

न्यायालय जिला कलक्टर, झुंझुनूं

पीठासीन अधिकारी :- डॉ. अरुण गग  
आई.ए.एस.

अपील संख्या 24/2026

राजीव कुमार शर्मा पुत्र श्री कांतीचन्द्र शर्मा निवासी गांधी चौक, झुंझुनूं हाल बगड़ रोड़ झुंझुनूं तहसील  
व जिला झुंझुनूं राज.।

— अपीलान्त

बनाम

1. तहसीलदार जरिये लैण्ड होल्डर राजस्थान सरकार तहसील व जिला झुंझुनूं राज.।
2. सुमन देवी पत्नी सुरेन्द्र सिंह जाति जाट निवासी नेशल तहसील राजगढ़ जिला चूरु राज.।
3. अमर प्रकाश शर्मा पुत्र श्री कांतीचन्द्र शर्मा निवासी गांधी चौक, झुंझुनूं हाल बगड़ रोड़ झुंझुनूं तहसील व जिला झुंझुनूं राज.।

— रेस्पोजेन्टस

— — —

अपील अन्तर्गत धारा 75 लैण्ड रेवेन्यू एक्ट 1956 अपील खिलाफ निर्णय तहसीलदार झुंझुनूं  
नामान्तकरण संख्या 6328 दिनांक 15.01.2026

— — —

उपस्थित:-

1. श्री संदीप सैनी, एडवोकेट— अपीलान्त की ओर से उपस्थित।
2. श्री श्रवण कुमार सैनी, राजकीय अधिवक्ता— रेस्पोजेन्ट संख्या 1 की ओर से उपस्थित।
3. श्री विजयपाल, एडवोकेट— रेस्पोजेन्ट संख्या 2 की ओर से उपस्थित।
4. श्री मोहम्मद साकिब, एडवोकेट— रेस्पोजेन्ट संख्या 3 की ओर से उपस्थित।

आदेश

दिनांक 27.04.2026

उक्त विषयक अपील विद्वान तहसीलदार, झुंझुनूं के आदेश दिनांक 15.01.2026 के विरुद्ध मय प्रार्थना पत्र दफा 5 मि0अ0, प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. तथा प्रार्थना पत्र स्थगन के प्रस्तुत की गई है। प्रार्थना पत्र एफा 5 मि0अ0 व प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. पर बहस सुनी गई। अपील का निर्णय गुणावगुण के आधार पर करने की दृष्टि से प्रार्थना पत्र एफा 5 मि0अ0 व प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. स्वीकार किया जाता है। संक्षेप में तथ्य अपील के निम्नप्रकार से है — अदालत मातहत ने अपीलान्टस के साथ प्राकृतिक न्याय की पालना नहीं की है तहसीलदार झुंझुनूं द्वारा नामान्तकरण संख्या 6398 के आवेदन पर कोई भी विधिक प्रक्रिया नहीं अपनाई गई और न ही भौतिक स्थिति का मौके पर कोई मूल्यांकन किया गया और ऐसे ही आनन फानन में नामान्तकरण दर्ज कर दिया जो निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पोजेन्ट न. 2 के पति सुरेन्द्र सिंह ने अपीलान्त को बहकावे व नशे पते के प्रभाव में लेकर उक्त विक्रय पत्र दिनांक 24.12.2025 को तस्दीक करवाया है जबकि मौके पर कोई भी भूखण्ड व जमीन अपीलान्त सं. 1 अमर प्रकाश की नहीं है अमर प्रकाश ने अपने हिस्से की जमीन का पूर्व में ही बेचान कर दिया जो कि निम्न प्रकार है जमीन खसरा न. 2133 रकबा 0.10 है0, खसरा न. 2134 रकबा 0.10 है0 व खसरा न. 2136 रकबा 0.65 है0, खसरा न. 2137 रकबा 0.60 है0, खसरा न. 2138 रकबा 0.40 है0, खसरा न. 2139 रकबा 0.25 है0, खसरा न. 2140 रकबा 0.30 है0, खसरा न. 2141 रकबा 0.20 है0 कुल रकबा 2.60 है0 जो झुंझुनूं पटवार हल्का तहसील व जिला झुंझुनूं में अवस्थित है। उक्त जमीन वंशानुगत निम्न प्रकार से खातेदारी में आई है:-

कांतीचन्द्र शर्मा

अमरप्रकाश	राकेश	सुशील (फौत)		
		कमलेश	शशी	पुनीत

  
जिला कलक्टर झुंझुनूं

इस प्रकार कुल जमीन 2.60 है० के तीन 1/3 हिस्से अनुसार प्रत्येक खातेदार के 0.8666 है० जमीन हिस्से में आती है और अमरप्रकाश के भी कुल हिस्से में जमीन आयी 0.8666 है० और वर्तमान में अमरप्रकाश विक्रय की गई जमीन का विवरण निम्न प्रकार है:-

क्र.सं.	दिनांक	विलेख	क्रेता	वर्गगज
1	19.01.2018	जरिये रजिस्टर्ड उपहार पत्र	राकेश कुमार	0.11 है०
2	18.09.2020	जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र	सुशील कुमार पूनिया	0.22 है०
3	11.02.2019	जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र	रेणु शर्मा	0.1084 है०
4	31.12.2007	जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र	सुर्यप्रकाश जालान	0.1045 है०
5	08.02.2011	जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र	धर्मवीर सिंह	0.4155 है०
6	18.04.2023	जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र	राजीव कुमार	0.1106 है०
7	04.03.2005	जरिये नोटेरी	बाबूलाल	706.66 वर्गगज
8	24.04.2018	जरिये रजिस्टर्ड उपहार पत्र	स्नेहलता शर्मा	300.11 वर्गगज
9	24.04.2018	जरिये रजिस्टर्ड उपहार पत्र	शशि ओझा	300.11 वर्गगज

इस प्रकार कुल 0.75 है० (जमीन व कुल वर्गगज 1306.88 वर्गगज का 0.1092 है०), 075 है०+0.1092 है०=0.8672 है० कुल बेचान किया जा चुका था। इस प्रकार अमरप्रकाश रेस्पोजेन्ट न. 3 ने अपने सम्पूर्ण हिस्से (0.8672 है०) की जमीन का बेचान पूर्व में ही कर दिया और सभी क्रेतागण उक्त जमीन पर काबिज है। इस प्रकार दिनांक 26.12.2025 को किया गया विक्रय पत्र जो सुमन देवी के ह क में किया गया अवैध है इस आधार पर दर्ज किया नामान्तरकरण दिनांक 6328 दिनांक 15.01.2026 निरस्त किये जाने योग्य है। कानूनन कोई भी खातेदारी अपने हिस्से से ज्यादा जमीन का बेचान नहीं कर सकता है इस प्रकार नामान्तरकरण दिनांक 6328 निरस्त किये जाने योग्य है। विक्रय पत्र दिनांक 26.12.2025 एक अवैध विक्रय पत्र है जिसको अवैध रूप से व फर्जी तरीके से निष्पादित किया गया है उक्त तथ्य वजह सबूत के साथ वरवक्त बहस अर्ज किये जायेंगे। नामान्तरकरण की प्रक्रिया के दौरान कोई भी जांच नहीं की गई न तो मौके की जांच की गई और ना ही कोई सूचना जारी की गई इस प्रकार बिना जांच ही प्रक्रिया की जाकर नामान्तरकरण दर्ज कर दिया जो कि निरस्त होने योग्य है। अतः अपील अपीलान्त प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपीलान्त की अपील स्वीकार फरमाई जाकर नामान्तरकरण सं. 6328 दिनांक 15.01.2026 को निरस्त किये जाने का आदेश प्रदान करें।

बहस उभय पक्षकारान सुनी गई। विद्वान अभिभाषक अपीलान्त ने बहस के दौरान अपील में वर्णित तथ्यों की पुनरावृत्ति करते हुए निवेदन किया कि अपील नामान्तरकरण संख्या 6328 दिनांक 15.01.2026 तहसील झुंझुनू के विरुद्ध पेश की गई है। रेस्पोजेन्ट संख्या 3 ने रेस्पोजेन्ट संख्या 2 के हक में विक्रय पत्र तस्दीक करवाया है जिसकी पालना में उक्त नामान्तरकरण तस्दीक हुआ है। अमर प्रकाश के हिस्से में 0.86 हैक्टर भूमि आती है। उसका बेचान अन्य लोगों को किया है। अपने पूर्ण हिस्से 0.8672 हैक्टर बेचान कर दिया है। उसके हिस्से में भूमि ही शेष नहीं थी। पूर्व में ही ज्यादा बेचान कर दिया। अदालत मातहत ने नामान्तरकरण तस्दीक करने से पूर्व मौके का निरीक्षण नहीं किया। 1 बीघा से कम भूमि के बेचान पर नामान्तरकरण तस्दीक नहीं किया जाता है। इसी का फायदा उठाते हुए नामान्तरकरण तस्दीक करवा लिया है। मौके पर जमीन नहीं है। कोई पजेशन नहीं है। अपीलान्त ने इस संबंध में एफ.आई.आर. दर्ज करवाई है। बैंक ने बताया गया कि प्रतिफल की राशि विक्रेता को नहीं मिली है। अपीलान्त को भूमि बेची है। जमीन कम है तो भूमि का बेचान कैसे कर सकते हैं। अतः अपीलान्तस की अपील स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण संख्या 6328 दिनांक 15.01.2026 को निरस्त किया जावे।

वकील रेस्पोजेन्ट संख्या 2 ने बहस के दौरान नजीर आर.आर.डी. 2003 बी.ओ.आर. 276 की ओर ध्यान आकर्षित किया तथा वकील अपीलान्ट के कथनों का विरोध करते हुये कथन किया कि रिकार्डड खातेदार से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के भूमि खरीदी है। भौतिक कब्जे देने हेतु तहसीलदार अधिकृत नहीं है। अदालत मातहत ने कुछ गलत नहीं किया है नामान्तरकरण एक फिसक्ल कार्यवाही है। अपीलान्ट किसी प्रकार से प्रभावित है। मेरे और विक्रेता के बीच में कोई विवाद नहीं है तो अपीलान्ट कैसे प्रभावित है। अपीलान्ट के हितों के खिलाफ कोई कार्यवाही नहीं हुई है। अपीलान्ट को दिक्कत है तो भूमि का विभाजन करवायें। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार नामान्तरकरण खोलने हेतु तहसीलदार बाउन्ड है। विक्रेता के नाम से भूमि को नहीं छोड़ा जा सकता है। अपीलान्टस की अपील निराधार तथ्यों पर आधारित है। अतः अपीलान्ट की अपील खारिज फरमाई जावें।

वकील रेस्पोजेन्ट संख्या 3 ने वकील रेस्पोजेन्ट संख्या 2 के कथनों का समर्थन करते हुए अपील खारिज किये जाने का कथन किया।

राजकीय अधिवक्ता रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ने बहस के दौरान तर्क प्रस्तुत किया कि अदालत मातहत ने विक्रय पत्र की पालना में नियमानुसार नामान्तरकरण तस्दीक किया है। जिसमें किसी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है। अपीलान्ट की अपील में कोई फोर्स नहीं है। अपीलान्ट की अपील खारिज फरमाई जावे।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस वकील पक्षकारान पर बगौर मनन किया तथा पत्रावली मे संलग्न दस्तावेजों का भी अवलोकन किया। प्रकरण अदालत मातहत द्वारा विक्रय पत्र की पालना में नामान्तरकरण संख्या 63285 दिनांक 15.01.2026 स्वीकृति दिनांक 20.01.2026 के विरुद्ध अपील प्रस्तुत की है। रिकार्डड खातेदार ने अपना जमाबन्दी में दर्ज पूर्ण हिस्सा विक्रय करने पर नामान्तरकरण खुलना एक स्वतः प्रक्रिया है। रजिस्टर्ड दस्तावेज के मामलों में कब्जा जांच करना तहसीलदार के क्षेत्राधिकार में नहीं है। अपीलान्ट स्वयं रिकार्डड खातेदार है एवं यह साबित करने में असफल रहा है कि उसके अधिकार किसी प्रकार से प्रभावित हुए है। अपीलान्ट द्वारा उठाये गये उज्र दावें में लिये जा सकते है परन्तु रजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर खोले गये नामान्तरकरण में पोषणीय नहीं है। अपीलान्ट यह साबित करने में असफल रहे है कि नामान्तरकरण तस्दीक करने में क्या त्रुटि रही है। अतः उक्त समस्त तथ्यों के मध्यनजर अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है। रिकार्ड अदालत मातहत निर्णय की प्रति सहित वापिस लौटाया जावें। पत्रावली निर्णय शुमार होकर पंजिका से कम हो।

निर्णय आज दिनांक 27.04.2026 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

  
( डॉ० अरुण गर्ग )  
जिला कलक्टर, झुझुनू