निर्णय सरे इजलास सुनाया गया।

25/08/2025

(शिवराज मीणा)
आर० ए० एस०
उपखण्ड अधिकारी
हिण्डोली

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी हिण्डोली जिला बून्दी (राज.)