न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (द्वितीय) अलवर (राजस्थान)

अपील संख्या	रजि0न0	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
11/23/2025	2025/168	25.07.2025	04.11.2025

1. कैलाश चन्द मीना पुत्र श्री किशनलाल मीना जाति मीना नि. सुरेर तह. राजगढ हाल ए–33 मालवीय नगर अलवर तह. व जिला अलवर राज0।

––अपीलान्ट

बनाम

1. तहसीलदार (भू0अ0) राजगढ, जिला अलवर राज०।

––रेस्पोडेन्ट

अपील विरूद्ध तहसीलदार राजगढ के आदेश क्रमांक/भू0अ0/2025/1330 दिनांक 25.06.2025 जिसके द्वारा नामा. सं. 1751 खारिज किया गया।

उपस्थितः–

01.श्री ओमानन्द चौधरी –वकील अपीलाण्ट

02.श्री दीपक मीना, राजकीय अभिभाषक –पैरोकार सरकार

–:: निर्णय ::–

अपीलान्ट ने यह अपील विरूद्ध निर्णय तहसीलदार (भू. अ.) राजगढ, तह. राजगढ जिला अलवर के आदेश क्रमांक/भू0अ0/2025/1330 दिनांक 25.06.2025 जिसके द्वारा नामान्तकरण संख्या 1751 वाके ग्राम सुरेर तह. राजगढ खारिज किया गया, से व्यथित होकर पेश की है। अपील दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पो. को जरिये कोर्ट नोटिस तलब किया गया। वकील उभयपक्ष की विस्तृत बहस सुनी गई।

अपीलाण्ट अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि आलोच्य निर्णय कार्यालय तहसीलदार (भू०अ०) राजगढ जिला अलवर (राज०) दिनांक 25–06–2025 क्रमांक/भू0अ0/2025/1330 विधि विरूद्ध तथा पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यो, साक्ष्य, कब्जे व मौके के खिलाफ होने के कारण निरस्त होने योग्य हैं। हाल आराजी खसरा नम्बर 412/0.2100 हैक्टर किस्म चाही उत्तम वाके ग्राम सुरेर तहसील राजगढ जिला अलवर राजस्थान में स्थित हैं, उक्त आराजी में गौरव पुत्र बलवन्त सिंह 5/32 हिस्सा, प्रशान्त सिंह पुत्र बलवन्त सिंह 1/32 हिस्सा, बिन्दूबाला पत्नी बलवन्त सिंह 1/32 हिस्सा, भानुप्रताप सिंह पुत्र बलवन्त सिंह 1/32 हिस्सा तथा रणधीर सिंह पुत्र लाखन सिंह 1/4 हिस्सा इस प्रकार कुल 1/2 हिस्सा के अभिलिखित खातेदार काश्तकार थें। उपरोक्त अभिलिखित खातेदार काश्तकार ने अपनी खातेदारी की उक्त आराजी को बाजाप्ता बाकब्जा प्रतिफल लेकर मिन अपीलान्ट के हक में बेचान कर दिया। जिसका बयनामा दिनांक 02.06.2025 को तहरीर व तकमील होकर दिनांक 25.06.2025 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 94 में पृष्ठ संख्या 152 क्रम संख्या 202503294100690 अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 229 के पृष्ठ संख्या 109 से 117 पर उप पंजियक राजगढ (अलवर) के समक्ष पंजीबद्ध किया गया। मिन अपीलान्ट बरोज खरीद से आज तक उक्त खरीदशुदा आराजी पर काबिज रहकर हर प्रकार से उपयोग उपभोग करता चला आ रहा हैं,

अतिरिक्त जिला कलैक्टर
(द्वितीय) अलवर (राज०)

तथा वर्तमान में मौके पर काबिज हैं। लेकिन तहत अदालत ने बयनामा व राजस्व रिकार्ड का अवलोकन किये, बिना एंव मौका निरीक्षण किये बिना अपीलाधीन निर्णय पारित किया हैं। इसलिए अपीलाधीन निर्णय तहत अदालत निरस्त किये जाने योग्य हैं।

बाद पंजियन उक्त पंजीकृत बयनामा के आधार पर स्वतः ही मिन अपीलान्ट के हक में नामान्तकरण संख्या 1751 दिनांक 25.06.2025 हो गया। इसके उपरान्त उसी दिन ही दिनांक 25.06.2025 को रैस्पाडैन्ट द्वारा आलोच्य निर्णय यह लिखते हुए पारित किया" कि अपीलीय न्यायालय के आदेश की पालना आदेश की भाषानुसार की जानी चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को अग्रिम तिथि तक स्थगित किए जाने का अभिप्राय यह नहीं हैं, कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश निरस्त हो चुका हैं। ऐसी स्थिति में न्यायालय से अंतिम आदेश प्राप्त होने या अपीलीय न्यायालय द्वारा अधीनस्थ न्यायालय स्थगन आदेश को निरस्त किए जाने पर ही सिद्धान्त कार्यवाही अपेक्षित होती हैं। स्थगन आदेश की आड में राजस्व रिकार्ड में नामान्तकरण/अमलदरामद कराना न्याय संगत नही हैं। स्थगन का नोट रिकार्ड में डाला जा सकता हैं।" अर्थात रिकार्ड में अमल दरामद नहीं होना चाहिए। चूँकि रजिस्ट्रेशन की प्रक्रिया में ऑटोमुटेशन होने से नामान्तकरण दर्ज हो गया हैं। अतः राजस्थान भू० राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 86 (2) में प्रदत्त शक्तियों का उपयोग कर समीक्षा के उपरांत नामान्तकरण संख्या 1751 दिनांक 25.06.2025 एवं 1752 दिनांक 25.06.2025 राजस्व ग्राम सुरेर खारिज किया जाता हैं।" जब उक्त पंजीकृत बयनामा के आधार पर स्वतः ही उक्त नामान्तकरण बय मिन अपीलान्ट के हक में दर्ज व तस्दीक हो गया, तो तहत अदालत को उक्त नामान्तकरण को खारिज करने का कोई विधिक अधिकार नहीं था। लेकिन तहत अदालत ने विधिक प्रक्रिया एवं प्रावधानों के विपरित निष्कर्ष निकालते हुए, आलोच्य निर्णय पारित किया हैं। इसलिए आलोच्य निर्णय तहत अदालत निरस्त किये जाने योग्य हैं।

मिन अपीलान्ट उक्त आराजी का जरिये उक्त पंजीकृत बयनामा खरीदार काबिज व्यक्ति हैं। तहत अदालत द्वारा पहले उक्त पंजीकृत बयनामा के आधार पर मिन अपीलान्ट के हक में उक्त नामान्तकरण बय दर्ज व तस्दीक किया गया, जिसका अमल जमाबंदी में आ गया था। फिर स्थगन आदेश का हवाला देकर उसी दिन दिनांक 25.06.2025 को उक्त नामान्तकरण बय को खारिज कर दिया। तहत अदालत द्वारा गलत रूप से उक्त नामान्तकरण बय खारिज किया गया हैं। इसलिए आलोच्य निर्णय तहत अदालत विधिक प्रक्रिया एवं प्रावधानों के विपरित होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं। प्रकरण हाजा में राजस्व मण्डल द्वारा दिनांक 05.05.2025 को स्थगन आदेश पारित कर स्टे आदेश की पालना स्थिगित की गई थी। तत्पश्चात दिनांक 24.06.2025 राजस्व मण्डल द्वारा अंतिम निर्णय पारित कर स्टे आदेश को पूर्णतया स्थिगित कर दिया गया हैं। दिनांक 25.06.2025 को स्टे आदेश पूर्णतया स्थिगित था। ऐसी स्थिति में राजस्थान भू० राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 86 (2) के प्रावधान प्रकरण पर लागू नही होते हैं। इसलिए आलोच्य निर्णय तहत अदालत विधिक प्रक्रिया एवं प्रावधानों के विपरित होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं।

नामान्तकरण के लिए पंजीकृत बयनामा एक मात्र दस्तावेजी साक्ष्य होता हैं, तथा उक्त पंजीकृत बयनामा आज दिन तक प्रभावशील हैं। लेकिन रैस्पाडैन्ट तहसीलदार भू०अ० राजगढ जिला अलवर राजस्थान द्वारा उक्त पंजीकृत बयनामा के आधार पर दर्ज उक्त नामान्तकरण बय को गलत रूप से खारिज कर दिया गया। रैस्पाडैन्ट द्वारा आलोच्य निर्णय पारित करने से पूर्व अपना जाप्ता सही रूप से काम में नहीं लिया गया हैं, जिससे मिन अपीलान्ट को काफी प्रेज्यूडिश होना पडा हैं। रैस्पाडैन्ट द्वारा आलोच्य निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरित पारित किया हैं, जो पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरित हैं। रैस्पाडैन्ट द्वारा विधि विरूद्ध तरीके से नामान्तकरण खारिज किया गया हैं। आलोच्य निर्णय कायम रहने से मिन अपीलान्ट के अधिकारो का हनन होता हैं। तहत अदालत ने आलोच्य निर्णय पारित

अतिरिक्त जिला कलेक्टर
(द्वितीय) अलवर (राज०)

करने से पूर्व मिन अपीलान्ट को कोई नोटिस जारी नही किया गया, ना अन्य किसी प्रकार से सूचित किया गया। तथा आलोच्य निर्णय विधिक प्रक्रिया एवं प्रावधानों के विपरित पीडित पक्षकार को बिना सुने व बिना साक्ष्य पेश करने का समुचित अवसर दिए, पारित किया गया हैं।

नामान्तकरण संख्या 1751 दिनांक 25.06.2025 व नामान्तकरण बय संख्या 1752 दिनांक 25.06.2025 अलग अलग पंजीकृत बयनामो के आधार पर दर्ज किये गये हैं, जिन दोनो बयनामों में क्रेता अलग अलग हैं। इसलिए तहत अदालत को उक्त दोनो नामान्तकरणों के बारे विधिक प्रक्रिया एवं प्रावधानो के अनुसार अलग अलग निर्णय पारित करना चाहिए था। कानूनन एक ही निर्णय पारित नही किया जा सकता हैं। तहत अदालत ने आलोच्य निर्णय खिलाफ तथ्य कानून मौका साक्ष्य प्रतिपादित न्यायिक सिद्वान्तों एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त व राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 व राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 व सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत निष्कर्ष निकालते हुये, पारित किया हैं। इसलिए निर्णय तहत अदालत निरस्तनीय हैं।

अतः यह अपील अपीलान्ट पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलाण्ट स्वीकार की जाकर आलोच्य निर्णय कार्यालय तहसीलदार (भू०अ०) राजगढ जिला अलवर (राज०) दिनांक 25–06–2025 क्रमांक/भू०अ०/2025/1330 निरस्त फरमाया जावें, तथा उक्त पंजीकृत बयनामा के आधार पर नामान्तकरण बय संख्या 1751 दिनांक 25.06.2025 ग्राम सुरेर तहसील राजगढ अलवर राजस्थान मिन अपीलान्ट के हक में दर्ज व तस्दीक करने के लिए प्रकरण को प्रतिप्रेषित किया जावें।

रेस्पो0 की ओर से राजकीय अभिभाषक ने अपील का विरोध करते हुए कहा कि तहसीलदार द्वारा आदेश विधि अनुसार पारित किया गया था तथा स्थगन आदेश की स्थिति स्पष्ट न होने के कारण नामान्तकरण स्थगित किया गया था।

पत्रावली में संलग्न समस्त दस्तावेजात का अध्ययन व अवलोकन किया। वकील उभयपक्ष की बहस पर चिन्तन–मनन किया। अपीलाण्ट द्वारा यह अपील तहसीलदार (भू.अ.) राजगढ़, जिला अलवर के आदेश दिनांक 25.06.2025 क्रमांक/भू.अ./2025/1330 के विरुद्ध दायर की गई है, जिसके द्वारा नामान्तकरण संख्या 1751 दिनांक 25.06.2025 को खारिज किया गया था। पत्रावली में संलग्न पंजीबद्ध बयनामा के अनुसार अपीलाण्ट ने पंजीकृत बयनामा दिनांक 02.06.2025 के आधार पर आराजी खसरा संख्या 412 रकबा 0.2100 हैक्टेयर, ग्राम सुरेर, तहसील राजगढ़ में स्थित भूमि खरीदी थी। उक्त पंजीकृत बयनामा के आधार पर नामान्तकरण संख्या 1751 स्वतः दर्ज व तस्दीक हुआ। तथापि तहसीलदार (भू.अ.) राजगढ़ ने उसी दिन 25.06.2025 को स्थगन आदेश का हवाला देते हुए उक्त नामान्तकरण निरस्त कर दिया। दिनांक 24.06.2025 को ही राजस्व मंडल द्वारा स्थगन आदेश समाप्त किया जा चुका था, अतः 25.06.2025 को कोई स्थगन प्रभावी नहीं था।

पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि पंजीकृत बयनामा विधिवत रूप से तैयार एवं पंजीकृत हुआ था। राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 135 एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के अनुसार पंजीकृत विक्रयपत्र नामान्तकरण हेतु वैध दस्तावेजी साक्ष्य है। राजस्व मंडल का स्थगन आदेश दिनांक 05.05.2025 से प्रभावी था, किन्तु पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों से यह तथ्य पुष्ट होता है कि दिनांक 24.06.2025 को उक्त स्थगन आदेश समाप्त किया जा चुका था। अतः 25.06.2025 को तहसीलदार द्वारा स्थगन आदेश का हवाला देकर नामान्तकरण निरस्त करना विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता। तहसीलदार ने बिना मौके का निरीक्षण, बिना अपीलाण्ट को सुनवाई का अवसर दिए एवं बिना विधिक आधार के नामान्तकरण खारिज किया। तहसीलदार (भू.अ.) राजगढ़ द्वारा पारित आदेश क्रमांक/भू.अ./2025/1330 दिनांक 25.06.2025 विधिक प्रक्रिया, तथ्यों एवं साक्ष्यों

अतिरिक्त जिला कलक्टर
(द्वितीय) अलवर (राज०)

के विपरीत है। अतः तहसीलदार (भू.अ) राजगढ़ द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने योग्य है। अपील अपीलाण्ट आंशिक स्वीकार किये जाने योग्य पाई जाती है।

अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलान्ट आंशिक स्वीकार की जाती है। तहसीलदार (भू.अ.) राजगढ़ द्वारा पारित आदेश क्रमांक/भू.अ./2025/1330 दिनांक 25.06.2025 को अपास्त किया जाता है साथ ही प्रकरण को पुनः तहसीलदार (भू.अ.) राजगढ़ को यह निर्देश देते हुए रिमाण्ड/प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अपीलाण्ट को सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान किया जाए। अभिलेखों/दस्तावेजों, पंजीकृत बयनामा एवं मौके की वास्तविक स्थिति का परीक्षण कर, नामान्तकरण संख्या 1751 के संबंध में विधि अनुसार नये सिरे से निर्णय पारित किया जाए। निर्णय की प्रमाणित प्रति अधीनस्थ न्यायालय को पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर बाद तामील तकमील लेख भण्डार हो।

निर्णय आज दिनांक 04.11.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर हस्ताक्षरित/मुद्रांकित कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(योगेश कुमार डागुर)
अतिरिक्त जिला कलक्टर (द्वितीय)
अलवर (राज0)