न्यायालय जिला कलक्टर अलवर (राजस्थान)

अपील संख्या	रजि0 नम्बर	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
11/65/2025	2025/318	12.08.2025	13.10.2025

1. मातृछाया फर्म मोती प्लाजा के पास सोहना गुडगावा हरियाणा जर्ये संदीप सिंगला पुत्र श्री सतपाल सिंगला जाति महाजन निवासी नियर मोती प्लाजा वार्ड 12 सोहना तहसील सोहना गुडगांवा हरियाणा।

—अपीलाण्ट

बनाम

1. तहसीलदार रामगढ़, जिला अलवर राजस्थान।

—असल रेस्पोडेण्ट

2. स्टुडियो फार्मस प्राईवेट लि0 पता 1288 फर्स्ट फलोर सैक्टर—48 गुडगांव जर्ये मनोज कुमार पुत्र श्री हरिसिंह शर्मा निवास म.नं. 56 सूर्य नगर फेस 2 सेक्टर 91 अमरनगर फरीदाबाद हरियाणा।

—तरतीबी रेस्पोडेण्ट

अपील विरुद्ध नामा0 सं0 514 आदेश दिनांक 08.05.2025 तहसीलदार रामगढ़, जिला अलवर राज0।

उपस्थितः—

01—श्री अनिल गुप्ता —वकील अपी0

02—श्री भूपेन्द्र यादव —वकील तर0 रेस्पो0

03—श्री दीपक मीना (पैरोकार सरकार) —राजकीय अधिवक्ता

—:निर्णयः—

वकील अपीलाण्ट ने यह अपील विरुद्ध तहसीलदार रामगढ़ के निर्णय दिनांक 08.05.2025 नामान्तकरण संख्या 514 वाके ग्राम आदीनाका तहसील रामगढ़ स्वीकार किया गया, से व्यथित होकर प्रस्तुत की है। अपील दर्ज रजिस्टर कर रेस्पो0 को जरिये सम्मन तलब किया गया एवं अधीनस्थ अदालत का रिकॉर्ड तलब किया गया।

विद्वान वकील अपीलाण्ट ने अपनी बहस में अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि आराजी खसरा नम्बर 144 रक्बा 0.35 हैक्टर, खसरा नम्बर 145 रक्बा 0.42 हेक्टर, खसरा नम्बर 148 रक्बा 0.55 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 152 रक्बा 0.68 है0, आराजी खसरा नम्बर 153 रक्बा 0.04 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 154 रक्बा 0.39 हेक्टर, आराजी खसरा नम्बर 155 रक्बा 0.44 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 157 रक्बा 0.39 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 159 रक्बा 0.05 हैक्टर कुल किता 9 रक्बा 3.31 हेक्टर वाके ग्राम आदीनाका तहसील रामगढ जिला अलवर में स्थित है। जिस आराजी का 1/4 हिस्से खातेदार तरतीबी रेस्पोडेंट स्टुडियो फार्मस प्राईवेट लि० पता 1288 फर्स्ट फलोर सैक्टर—48 गुंडगावं था जिसने जर्ये मनोज कुमार पुत्र श्री हरिसिह शर्मा जाति ब्राहामण निवास मकान नम्बर 56 सूर्य नगर फेस 2 सेक्टर 91 अमरनगर फरीदाबाद हरियाणा वाईड रेजूलेशन दिनांक 30.04.2025 ने उक्त आराजी हिस्से को अपीलाट को जर्ये बयनामा संख्या 20250312510096 दिनांक 08.05.2025 को बेचान कर मौके पर कब्जा दे दिया गया और तब से आज मौके पर अपीलाट खरदीशुदा हिस्से पर काबिज काश्त है। बयनामे होने के आधार पर अपने आप अपीलांट के हक में इतकाल तस्दीक होना था, लेकिन उक्त 9 नम्बरों की जगह केवल आराजी खसरा नम्बर 144 रकबा 0.35 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 145 रकबा 0.42 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 148 रकबा 0.55 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 152 रकबा 0.68 है0 हिस्सा 1/4 का

जिला कलक्टर
अलवर (राज0)

इंतकाल अपीलांट के हक में स्वीकृत हुआ और आराजी खसरा नम्बर 153 रकबा 0.04 हेक्टर, आराजी खसरा नम्बर 154 रक्बा 0.39 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 155 रक्बा 0.44 हेक्टर, आराजी खसरा नम्बर 157 रकबा 0.39 हेक्टर, आराजी खसरा नम्बर 159 रकबा 0.05 हैक्टर, का हिस्सा 1/4 दर्ज होने से रह गया। जिस इतकाल सं० 514 के खिलाफ अपील श्रीमान के समक्ष पेश की जा रही है। तहत अदालत का आदेश विधि एव तथ्यों के खिलाफ पारित किया गया है जो कि निरस्त किये जानेयोग्य है।

आराजी खसरा नम्बर 144 रकबा 0.35 हैक्टर, खसरा नम्बर 145 रकबा 0.42 हैक्टर, खसरा नम्बर 148 रकबा 0.55 हेक्टर, खसरा नम्बर 152 रकबा 0.68 है0, खसरा नम्बर 153 रकबा 0.04 हेक्टर, खसरा नम्बर 154 रकबा 0.39 हैक्टर, खसरा नम्बर 155 रकबा 0.44 हैक्टर, खसरा नम्बर 157 रकबा 0.39 हैक्टर, खसरा नम्बर 159 रकबा 0.05 हैक्टर कुल किता 9 रकबा 3.31 हेक्टर वाके ग्राम आदीनाका तहसील रामगढ़ जिला अलवर में स्थित है। जिस आराजी का 1/4 हिस्से खातेदार तरतीबी रेस्पोडेंट स्टुडियो फार्मस प्राईवेट लि० पता 1288 फर्स्ट फलोर सैक्टर–48 गुडगावं था जिसने जर्ये मनोज कुमार पुत्र श्री हरिसिह शर्मा जाति ग्रहामण निवास मकान नम्बर 56 सूर्य नगर फेस 2 सेक्टर 91 अमरनगर फरीदाबाद हरियाणा 121003 बाईड रेजूलेशन दिनांक 30.04.2025 ने उक्त आराजी हिस्से को अपीलाट को दिनांक जर्ये बयनामा सं० 202503125100966 दिनांक 08.05.2025 को बेचान कर मौके पर कब्जा दे दिया गया और तब से आज मौके पर अपीलांट खरीदशुदा हिस्से पर काबिज काश्त है बयनामे होने के आधार पर अपने आप अपीलांट के हक में इंतकाल तस्दीक होना था। लेकिन उक्त 9 नम्बरो की जगह केवल आराजी खसरा नम्बर 144 रकबा 0.35 हेक्टर, आराजी खसरा नम्बर 145 रकबा 0.42 हेक्टर, आराजी खसरा नम्बर 148 रकबा 0.55 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 152 रकबा 0.68 है0, हिस्सा 1/4 का इंतकाल अपीलांट के हक मे स्वीकृत हुआ लेकिन उक्त इंतकाल में आराजी खसरा नम्बर 153 रकबा 0.04 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 154 रक्बा 0.39 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 155 रक्बा 0.44 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 157 रक्बा 0.39 हैक्टर आराजी खसरा नम्बर 159 रक्बा 0.05 हैक्टर का दर्ज होने से रह गया। और उक्त खरीदशुदा आराजी रकबा आज भी विकेता के नाम है जो कि गलत है इस प्रकार उक्त अपीलाधीन इतकाल निरस्त किया जाकर आराजी खसरा नम्बर 153 रक्या 0.04 हेक्टर आराजी खसरा नम्बर 154 रकबा 0.39 हैक्टर आराजी खसरा नम्बर 155 रवबा 0.44 हैक्टर आराजी खसरा नम्बर 157 रकबा 0.39 हैक्टर, आराजी खसरा नम्बर 159 रकबा 0.05 हैक्टर में खरीदशुदा हिस्सा 1/4 अपीलांट के नाम दर्ज किये जाने के आदेश प्रदान किये जावे।

उक्त गलत इन्द्राज की जानकारी अपीलांट को दिनांक 20.06.2025 को हुई जब अपीलांट के द्वारा उक्त खरीदशुदा आराजी की जमाबंदी प्राप्त की तो पाया कि उक्त खरीदशुदा अराजी में केवल आराजी खसरा नम्बर 144, 145, 148, 152 में ही अपीलांट के नाम दर्ज किया गया और आराजी खसरा नम्बर 153, 154, 155, 157, 159 का 1/4 हिस्सा दर्ज होने होने से गया। जिस पर अपीलांट के द्वारा यह अपील बिना किसी देरी श्रीमान के समक्ष पेश की जा रही है। अलग से दफा परीसीमा अवधि का प्रार्थनापत्र पेश है।

अतः अपील अपीलांट पेश कर निवेदन है अपील स्वीकार किया जाकर तहत इंतकाल सं. 514 वाके ग्राम आदीनाका जो अपीलांट कि 144, 145, 148, 152 हिस्सा 1/4 स्वमोटो स्वीकृत किया गया है, को निरस्त किया जाकर बयनामा सं० 202503125100966 के अनुसार आराजी खसरा नम्बर 144, 145, 148, 152, 153, 154, 155, 157, 159 हिस्सा 1/4 का इंतकाल अपीलांट के नाम किये जाने के आदेश प्रदान करें।

पत्रावली का अवलोकन किया गया। सर्वप्रथम प्रा0पत्र दफा 5 मियाद अधिनियम पर विचार किया गया। अपीलान्ट्स द्वारा उक्त अपील अपीलाधीन आदेश दिनांक 08.05.2025 के विरूद्व दिनांक 04.08.2025 को पेश की गयी है जो करीब 03 माह के विलम्ब से पेश की गई

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

है। माननीय राजस्व मण्डल राज0 अजमेर के द्वारा पारित विभिन्न दृष्टांतों के मद्देनजर नरमी का रूख अपनाते हुए अपील अपीलान्ट अन्दर मियाद शुमार की जाती है।

अपीलीय प्रकरण से संबंधित इंतकाल के संबंध में तहसीलदार रामगढ़ से तथ्यात्मक रिपोर्ट प्राप्त की गई। तहसीलदार रामगढ़ द्वारा प्रस्तुत तथ्यात्मक रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 08.05.2025 को जर्ये बैयनामा पंजीबद्ध दस्तावेज क्रमांक 202503125100966 दिनांक 08.05.2025 के द्वारा विक्रेता "स्टुडियो फार्मस प्राईवेट लि०" ने अपने 1/4 हिस्से का बेचान मातृछाया फार्म्स एल एल पी के पक्ष मे वाके ग्राम आदिनाका के खाता संख्या 245 के आराजी खसरा नम्बर 144 रकबा 0.35 हैक्ट., 145 रकबा 0.42 हैक्ट., 148 रकबा 0.55 हैक्ट. 152 रकबा 0.68 हैक्ट. व खाता संख्या 246 के आराजी 153 रकबा 0.04 हैक्ट. 154 रकबा 0.39 हैक्ट. 155 रकबा 0.44 हैक्ट. 157 रकबा 0.39 हैक्ट. 159 रकबा 0.05 हैक्ट. का किया गया है, ऑटो स्वीकृत म्यूटेशन (स्वतः नामान्तकरण) संख्या 514 में क्रेता के पक्ष में खाता संख्या 245 आराजी खसरा नम्बर 144 रकबा 0.35 हैक्ट., 145 रकबा 0.42हैक्ट., 148 रकबा 0.55 हैक्ट. 152 रकबा 0.68 हैक्ट. का नामान्तरकरण स्वीकृत हुआ है तथा खाता संख्या 246 के आराजी खसरा नम्बर 153 रकबा 0.04 हैक्ट., 154 रकबा 0.39 हैक्ट., 155 रकबा 0.44 हैक्ट., 157 रकबा 0.39 हैक्ट., 159 रकबा 0.05 हैक्ट., का नामान्तरकरण क्रेता के पक्ष मे नहीं हुआ है।

हाल राजस्व रिकार्ड में खाता संख्या 245 के आराजी खसरा नम्बर 144 रकबा 0.35 हैक्ट., 145 रकबा 0.42 हैक्ट., 148 रकबा 0.55 हैक्ट., 152 रकबा 0.68 हैक्ट. क्रेता मातृछाया फार्म्स के पक्ष अमल हो चुका है तथा खाता संख्या 246 के आराजी खसरा नम्बर 153 रकबा 0.04 हैक्ट, 154 रकबा 0.39 हैक्ट. 155 रकबा 0.44 हैक्ट. 157 रकबा 0.39 हेक्ट. 159 रकबा 0.05 हैक्ट. क्रेता के पक्ष में ना होकर, विक्रेता स्टुडियो फार्मस प्राईवेट लि० के नाम ही 1/4 शेष चला आ रहा है। अतः उक्तानुसार स्वतः नामान्तकरण सं. 514 में क्रयशुदा सभी आराजी का नामान्तकरण सवीकृत होना चाहिए था किन्तु आंशिक आराजी का ही नामान्तकरण स्वीकृत हुआ है। इस प्रकार "स्वतः नामांतरण संख्या 514" निरस्त योग्य है।

पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं अपीलाण्ट अधिवक्ता की बहस पर चिन्तन–मनन किया गया। अपी0 का मुख्य निवेदन है कि विक्रेता स्टुडियो फार्मस प्रा. लि. द्वारा दिनांक 08.05.2025 के पंजीकृत बैनामा सं. 202503125100966 के माध्यम से ग्राम आदीनाका स्थित कुल 9 खसरा संख्या 144, 145, 148, 152, 153, 154, 155, 157, 159 में से 1/4 हिस्से का विक्रय अपीलाण्ट के पक्ष में किया गया था, किन्तु नामांकतरण केवल चार खसरा नंबर 144, 145, 148, 152 पर ही दर्ज हुआ। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि पंजीकृत बैयनामा संख्या 202503125100966, दिनांक 08.05.2025 द्वारा विक्रेता ने ग्राम आदीनाका में खसरा संख्या 144/0.35 हेक्ट., 145/0.42 हेक्ट., 148/0.55 हेक्ट., 152/0.68 हेक्ट., 153/0.04 हेक्ट., 154/0.39 हेक्ट., 155/0.44 हेक्ट., 157/0.39 हेक्ट., 159/0.05 हेक्ट. कुल रकबा 3.31 हेक्टेयर के 1/4 हिस्से का विक्रय किया, जिसका कब्जा अपीलाण्ट को दिया गया, तथा अपी0 काश्त करता चला आ रहा है। नामांतकरण संख्या 514 में केवल खाता संख्या 245 जिसके खसरा 144, 145, 148, 152 का नामांतकरण हुआ, जबकि खाता संख्या 246 जिसके खसरा 153, 154, 155, 157, 159 का शेष रहा। तहसीलदार रामगढ़ द्वारा प्रस्तुत तथ्यात्मक रिपोर्ट अनुसार भी पंजीकृत बैयनामे में सभी 9 खसरों का 1/4 हिस्सा विक्रय किया गया है। तथापि, स्वतः नामांतकरण संख्या 514 में केवल चार खसरा नंबर 144, 145, 148, 152 का नामांतकरण हुआ और शेष पाँच खसरों का नामांतकरण शेष रहा। स्वतः नामांतकरण संख्या 514 दिनांक 08.05.2025 केवल आंशिक नामांतकरण को दर्शाता है, जबकि बैयनामे के अनुसार सभी खसरों का नामांतकरण होना आवश्यक था। पंजीकृत दस्तावेज (बैयनामा) में सभी खसरे सम्मिलित हैं, तो नामांतकरण का आंशिक स्वीकार होना त्रुटिपूर्ण है।

जिला कलक्टर
अलवर (राज0)

अपीलाधीन आदेश तथ्यों एवं विधि के विरुद्ध है। इंतकाल में आंशिक संशोधन किया जाना न्यायोचित है। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार रामगढ द्वारा तस्दीक किया गया नामांतरण संख्या 514 दिनांक 08.05.2025 को निरस्त किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार रामगढ़, जिला अलवर को प्रतिप्रेषित कर आदेशित किया जाता है कि अपीलाण्ट के दस्तावेजों की विधिक जांच व परीक्षण कर पुनः निर्णय पारित करें। निर्णय की प्रति अधीनस्थ न्यायालय को मूल रिकॉर्ड के साथ पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम होकर बाद तकमील जमा लेख भण्डार हो।

निर्णय आज दिनांक 13.10.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(डॉ. आर्तिका शुक्ला)
जिला कलक्टर,
अलवर (राज0)