न्यायालय जिला कलक्टर,राजसमंद
(अरूण कुमार हसीजा, आई0ए0एस0, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)
नामान्तरण अपील: 02/2025
दायर दिनांक: 02.01.2025
निर्णय दिनांक 09.03.2026

—: अनवान :—

श्री कुलवीर सिंह पिता शोभाग सिंह जी रावत उम्र 65 वर्ष निवासी कालीघाटी तहसील भीम जिला राजसमंद हाल निवासी 14, अभिषेक विहार, किरण मैरिज गार्डन के पीछे 200 फीट बाई पास, गांधी पथ जयपुर

— **अपीलांट**

—: बनाम :—

1. ममता आर्य पुत्री सत्यप्रकाश जी रेगर उम्र 42 वर्ष निवासी बालाजी मन्दिर के पीछे, इन्द्रप्रस्थ कोलोनी, देवगढ कामलीघाट रोड, तहसील भीम जिला राजसमंद
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार, भीम तहसील भीम जिला राजसमंद

— **रेस्पोडेण्टगण**

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम

अपील विरूद्ध निर्णय नामान्तरकरण संख्या 238 स्वीकृत दिनांक 10.10.2024 पारित द्वारा तहसीलदार भीम

उपस्थितः—

1. श्री सम्पत लाल लडढा, आयुष लडढा, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री अतुल पालीवाल अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 01
3. श्री अनिल बागोरा अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 02

—:: निर्णय ::—

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने अपील विरूद्ध तहसीलदार, भीम द्वारा पारित नामान्तरकण संख्या 238 दिनांक 10.10.2024 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम कालीघाटी पटवार हल्का बग्गड तहसील भीम

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

जिला राजसमंद में अपीलांट की क्रयशुदा आराजी नंबर 2522 रकबा 0.4856 हेक्टर, आराजी नंबर 2542 रकबा 0.0668 हेक्टर, आराजी नंबर 2543 रकबा 0.2104 हेक्टर, आराजी नंबर 2544 रकबा 0.1963 हेक्टर, आराजी नंबर 2545 रकबा 0.2792 हेक्टर, आराजी नंबर 2546 रकबा 0.1619 हेक्टर, आराजी नंबर 2547 रकबा 0.1224 हेक्टर, कुल किता 7, कुल रकबा 1.5216 हेक्टर कृषि भूमियां रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 16.06.2021 को अपीलार्थी का क्रेता के रूप में फोटो लगा है एवं आधार कार्ड नं. 4252 8602 6989 लिखा हुआ है। अपीलार्थी ने यह जमीने कभी भी रेस्पोण्डेन्ट संख्या एक को विक्रय नहीं की, न कभी बातचीत की, न कोई प्रतिफल राशि प्राप्त की तथा रेस्पोण्डेन्ट संख्या एक ने दिनांक 10.10.2024 को अपीलार्थी के स्थान पर किसी अन्य व्यक्ति को अपीलार्थी की जगह पर खडा कर के फर्जी विक्रय पत्र पंजीकृत करवा दिया, बाद में पता चला कि वह व्यक्ति कालू सिंह पिता बालू सिंह रावत निवासी सदारण था, जिसने दिनांक 10.10.2024 के विक्रय पत्र पर स्वयं का फोटो व आधार कार्ड नं. 3177 6471 6295 लिख कर फर्जी रजिस्ट्री रेस्पोण्डेन्ट संख्या एक के पक्ष में करवा दी। अपीलार्थी को उक्त फर्जी रजिस्ट्री की जानकारी हुई तो दिनांक 06.11.2024 को पुलिस थाना भीम में एफ. आई. आर. नं. 0321/2024 अन्तर्गत धारा 61 (2), (ए), धारा 318 (4), 338, 336 (3), 340 (2) भारतीय न्याय संहिता 2023 में दर्ज करवाई। जिसमें कार्यवाही चल रही है तथा पुलिस फर्जी रजिस्ट्री कराने वाले कालू सिंह पिता बालू सिंह रावत एवं उसकी पहचान कर गवाही देने वाले राजेश कुमार सालवी पिता दुर्गाराम सालवी निवासी चाक हिरात व मुकेश कुमार पिता हजारीराम जी सालवी निवासी नारायण जी का बीडा विजयपुरा तहसील देवगढ को गिरफ्तार कर चुकी है। उक्त फर्जी विक्रय पत्र क्रमांक 20240316401715 के आधार पर म्युटेशन नंबर 238 दिनांक 10.10.2024 को स्वतः ही कम्प्यूटर प्रक्रिया में खोला गया, जो अवैध, विधि विरूद्ध एवं प्राकृतिक न्याय सिद्वान्तो के विपरित होकर काबिल निरस्त है। अपीलार्थी ने रेस्पोण्डेन्ट ममता आर्य को न तो जमीन बेची, न रजिस्ट्री करवाई, न प्रतिफल प्राप्त किया, न कब्जा सुपुर्द किया, किन्तु फर्जी, गलत व अवैध विक्रय पत्र क्रमांक 20240316401715 के आधार पर रेस्पोण्डेन्ट के नाम जमीन का म्युटेशन खोल दिया, जो रेकार्ड पर उपलब्ध त्रुटि है। अपीलार्थी को म्युटेशन स्वीकृत करने से पूर्व सुनवाई का कोई अवसर नहीं दिया गया, न कोई जॉच की गई, केवल कम्प्यूटर द्वारा म्युटेशन स्वीकृत किया गया है। जिससे अपीलार्थी के वैध हक अधिकारो पर भारी कुठाराघात हुआ है। प्रथम दृष्टया ही साबित है कि रेस्पोण्डेन्ट संख्या एक के पक्ष में ऊपर वर्णित जमीनो की फर्जी रजिस्ट्री अनाधिकृत व्यक्ति ने अपीलार्थी के स्थान पर खड़े होकर करवाई है। विक्रय पत्र दिनांक 10.10.2024 में अपीलार्थी का फोटो नहीं है, आधार कार्ड नंबर नहीं है तथा हस्ताक्षर व अगूठा निशानी अपीलार्थी के नहीं है।

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

ऐसी फर्जी, मिथ्या व गलत रजिस्ट्री के आधार पर जमीन रेस्पोण्डेन्ट संख्या एक के नाम पर अंकित करना व बनाये रखना भारी कठिनाईयुक्त व अपीलार्थी के वैध हक अधिकारो पर भारी कुठाराघात होगा, अपीलार्थी के हक अधिकार व कब्जे की भूमि उक्त गलत अंकन से नष्ट क्षतिग्रस्त व अन्य संक्रमण के खतरे में पड जावेगी, भारी विवाद व मुकदमें बाजी बढ जावेगी। अपीलार्थी को दिनांक 28.10.2024 को जमा बन्दी की नकल निकलवाने पर स्वयं के बजाय रेस्पोण्डेन्ट संख्या एक का नाम दर्ज हो जाने की जानकारी हुई तो दिनांक 29.10.2024 को अपीलार्थी जयपुर से भीम आया व विक्रय पत्र की नकल निकलवाई तो फर्जी विक्रय पत्र की जानकारी हुई, अपीलार्थी कानून का जानकार नहीं है, जैसी जैसी राय मिली वह सद्भावना पूर्वक कानूनी कार्यवाही करवाता रहा तथा दिनांक 06.11.2024 को पुलिस में एफ. आई. आर. दर्ज करवाई। अपीलाधीन म्युटेशन को निरस्त करना न्याय हित में जरूरी है, क्योकि यह म्युटेशन फर्जी रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर स्वतः खोला गया है तथा इसे बनाये रखने में बहुत सारी समस्याए पैदा हो जावेगी व निर्दोष अपीलार्थी बिना स्वयं की गलती के विपदा में फंसता चला जायेगा। अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलार्थी मंजूर की जाकर अपीलाधीन म्युटेशन क्रमांक 238, दिनांक 10.10.2024 तहसीलदार भीम निरस्त किया जावे व भूमिया पूर्ववत अपीलार्थी के नाम पर दर्ज की जावें ।

अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेन्टगण को जरिये सम्मन सूचना दी गई रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री अतुल पालीवाल ने उपस्थित दी तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 02 की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने उपस्थिति दी।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओ की धारा 5 के प्रार्थना पत्र पर बहस सुनी गयी। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत धारा 5 के प्रार्थना पत्र में विलम्ब के लिए अंकित कारण एवं प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत शपथ पत्र के अनुसार अपील विलम्ब से प्रस्तुत करने के कारण सन्तोषप्रद प्रतीत होने से विलम्ब अवधि को न्यायहित में कन्डोन किया जाकर अपील को अवधि मे शुमार करते हुए धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाता है।

उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की आदेश 07 नियम 11 के प्रार्थना पत्र व मूल अपील पर बहस सुनी गयी। अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस में अपील मेमो में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि राजस्व ग्राम कालीघाटी पटवार हल्का बग्गड तहसील भीम जिला राजसमंद में अपीलांट की क्रयशुदा भूमियों को रेस्पोण्डेन्ट संख्या एक ने दिनांक 10.10.2024 को अपीलार्थी के स्थान पर किसी अन्य व्यक्ति को अपीलार्थी की जगह पर खडा कर के फर्जी विक्रय पत्र पंजीकृत करवा दिया, बाद में पता चला कि वह व्यक्ति कालू सिंह पिता बालू सिंह रावत

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

निवासी सदारण था, जिसने दिनांक 10.10.2024 के विक्रय पत्र पर स्वयं का फोटो व आधार कार्ड नं. 3177 6471 6295 लिख कर फर्जी रजिस्ट्री रेस्पोण्डेन्ट संख्या एक के पक्ष में करवा दी। अपीलार्थी को उक्त फर्जी रजिस्ट्री की जानकारी हुई तो दिनांक 06.11.2024 को पुलिस थाना भीम में एफ. आई. आर. नं. 0321/2024 अन्तर्गत धारा 61 (2), (ए), धारा 318 (4), 338, 336 (3), 340 (2) भारतीय न्याय संहिता 2023 में दर्ज करवाई। जिसमें कार्यवाही चल रही है तथा पुलिस फर्जी रजिस्ट्री कराने वाले कालू सिंह पिता बालू सिंह रावत एवं उसकी पहचान कर गवाही देने वाले राजेश कुमार सालवी पिता दुर्गाराम सालवी निवासी चाक हिरात व मुकेश कुमार पिता हजारीराम जी सालवी निवासी नारायण जी का बीडा विजयपुरा तहसील देवगढ को गिरफ्तार कर चुकी है। उक्त फर्जी विक्रय पत्र क्रमांक 20240316401715 के आधार पर म्युटेशन नंबर 238 दिनांक 10.10.2024 को स्वतः ही कम्प्यूटर प्रक्रिया में खोला गया, जो अवैध, विधि विरूद्ध एवं प्राकृतिक न्याय सिद्वान्तो के विपरित होकर काबिल निरस्त है। अपीलार्थी ने रेस्पोण्डेन्ट ममता आर्य को न तो जमीन बेची, न रजिस्ट्री करवाई, न प्रतिफल प्राप्त किया, न कब्जा सुपुर्द किया। अतः निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाया जाकर नामान्तरकरण संख्या 238 दिनांक 10.10.2024 अपास्त किया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 01 ने अपनी बहस में निवेदन किया कि अपीलान्ट द्वारा एक तरफ यह अपील प्रस्तुत की गई, वहीं दुसरी तरफ सिविल वाद जिला न्यायाधीश महोदय के न्यायालय में प्रस्तुत किया, जो विचाराधीन होकर, जिसका अनवान कुलवीर बनाम ममर्ता आर्य व अन्य, मुकदमा नम्बर 87/2024 मु. दी., 11/2024 ई.दी. हैं। अपीलान्ट के द्वारा मुल वाद सिविल न्यायालय में पेश किया जो इसी विषयवस्तु का वाद न्यायालय में विचाराधीन है। ऐसे में वाद के निस्तारण तक अपील की सुनवाई किसी भी रूप में नहीं की जा सकती हैं। इस प्रकार से प्रस्तुत अपील विधि से बाधित हैं। क्योकि अपील समरी प्रोसिडींग हैं। सिविल वाद से हीं सही व सत्य निष्कर्ष निकलता हैं कि जमीन का वास्तविक स्वामी कौन हैं। ऐसे में अपीलान्ट के द्वारा प्रस्तुत अपील को इसी स्टेज पर खारिज फरमाई जावे। साथ ही इन्हीं पक्षकारो के मध्य सिविल वाद के अलावा एक आपराधिक मामला अतिरिक्त मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट साहब भीम में भी विचाराधीन हैं। जिसमें अपीलान्ट के द्वारा एवं विपक्षी के द्वारा मुकदमा लगा रखा हैं। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को अस्वीकार कर खारिज फरमायी जावे।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस मे कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार, भीम द्वारा पारित किया गया आदेश विधिसम्मत है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज फरमायी जावे।

उभयपक्ष के अधिवक्तागण की आदेश 07 नियम 11 के प्रार्थना पत्र व मूल अपील पर की गई बहस पर गहन मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत नामान्तरण के संबंध में अधिवक्ता अपीलांट द्वारा विचारणीय अपील तहसीलदार भीम द्वारा पारित नामान्तरकरण संख्या 238 दिनांक 10.10.2024 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है। पत्रावली के अध्ययन तथा विद्वान अधिवक्तागण की बहस तथा पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज से यह साबित हो चुका है कि इसमें विवादित भूमि का पंजीकृत विक्रय पत्र जो कि दिनांक 10.10.2024 को निष्पादित किया गया, वह फर्जीकारी द्वारा निष्पादित किया गया है। इसमें किसी अन्य व्यक्ति द्वारा स्वयं को कुलवीर सिंह पिता सौभाग्य सिंह प्रदर्शित करते हुए विपक्षी संख्या 01 श्रीमती ममता आर्य पत्नी सत्यप्रकाश रेगर को विवादित भूमि का विक्रय किया गया।

दौराने बहस यह भी जाहिर हुआ कि स्वयं विपक्षी संख्या 01 श्रीमती ममता आर्य ने माननीय सिविल न्यायालय व फौजदारी न्यायालय में एक इस्तगासा धारा 156(3) के तहत दायर किया है, जिसमें उन्होंने स्वयं माना है कि जो पंजीकृत विक्रय पत्र उनके पक्ष में निष्पादित किया गया है, वह पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 10.10.2024 भूमि के वास्तविक खातेदार श्री कुलवीर सिंह द्वारा निष्पादित नहीं किया जाकर एक अन्य व्यक्ति द्वारा निष्पादित किया गया है। जो की एक फर्जीकारी एवं कूट रचना की गई है। अतः उसके विरुद्ध आपराधिक प्रकरण दर्ज करने के लिए इस्तगासा भी श्रीमती ममता आर्य द्वारा फौजदारी न्यायालय में दायर किया हुआ है। अर्थात यहाँ पर यह स्वयं सिद्ध तथ्य है जो दस्तावेजी साक्ष्य से तथा अधिवक्तागण की बहस से साबित होता है कि जो विवादित म्यूटेशन संख्या 238, दिनांक 10.10.2024 को स्वीकृत किया गया, वह म्यूटेशन एक फर्जी विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज किया गया है। इस विक्रय पत्र के निरस्तीकरण के लिए अपीलार्थी श्री कुलवीर सिंह पिता श्री सौभाग्य सिंह रावत द्वारा माननीय सिविल न्यायालय में भी दावा किया हुआ है। यह सही है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को निरस्त करने का अधिकार इस न्यायालय को न होकर माननीय सिविल न्यायालय को ही है।

राजस्व न्यायालय और राजस्व अधिकारी के रूप में आज हमारे सामने एक ऐसा विवादित नामान्तरकरण संख्या 238 दिनांक 10.10.2024 पेश हुआ है जो कि एक सिद्ध फर्जी दस्तावेज के आधार पे दायर किया गया है। अतः उस फर्जी दस्तावेज के आधार पर दर्ज किए गए नामान्तरण की अपील को तकनीकी कारणों से नहीं सुनना या प्रक्रियागत कारणों से नहीं सुनना, न्याय की अनदेखी करना माना जाता है, मेरे दृष्टिकोण में यह न्याय की अनदेखी करना माना जाएगा।

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

अतः यहाँ पर विपक्षी श्रीमती ममता आर्य का प्रार्थना पत्र जो कि आदेश 07 नियम 11 के तहत लगाया गया है, मैं स्वीकार्य योग्य नहीं मानता हूँ। तथा इस प्रार्थना पत्र की बहस में समस्त तथ्य भी न्यायालय में प्रस्तुत किए जा चुके हैं। अतः एक फर्जी दस्तावेज के आधार पर एक राजस्व रिकॉर्ड में एक नामान्तरकरण का अस्तित्व साबित हुआ है, जिसे तुरंत प्रभाव से निरस्त किया जाना मेरी राय में और न्याय हित में उचित होगा।

अतः विपक्षी का प्रार्थना पत्र आदेश 07 नियम 11 को अस्वीकार कर खारिज किया जाता हैं। साथ ही साथ अपील स्वीकार की जाकर अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 238, दिनांक 10.10.2024 को निरस्त किए जाने के भी आदेश अधीनस्थ न्यायालय को दिए जाते हैं।

:: आदेश ::

अतः उपरोक्त विवेचनान्तर्गत अपीलांट द्वारा प्रस्तुत अपील को स्वीकार किया जाकर तहसीलदार भीम द्वारा स्वीकृत आक्षेपित नामान्तरकरण संख्या 238 दिनांक 10.10.2024 को निरस्त किया जाता है।

(अरूण कुमार हसीजा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांकः 09.03.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अरूण कुमार हसीजा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)