न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, प्रतापगढ़ (राज.)

पीठासीन अधिकारी

शुभम चौधरी (I.A.S.)
जिला कलक्टर, प्रतापगढ़

प्रकरण संख्या	GCMS.No.	दर्ज दिनांक	फैसल दिनांक
08/2024	2024/383	28.10.2024	26.05.2026

श्री संदीप कुमार जैन पिता भैरू लाल जैन निवासी सेमली तहसील व जिला प्रतापगढ़

:– अपीलान्ट/प्रार्थी

–: बनाम :–

1. श्री कमल सिंह पिता वरदीया आंजना उम्र 51 साल निवासी सेमली तहसील व जिला प्रतापगढ़
2. श्रीमती कान्तादेवी पत्नि कमल सिंह आंजना आयु 43 साल निवासी सेमली तहसील व जिला प्रतापगढ़
3. तहसीलदार प्रतापगढ़
4. सेन्ट्रल बैंक ऑफ ईण्डिया शाखा प्रतापगढ़

:– रेस्पोडेन्ट/विपक्षीगण

अपील विरूद्ध नामान्तरकरण 1016 दिनांक 24.05.2024 तहसीलदार प्रतापगढ़

उपस्थिति :–
1. श्री मनोहरलाल रैगर (अधिवक्ता प्रार्थी)
2. श्री लक्ष्मण सिंह (अधिवक्ता विपक्षी)

–: आदेश :– दिनांक :– 26/05/2026

प्रस्तुत अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी द्वारा अपील अन्तर्गत धारा 75 भू–राजस्व अधिनियम 1956 के तहत् विरूद्ध नामान्तरकरण संख्या 1016 दिनांक 24.05.2024 के संबंध में निम्न आधारों पर प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया

1. वाके गाँव सेमली, पटवार हल्का अवलेश्वर, तहसील व जिला प्रतापगढ (राज) में अपीलान्ट के स्वामित्व एवं आधिपत्य की कृषि भूमि स्थित है जिसकी आराजी सं० 178 रकबा 0.5400 हैक्टर किस्म बी–1 लगान 2.43 पैसा राजस्व रिकार्ड में अंकित है। उक्त आराजी अपीलान्ट द्वारा रेस्पा० सं० 1 कमलसिंह से जरिये पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 15–11–2022 को कय कर कब्जा प्राप्त किया था जिसका पंजीयन उप पंजीयन कार्यालय प्रतापगढ (राज) में दिनाक 15–11–2022 को

जिला कलक्टर
प्रतापगढ़ (राज.)

पुस्तक सं० 1 जिल्द सं० 697 के पृष्ठ सं० 199 में कम सं० 202203100106762 पर पजीबद्ध किया गया है, तब से उक्त आराजी पर अपीलान्ट काबिज काश्त चला आ रहा है।

2. रेस्पा० सं० 1 द्वारा अपने खाते की आराजीयात पर एच.डी.एफ सी. बैंक शाखा प्रतापगढ से के.सी. सी. लोन ले रखा था जिसे रेस्पा० द्वारा शीघ्र ही बैंक में जमा करवा कर बैंक से एन.ओ.सी. लाकर विक्रयशुदा उक्त आराजी का नामान्तरण अपीलान्ट के नाम दर्ज कराने का आश्वासन दिया लेकिन कई मर्तबा अपीलान्ट द्वारा रेस्पा० सं० 1 से बैंक से एन.ओ.सी. लाकर अपीलान्ट के नाम नामान्तरण दर्ज कराने हेतु कहा तो रेस्पा० टाला दुली करता रहा, जिस कारण अपीलान्ट के नाम उक्त आराजी नामान्तरण राजस्व रिकार्ड में दर्ज नहीं हो सका।

3. रेस्पा० सं० 1 द्वारा अपीलान्ट को उक्त आराजी सं० 178 रकबा 0.5400 हैक्टर विक्रय करने के बाद बदनियति पूर्वक अपने सम्पूर्ण खाता संख्या 27 खसरा सं० 116/623, 117, 118/750, 178, 179, 335/589, 336, 347 798/349 व 799/349 कुल कीता 10 कुल रकबा 3.2000 हैक्टर वाके सेमली, प०ह० अवलेश्वर, तहसील व जिला प्रतापगढ़ को जरिये दानपत्र अपनी पत्नी रेस्पा० सं० 2 कान्तादेवी के नाम कर दी, जिसका पंजीयन उप पजीयक कार्यालय प्रतापगढ़ (राज) में दिनांक 16–05–2024 को पंजीबद्ध हुआ है तथा उक्त आराजीयात जरिये नामान्तरण सं० 101 दिनांक 24–05–2024 से रेस्पा० सं० 2 के नाम दर्ज रिकार्ड हुई है।

4. रेस्पोन्डेंटान दोनों पति पत्नी है जिनको पूर्व से यह ज्ञात रहा है कि उक्त खाते की आराजीयात में से आराजी सं० 178 रकबा 0.5400 हैक्टर को जरिये विकय पत्र अपीलान्ट को विक्रय कर कब्जा दे दिया है फिर भी जानबुझ कर रेस्पो० द्वारा मिली भगत कर, बेईमानी पूर्ण आशय से अपीलान्ट को धोखा देने की नियत से उक्त आराजी अपीलान्ट के नाम राजस्व रिकार्ड में नामान्तरण दर्ज नहीं करा उक्त आराजीयात को हस्तान्तरण करवा कर रेस्पा० सं० 2 के नाम दर्ज करवा दी जबकि रेस्पा० को ऐसा करने का कानुन कोई हक व अधिकार नहीं है।

5. अपीलान्ट अधिकारी है कि वह रेस्पा० सं० 2 के नाम विधि विरूद्ध खोले गये नामान्तरण सं० 1016 दिनाक 24–05–2024 को निरस्त करावे तथा अपीलान्ट द्वारा कयसुदा आराजी सं० 178 रकबा 0.5400 हैक्टर विकय पत्र दिनाक 15–11–2022 के आधार पर नामान्तरण अपने नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज करावें।

6. अपील प्रस्तुत करने का कारण करीब 1 माह पूर्व से उत्पन्न हुआ जब अपीलान्ट द्वारा राजस्व रिकार्ड की नकले प्राप्त की तो अपीलान्ट को उसके साथ हुवे धोखे की जानकारी हुई तब से प्रतिदिन उत्पन्न है।

7. रेस्पा० सं० 3 श्रीमान तहसीलदार साहव भूस्वामी होने एवं उक्त नामान्तरण उनके द्वारा खोला गया इस कारण इस प्रकरण में आवश्यक पक्षकार होने के नाते पक्षकार बनाये गये है एवं रेस्पा० सं० 4

जिला कलक्टर
प्रतापगढ़ (राज.)

सैन्ट्रल बैंक ऑफ इंडिया शाखा प्रतापगढ़ द्वारा के.सी.सी. लोन देने से आवश्यक पक्षकार बनाया गया है।

8. अपील के साथ दस्तावेजात में जमाबंदी की नकल, नामान्तरण की नकल, अपीलांट के पक्ष में हुये। विक्रय पत्र की नकल आदि संलग्न कर पेश है। अन्य सबूत वक्त जरूरत पेश किया जावेगा।

अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील स्वीकार फरमाई जाकर श्रीमान तहसीलदार साहब, प्रतापगढ द्वारा स्वीकृत किया गया नामान्तरण सं० 1016 दिनांक 24–05–2024 को खारिज फरमाया जाकर वादग्रस्त आराजीयात में से आ०सं० 178 रकबा 0.5400 हैक्टर विक्रय पत्र के आधार पर अपीलान्ट के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज किये जाने का आदेश फरमाया जावे।

प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्ट्रर किया जाकर रेस्पोडेन्ट/विपक्षीगण को सूचना पत्र जारी किये गये जिनकी बाद तामील रिपोर्ट रेस्पोडेन्टगण कि ओर से अधिवक्ता श्री प्रमोद कुमार तम्बोली उपस्थित हुए परन्तु लिखित जवाब व बहस केवल रेस्पोडेन्ट संख्या –2 कि ओर से पत्रावली पर प्रस्तुत किया गया जो शामील पत्रावली है। रेस्पोडेन्ट संख्या–2 कि ओर से प्रस्तुत जवाब कथन निम्न प्रकार है।

1. गांव सेमली में आराजी नम्बर 178 रकबा 0.54 हैक्टर कृषि भूमि स्थित होना स्वीकार है परन्तु उक्त आराजी का पंजीयन प्रार्थी के पक्ष में होने की जानकारी के अभाव में स्वीकार नहीं है। उक्त आराजी किसी बैंक में बंधक होना जानकारी के अभाव में स्वीकार नहीं है। इसके विपरीत चरण संख्या 02 के कथन गलत होने से स्वीकार नहीं है।
3. विपक्षी कमांक 01 द्वारा इस चरण संख्या में वर्णित आराजीयात विपक्षी कमांक 02 के पक्ष में रजिस्टर्ड दान पत्र से दी जाना एवं राजस्व रेकार्ड में नामान्तरण खुलना स्वीकार है।
4. कथित विक्रय पत्र के आधार पर उक्त आराजी का आधिपत्य प्रार्थी को प्राप्त नहीं हुवा है इसलिए ऐसा विक्रय पत्र प्रारम्भ से ही शुन्य एवं अवैध है और ऐसे विक्रय पत्र के आधार पर प्रार्थी किसी प्रकार की दादरसी अपने पक्ष में प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। इसके विपरीत चरण संख्या 04 के कथन गलत होने से स्वीकार नहीं है।
5. कथित विकय पत्र के आधार पर प्रार्थी को उक्त आराजी का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुवा है इस कारण ऐसा विक्रय पत्र प्रारम्भ से ही शुन्य एवं अवैध है। विपक्षी क्रमांक 02 के पक्ष में विधिवत् दान पत्र निष्पादित हुवा है और दान पत्र के जरिये उक्त आराजी एवं अन्य आराजीयात का आधिपत्य प्राप्त हुवा है और विधि अनुसार विपक्षी क्रमांक 02 के पक्ष में नामान्तरण खुला है। इसके विपरीत चरण संख्या 05 का कथन गलत होने से स्वीकार नहीं है।
6. प्रार्थी को कौनसे वार मिती तिथी को जानकारी हुई ऐसा विशिष्ठरूप से इस चरण संख्या में दर्शाया हुवा नहीं है प्रार्थी ने अपील अंदर अवधि शुमार हेतु भी कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया है इस कारण भी प्रार्थी को अपील चलने लायक नहीं है।

जिला कलक्टर
प्रतापगढ़ (राज.)

7. प्रार्थी ने अंदर अवधि भी प्रस्तुत नहीं की है इस कारण भी आपील चलने योग्य नहीं है।

– विशेष कथन–

1. यह कि विपक्षी क्रमांक 01 शराब सेवन करने का आदी है और अत्यधिक शराब का सेवन करने के कारण उसकी मानसिक हालत ठीक नहीं है और सोचने समझने की क्षमता कम हो गई है इस कारण विपक्षी कमांक 01 से प्रार्थी ने अगर कोई विक्रय पत्र सम्पादित करवाया है तो वह प्रारम्भ से शुन्य एवं अवैध है और प्रार्थी को कथित विक्रय पत्र के आधार पर उक्त आराजी का आधिपत्य प्राप्त नहीं हुआ है।
2. यह कि प्रार्थी कथित विक्रय पत्र के आधार पर अगर कोई दादरसी प्राप्त करना चाहता है तो उसे सक्षम न्यायालय में उक्त आराजी की घोषणा अपने नाम की कराने की कार्यवाही की जानी चाहिये परन्तु प्रार्थी ने सक्षम न्यायालय में कोई वाद प्रस्तुत नहीं कर जो अपील प्रस्तुत की है वह निरस्त किये जाने योग्य है।

अतः अपीलार्थी की ओर से प्रस्तुत अपील का जवाब विपक्षी कमांक 02 की ओर से पेश कर निवेदन है कि अपीलांट की अपील सव्यय खारीज फरमाई जावे।

प्रकरण में बहस अन्तिम उभयपक्ष सूनी गई दौराने बहस उपस्थित अधिवक्ता द्वारा अपील मेमों में वर्णित कथनों को दोहराते हुए मुख्य रूप से अपील में वर्णित कथनों को दोहराते हुए निवेदन किया कि रेस्पोडेन्ट संख्या–1 द्वारा उसके खाते में दर्ज आराजी संख्या 178 रकबा 0.54 हैक्टर विधिवत् अपीलार्थी के पक्ष में जरिये पंजीकृत दस्तावेज दिनांक 15.11.2022 के द्वारा विधिवत् अन्तरण की गई थी किन्तु तत्कालिन समय में रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के खाते में दर्ज भूमि पर रहन होने से नामान्तरकरण कार्यवाही शेष रही इस संबंध में अपीलार्थी द्वारा कई बार रहन मुक्ति हेतु निवेदन किये जाने पर भी रेस्पोडेन्ट संख्या–1 व 2 द्वारा बदनियती पूर्वक रहन मुक्त नहीं कराते हुए अपीलार्थी विक्रित की गई भूमि के नामान्तरकरण को बकाया रखा तथा बाद में रेस्पोडेन्ट संख्या–1 द्वारा अपने खाते में दर्ज भूमियों को रेस्पोडेन्ट संख्या–2 के पक्ष में जरिये दान पत्र बक्षीश कर दिया गया। उक्त तथ्यों की जानकारी प्राप्त होने अनुसार अपील अपीलार्थी प्रस्तुत की गई है। जिसे स्वीकार फरमाया जाकर विवादित नामान्तरकरण को निरस्त फरमाते हुए पंजीकृत विक्रय विलेख के अनुसार अपीलार्थी का नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज करने का आदेश फरमावे।

इसी क्रम में दौराने बहस उपस्थित अधिवक्ता रेस्पोडेन्टगण द्वारा अपील अपीलार्थी का खण्ड़न करते हुए प्रस्तुत जवाब के हवाले से निवेदन किया गया कि रेस्पोडेन्ट संख्या–1 शराबी किस्म का व्यक्ति होने से उसकी मानसीक स्थिति ठीक नहीं है और सोचने समझने की क्षमता कम हो गई है इस कारण रेस्पोडेन्ट संख्या–1 ने कोई विक्रय पत्र सम्पादित कराया है तो वह प्रारम्भ से शुन्य है तथा विक्रित आराजी का आदिनांक तक कब्जा अपीलार्थी को प्राप्त नहीं हुआ है। अगर अपीलार्थी

जिला कलक्टर
प्रतापगढ़ (राज.)

कोई दादरसी प्राप्त करना चाहता है तो सक्षम न्यायालय में घोषणा का वाद करे। अतः अपील अपीलार्थी खारीज फरमाई जावे।

इसी क्रम में दौराने बहस अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा अधिवक्ता रेस्पोडेन्टगण के कथन की रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के शराबी होने तथा मानसिक रूप से अस्वस्थ्य होने के कथन पर आपत्ति दर्ज कराते हुए सरे इजलास अवगत कराया कि वक्त पंजीयन कार्यवाही उप पंजीयक के सामने समुचित वक्तव्य दिये जाते हैं और साक्षी भी होते है ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्टगण का यह कथन तथ्यहीन है।

उपरोक्त सम्पूर्ण विचेचन एवं दोनों पक्षों की बहस तथा सम्पूर्ण पत्रावली का गहनता पूर्वक अवलोकन अध्ययन करने से ज्ञात होता है कि राजस्व ग्राम सेमली पटवार हल्का अवलेश्वर तहसील प्रतापगढ़ के खाता संख्या 27 में दर्ज आराजीयात कुल किता 10 रकबा 3.20 हैक्टर भूमियां रेस्पोडेन्ट संख्या–2 (कान्तादेवी पत्नि कमलसिंह आंजना) के नाम पर दर्ज है उक्त आराजीयात में से आराजी संख्या 178 रकबा 0.54 हैक्टर भूमि वर्तमान राजस्व रिकार्ड जमाबंदी संवत 2074–77 के अनुसार रेस्पोडेन्ट संख्या–2 (कान्तादेवी पत्नि कमलसिंह आंजना) के नाम पर दर्ज है किन्तु उक्त भूमि के संबंध में पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड दस्तावेज सत्य प्रतिलिपि पंजीयन दस्तावेज क्रमांक :– 202203100106762 दिनांक 15.11.2022 के द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या–1 (कमलसिंह) द्वारा अपीलार्थी क्रेता (संदीप कुमार जैन) के पक्ष में पंजीयन कराया जाना प्रमाणित है। इसी प्रकार उपलब्ध प्रमाणित प्रति पंजीकृत दान आराजीयात मौजा सेमली पंजीयक क्रमांक : 202401100003000 दिनांक 26.10.2024 के द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या–1 (कमल सिंह) द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या–2 के पक्ष में दान विलेख किया गया है जिसके आधार पर नामान्तरकरण संख्या 1016 दिनांक 29.05.2024 को प्रस्तावित स्वीकृत किया गया है। उक्त आधार पर वर्तमान जमाबंदी खाता संख्या 27 में लगे नोट कॉलम अन्तर्गत नामान्तरकरण संख्या 1015 दिनांक 21.05.2024 के द्वारा खाता रहनमुक्त किया गया तथा जरिये नामान्तरकरण नोट संख्या 1018 दिनांक 01.06.2024 के द्वारा पुनः वर्तमान खातेदार रेस्पोडेन्ट संख्या–2 (कान्तादेवी) के नाम पर रहननामा अंकित किया हुआ है।

जिससे प्रतीत होता है कि रेस्पोडेन्ट संख्या –1 व 2 द्वारा मिलकर अपीलार्थी के साथ धोखाधड़ी की गई है व उनकी बदनियति प्रदर्शित होती है। प्रकरण में रेस्पोडेन्ट संख्या–1 व 2 की तामील रिपोर्ट के पश्चात् भी रेस्पोडेन्ट संख्या–2 द्वारा ही जवाब अपील प्रस्तुत किया गया है। उपस्थित अधिवक्ता दोनों रेस्पोडेन्टगण कि ओर से वकालतनामा प्रस्तुत किया गया है। परन्तु केवल रेस्पोडेन्ट संख्या–2 की ओर से बहस की गई है। यद्यपि रेस्पोडेन्ट अधिवक्ता द्वारा वक्त बहस किये गये कथन की रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के शराबी होने और मानसिक रूप से अस्वस्थ्य होने के आधार पर अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित कराया गया पंजीकृत विक्रय विलेख प्रारम्भ से शुन्य होना बताया

जिला कलक्टर
प्रतापगढ़ (राज.)

है किन्तु उक्त पंजीकृत दस्तावेज को सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दिया जाना भी संशय प्रकट करता है। अर्थात् रेस्पोडेन्ट संख्या–1 के शराबी और मानसिक अस्वस्थ होने के आधार पर पंजीकृत विक्रय विलेख अनुचित है तो फिर दान पत्र भी उक्त श्रेणी में आता है। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट संख्या–1 द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित कराया गया तो उसे अपास्त कराये बिना दान विलेख कराया जाना अनुचित रहा है। जिससे अपीलार्थी का पक्ष उचित प्रतीत होता है और उसके पक्ष में क्रयशुदा भूमि का नामान्तरकरण भी होना चाहिए था। इस संदर्भ में अपीलार्थी द्वारा विवादित दान पत्र को निरस्त और धोखाधड़ी के विरूद्व सक्षम न्यायालय में चुनौती दी जा सकती है। किन्तु अपीलार्थी द्वारा सक्षम न्यायालय में वादप्रस्तुत किये बिना नामांन्तरण के आधार पर अपील प्रस्तुत की गई है।

अतः अपील अपीलार्थी अस्वीकार की जाकर अपीलार्थी को निर्देशित किया जाता है कि अपील में वर्णित तथ्यों यथा धोखाधड़ी एवं पंजीकृत दस्तावेज के निरस्ती हेतु सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर वांछित अनुतोष प्राप्त करें। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो।

यह निर्णय आज दिनांक 22.05.2026 को सरे इजलास सुनाया जाकर लिखाया गया।

(शुभम चौधरी)
जिला कलक्टर
प्रतापगढ़