

न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद
(अरुण कुमार हसीजा, आई०ए०एस०, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)

नामान्तरण अपील संख्या: 30/2024

दायर दिनांक: 02.08.2024

निर्णय दिनांक 24.11.2025

—: अनवान :-

कालुलाल गमेती पिता श्री जग्गु जी गमेती जाति भील आयु वयस्क निवासी
हिरण मंगरी सेक्टर नं. 3, मनवा खेडा ग्रामीण, उदयपुर तहसील गिर्वा जिला
उदयपुर

— अपीलार्थी

बनाम

1. श्री अम्बावा पिता श्री मंगला जी जाति भील आयु वयस्क निवासी खेम का
खडारा-रामा तहसील बडगांव जिला उदयपुर
2. चुन्नीलाल पिता रामलाल जाति भील आयु वयस्क निवासी बरोडिया, उषाण
तहसील देलवाडा जिला राजसमंद
3. श्रीमान् तहसीलदार महोदय, देलवाडा तहसील देलवाडा जिला राजसमंद

— रेस्पोंडेन्टगण

अपील विरुद्ध नामांतरण संख्या 1174 दिनांक 17/01/2023 नामांतरण का
प्रकार विभाजन, न्यायालय तहसीलदार देलवाडा तहसील देलवाडा जिला
राजसमंद के आदेश के विरुद्ध अपील

उपस्थित :-

1. श्री मदन लाल टांक, अधिवक्ता अपीलांत
2. रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 अनुपस्थित (एकपक्षीय कार्यवाही)
3. श्री अनिल बागोरा, राज०अधि०, रेस्पोंडेन्ट संख्या 3

—: निर्णय :-

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने अपील विरुद्ध
तहसीलदार, देलवाडा द्वारा पारित नामान्तरकण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 प्रस्तुत
कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम उषाण, पटवार हल्का उषाण, भू अभिलेख निरीक्षक
क्षेत्र नेडच तहसील देलवाडा जिला राजसमंद में स्थित है, जिसका विवरण इस प्रकार है
कि खाता संख्या नया 14, पुराना 12 जिसके क्रमशः आराजी संख्या तथा क्षेत्रफल इस
प्रकार है:- 3877 व 0.03, 3878 व 0.07, 3879 व 0.04, 3880 व 0.05, 3881 व 0.10,
3882 व 0.04, 3883 व 0.09, 3884 व 0.08, 3885 व 0.05, 3886 व 0.03, 3887 व 0.04,



deh

3888 व 0.01, 3889 व 19.00, 3890 व 0.06, 3891 व 0.19, 3892 व 0.05, 3893 व 0.06, 3894 व 0.06, 3895 व 0.17, 3896 व 0.03, 3898 व 0.02, 3899 व 0.09, 3900 व 0.06 तथा 3901 व 2.05 कुल किता 24 कुल रकबा 28-07 अटाईस बीघा सात विश्वा। उक्त वर्णित आराजीयात रेस्पोंडेंट संख्या 1 के नाम पर दर्ज थी। रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने अपना 1/2 सम्पूर्ण हिस्सा दिनांक 05/02/2019 को अपीलार्थी को विक्रय कर अपीलार्थी के पक्ष में पंजीयन करवा दिया व आधिपत्य अपीलार्थी को सुपुर्द कर दिया। रेस्पोंडेंट संख्या 1 के द्वारा उक्त वर्णित भूमियां विक्रय कर देने से उसका कोई हक व अधिकार उपरोक्त कृषि भूमियों में नहीं रहा। अपीलार्थी ने उक्त विक्रय पत्र असल पटवारी हल्का उषाण को बताई तथा विक्रय पत्र की फोटोप्रति नामांतरण के लिये पटवारी हल्का उषाण को दी, परंतु पटवारी हल्का उषाण द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में नामांतरण पारित नहीं कर रेस्पोंडेंट संख्या 1 का नाम ही जमाबंदी में अंकित रहा। रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने यह जानते हुए कि उक्त वर्णित कृषि भूमियां पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर विक्रय कर दी है, उसका कोई हिस्सा शेष नहीं रहा है, उसके बावजूद भी बेईमानीपूर्वक उक्त कृषि भूमियों का सहमति से विभाजन करा उक्त आराजीयात में अपना 1/2 हिस्सा नामांतरण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 को पारित करवा उक्त भूमियों में उसका हक अधिकार नहीं होते हुए भी उक्त कृषि भूमियां रेस्पोंडेंट संख्या 2 को दिनांक 03.07.2024 को विक्रय कर दी। उक्त कृषि भूमियां अपीलार्थी को विक्रय करने के बावजूद रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 ने आपस में षडयंत्र कर सहमति से विभाजन करा नामान्तरण संख्या 1174 रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 ने अपने पक्ष में स्वीकृत करा लिया, अधिनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकृत नामांतरण न्याय एवं विधि के विरुद्ध होकर प्रथम क्रेता/अपीलार्थी के हक व अधिकारों के विपरित होने से निरस्त होने योग्य है, क्योंकि रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने पूर्व में अपीलार्थी को उक्त आराजीयात में अपना सम्पूर्ण हक व हिस्सा विक्रय कर दिया, इस कारण रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 को उक्त भूमियों का सहमति से विभाजन कराने का कोई हक व अधिकार नहीं था जिससे उक्त नामांतरण निरस्त होने योग्य है। अधिनस्थ न्यायालय श्रीमान् तहसीलदार देलवाडा महोदय ने कानून के विपरित जाकर बिना किसी ठोस आधारों एवं दस्तावेजों को जांचे बगैर कानून के विपरित जाकर ऐसा निर्णय पारित किया तथा ऐसा निर्णय पारित कर अपीलार्थी के हक व अधिकारों को समाप्त कर दिया तथा जो अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार देलवाडा ने नामांतरण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 स्वीकृत करने से पूर्व किसी प्रकार की वैधानिक प्रक्रिया नहीं अपना कर एवं सही तथ्यों की जानकारी नहीं लेकर मनमाफिक तरीके से रेस्पोंडेंट संख्या 2 के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत कर लिया। वास्तव में तहसीलदार देलवाडा को उक्त सम्पत्ति अपीलार्थी के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत करना था, जिसकी बजाय न्यायालय तहसीलदार देलवाडा के द्वारा विधि विरुद्ध जाकर गलत तरीके से रेस्पोंडेंट संख्या 2 के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत किया। जो कि विधि के सर्वथा विपरित होकर अपास्त योग्य है। अपीलार्थी को उक्त नामांतरण की जानकारी जब प्राप्त हुई जब अपीलार्थी अपने अधिवक्ता के जरिये दिनांक 16/07/2024 को कलम संख्या 1 में वर्णित भूमि की जमाबंदी की नकल निकलवाई। तो पता चला कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 व 2 ने उक्त वर्णित भूमि का अपने नाम पर नामांतरण खुलवा दिया है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि अपीलार्थी की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार देलवाडा के नामांतरण संख्या



deh

1174 दिनांक 17.01.2023 नामांतरण का प्रकार विभाजन को निरस्त फरमाया जावे। तथा उक्त आराजीयात वाली भूमि अपीलार्थी के नाम पर नामान्तरण खोल राजस्व रेकार्ड में दर्ज करने की आज्ञा प्रदान की जावे।

अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेन्टगण को जरिये सम्मन सूचना दी गई रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 बावजूद सूचना दिनांक 17.11.2025 को अनुपस्थित रहने से उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की आज्ञा पारित की गयी। तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने उपस्थिति।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता अपीलांत ने अपनी बहस में अपील मेमो में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि राजस्व ग्राम उषाण, पटवार हल्का उषाण, भू अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र नेडच तहसील देलवाडा जिला राजसमंद में स्थित है, जिसका विवरण इस प्रकार है कि खाता संख्या नया 14, पुराना 12 जिसके कुल किता 24 कुल रकबा 28-07 अठाईस बीघा सात विश्वा। उक्त वर्णित आराजीयात रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम पर दर्ज थी। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपना 1/2 सम्पूर्ण हिस्सा दिनांक 05/02/2019 को अपीलार्थी को विक्रय कर अपीलार्थी के पक्ष में पंजीयन करवा दिया व आधिपत्य अपीलार्थी को सुपुर्द कर दिया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के द्वारा उक्त वर्णित भूमियां विक्रय कर देने से उसका कोई हक व अधिकार उपरोक्त कृषि भूमियों में नहीं रहा। अपीलार्थी ने उक्त विक्रय पत्र असल पटवारी हल्का उषाण को बताई तथा विक्रय पत्र की फोटोप्रति नामांतरण के लिये पटवारी हल्का उषाण को दी, परंतु पटवारी हल्का उषाण द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में नामांतरण पारित नहीं कर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का नाम ही जमाबंदी में अंकित रहा। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने यह जानते हुए कि उक्त वर्णित कृषि भूमियां पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर विक्रय कर दी है, उसका कोई हिस्सा शेष नहीं रहा है, उसके बावजूद भी बेईमानीपूर्वक उक्त कृषि भूमियों का सहमति से विभाजन करा उक्त आराजीयात में अपना 1/2 हिस्सा नामांतरण संख्या 1174 दिनांक 17/01/2023 को पारित करवा उक्त भूमियों में उसका हक अधिकार नहीं होते हुए भी उक्त कृषि भूमियां रेस्पोडेन्ट संख्या 2 को दिनांक 03/07/2024 को विक्रय कर दी। उक्त कृषि भूमियां अपीलार्थी को विक्रय करने के बावजूद रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने आपस में षडयंत्र कर सहमति से विभाजन करा नामान्तरण संख्या 1174 रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने अपने पक्ष में स्वीकृत करा लिया, यह है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकृत नामांतरण न्याय एवं विधि के विरुद्ध होकर प्रथम केता/अपीलार्थी के हक व अधिकारों के विपरित होने से निरस्त होने योग्य है, क्योंकि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने पूर्व में अपीलार्थी को उक्त आराजीयात में अपना सम्पूर्ण हक व हिस्सा विक्रय कर दिया, इस कारण रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 को उक्त भूमियों का सहमति से विभाजन कराने का कोई हक व अधिकार नहीं था जिससे उक्त नामांतरण निरस्त होने योग्य है। अधिनस्थ न्यायालय श्रीमान् तहसीलदार देलवाडा महोदय ने कानून के विपरित जाकर बिना किसी ठोस आधारों एवं दस्तावेजों को जांचे बगैर कानून के विपरित जाकर ऐसा निर्णय पारित किया तथा ऐसा निर्णय पारित कर अपीलार्थी के हक व अधिकारों को समाप्त कर दिया तथा जो अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार देलवाडा ने नामांतरण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 स्वीकृत



Deh

करने से पूर्व किसी प्रकार की वैधानिक प्रक्रिया नहीं अपना कर एवं सही तथ्यों की जानकारी नहीं लेकर मनमाफिक तरीके से रेस्पोंडेंट संख्या 2 के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत कर लिया। वास्तव में तहसीलदार देलवाड़ा को उक्त सम्पत्ति अपीलार्थी के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत करना था, जिसकी बजाय न्यायालय तहसीलदार देलवाड़ा के द्वारा विधि विरुद्ध जाकर गलत तरीके से रेस्पोंडेंट संख्या 2 के पक्ष में नामांतरण स्वीकृत किया। जो कि विधि के सर्वथा विपरित होकर अपास्त योग्य है। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि अपीलार्थी की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार देलवाड़ा के नामांतरण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 नामांतरण का प्रकार विभाजन को निरस्त फरमाया जावे। तथा उक्त आराजीयात वाली भूमि अपीलार्थी के नाम पर नामान्तरण खोल राजस्व रेकार्ड में दर्ज करने की आज्ञा प्रदान की जावे।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस में कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, देलवाड़ा द्वारा पारित किया गया आदेश विधिसम्मत है। तहसीलदार देलवाड़ा द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की अनुपालना में नामान्तरण की कारवाई की गई गयी है। जो विधिसम्मत होकर उक्त नामान्तरण में कोई त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज फरमायी जावे।

उभयपक्ष के विद्वान अधिवक्तागण की बहस पर गहन मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपीलान्त ने अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार देलवाड़ा द्वारा स्वीकृत नामान्तरण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 के विरुद्ध इस आधार पर प्रस्तुत किया कि उक्त वर्णित आराजीयात रेस्पोंडेंट संख्या 1 के नाम पर दर्ज थी। रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने अपना 1/2 सम्पूर्ण हिस्सा दिनांक 05/02/2019 को अपीलार्थी को विक्रय कर अपीलार्थी के पक्ष में पंजीयन करवा दिया व आधिपत्य अपीलार्थी को सुपुर्द कर दिया। और उसके पश्चात् रेस्पोंडेंट संख्या 1 ने यह जानते हुए कि उक्त वर्णित कृषि भूमियां पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर विक्रय कर दी है, उसका कोई हिस्सा शेष नहीं रहा है, उसके बावजूद भी बेईमानी पूर्वक उक्त कृषि भूमियों का सहमति से विभाजन करा उक्त आराजीयात में अपना 1/2 हिस्सा नामांतरण संख्या 1234 दिनांक 04.07.2024 को पारित करवा उक्त भूमियों में उसका हक अधिकार नहीं होते हुए भी उक्त कृषि भूमियां रेस्पोंडेंट संख्या 2 को दिनांक 03/07/2024 को विक्रय कर दी। तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार देलवाड़ा ने उक्त सहमति विभाजन के आधार पर उक्त नामांतरण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 को पारित कर दिया। जो विधिविरुद्ध होने से अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार देलवाड़ा द्वारा पारित नामांतरण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 को निरस्त फरमावे तथा अपीलार्थी के नाम पर नामांतरण खोल राजस्व रेकार्ड में दर्ज करने की आज्ञा प्रदान की जावे।

हमने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का अवलोकन किया। पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों के अवलोकन से यह स्पष्ट रूप से जाहिर हुआ है कि रेस्पोंडेंट संख्या 1 श्री अम्बावा द्वारा विवादित भूमि में अपने हिस्से का बेचान अपीलान्त श्री कालू लाल गमेती को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र के कर दिया गया था। इस विक्रय पत्र का पंजीकरण दिनांक 05.02.2019 को उप पंजीयक देलवाड़ा द्वारा किया गया था। उसके पश्चात् अम्बावा ने उक्त




Handwritten signature in blue ink.

भूमि का विभाजन करवा कर पुनः अपने हिस्से आयी हुई जमीन का बेचान रेस्पोजेन्ट संख्या 2 श्री चुन्नीलाल को पुनः जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 03.07.2024 को कर दिया गया तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो विवादित नामान्तरकरण स्वीकृत किया गया है वह द्वितीय विक्रय पत्र के आधार पर किया गया है चूंकि प्रथम विक्रय पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत ही नहीं हुआ था तो इस प्रकरण में यद्यपि यह सही है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विवादित नामान्तरकरण स्वीकृत करने में कोई त्रुटि नहीं की है परन्तु यह भी सत्य है कि अब सम्पूर्ण स्थिति न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत हो चुकी है तथा यह कानूनन रूप से एक स्थापित तथ्य है कि यदि किसी व्यक्ति द्वारा जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र कृषि भूमि का बेचान किसी अन्य व्यक्ति को कर दिया गया हो तो ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट के प्रावधान का पूर्ण पालन हुआ है, राजस्थान सरकार की स्टाम्प ड्युटी का पूर्ण भुगतान किया है तथा उसका पंजीकरण भी करवा लिया गया है तो ऐसी स्थिति में अब इस पर रेस्पोजेन्ट संख्या 1 का कोई अधिकार ही नहीं रहा है। अतः प्रथम विक्रय के पश्चात न तो उसे विभाजन का अधिकार था और न ही उसे दोबारा विक्रय करने का अधिकार था किसी भूमि को एक बार बेच देने के बाद में उसके बदले में राशि प्राप्त कर लेने के बाद में दोबारा अन्य किसी व्यक्ति को बेच देना कोई ऐसा तथ्य नहीं माना जा सकता है कि उसे कानूनी रूप से क्षमा किया जा सके। तथा यह जो कार्य रेस्पोजेन्ट संख्या 1 के द्वारा किया गया है वह पूर्ण अविधिक है।


अतः उपरोक्त विवेचन के अनुसार अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। यहां पर अब यह सम्पूर्ण तथ्य अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया जाना तथा उसके आधार पर निर्णय किया जाना मै, उचित समझता हूँ।

:: आदेश ::

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, देलवाडा द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 1174 दिनांक 17.01.2023 को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण इस निर्देश के साथ तहसीलदार, देलवाडा को प्रतिप्रेषित (Remand) किया जाता है कि वह सभी दस्तावेजों पर विचार/विवेचना कर नये सिरे नियमानुसार नामान्तरकरण कार्यवाही करे।


(अरुण कुमार हसीजा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांक: 24.11.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(अरुण कुमार हसीजा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

