# न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर–प्रथम, जयपुर

अपील संख्याः 246/2023 GCMS No.—2023/32

दारा सिंह गोरा पुत्र श्री लक्ष्मण गोरा जाति जाट निवासी ग्राम पृथ्वीसिंहपुरा उर्फ नाइवाला, पोष्ठ ठिकरिया, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।

...अपीलांटस

बनाम

1. हरफू देवी उर्फ हरकू देवी बेवा जगदीश जाति गुर्जर, निवासी ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।
2. सीताराम शर्मा पुत्र चंदालाल शर्मा जाति ब्राहम्ण निवासी जयसिंहपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।
3. हेमन्त अवाना पुत्र श्री पुत्र श्री अमरसिंह जाति गुर्जर निवासी प्लाट नंबर 190, देवी नगर न्यू सांगाानेर रोड, सोडाला, जयपुर जिला जयपुर।
4. अरूण वशिष्ठ पुत्र श्री के.के.शर्मा जाति ब्राहम्ण निवासी 22, अमर नगर (आर.एफ.सी. कॉलेनी), वैशाली नगर, जयपुर जिला जयपुर।
5. राजस्थान सरकार जरिये उप तहसीलदार बगरू, जिला जयपुर।

.....रेस्पाडेन्टस

अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध नामान्तकरण संख्या 666 दिनांक 11.11.2022 ग्राम भापुरा।

---

उपस्थितः–

1. श्री शिवसिंह चौधरी अधिवक्ता अपीलांट की ओर से।
2. श्री सुभाष चन्द कुमावत अधिवक्ता रेस्पाडेन्ट संख्या 1 ओर से।
3. श्री धर्मेन्द्र अवस्थी अधिवक्ता रेस्पाडेन्ट संख्या 2 ओर से।
4. श्री मनीष शर्मा अधिवक्ता रेस्पाडेन्ट संख्या 3 व 4 ओर से।

## निर्णय दिनांकः 15.04.2025

अपीलांट ने यह अपील उप तहसीलदार बगरू के निर्णय 11.11.2022 जिससे नामान्तरकरण संख्या 666 वाके ग्राम भापुरा, तहसील सांगाानेर रेस्पाडेन्ट संख्या 3 व 4 के नाम स्वीकार किया गया जिससे असंतुष्ट होकर अपील दिनांक 17.03.2023 को न्यायालय में प्रस्तुत की है। अपील अपीलांट प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर नोटिस रेस्पाडेन्टस जारी किये गये तथा अधीनस्थ न्यायालय से मूल नामान्तरकरण तलब किया गया। रेस्पाडेन्ट संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता श्री सुभाष चन्द कुमावत उपस्थित आये। रेस्पा0 संख्या 2 की ओर से अधिवक्ता श्री धर्मेन्द्र कुमार अवस्थी उपस्थित आये। रेस्पा0 संख्या 3 व 4 की ओर से अधिवक्ता श्री मनीष शर्मा उपस्थित आये। रेस्पा0 संख्या 5 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित आये। अधीनस्थ न्यायालय से मूल नामान्तकरण प्राप्त होने पर शामिल मिसल किया गया। वकील उभय पक्ष की अपील पर बहस सुनी गयी।

अतिरिक्त कलक्टर (प्रथम) जयपुर

विद्वान अधिवक्ता अपीलांट द्वारा दौराने बहस कथन किया कि अपीलाधीन भूमि में वर्णित खातेदार रेस्पा0 संख्या 1 ने एक इकरारनामा दिनांक 17.02.2012 को अपीलांट के हक में निष्पादित किया। जिसके पश्चात अपीलांट द्वारा रेस्पा0 संख्या 1 से दिनांक

15.03.2013 को रजि0 विक्रय पत्र से भूमि क्रय की एवं भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त कर लिया। विधि का सुस्थापित सिद्वान्त है कि विक्रय पत्र निष्पादन व पंजीबद्व होने के साथ ही विक्रेता के समस्त हक, अधिकार तत्काल क्रेता में निहित हो जाते है। उपपंजीयक सांगानेर द्वारा पंजीयन अधिनियम की धारा 39 के तहत नोट अंकित किया कि इस दस्तावेज का पंजीयन न्यायालय न्यायिक अधिकारी जयपुर के निर्णय के अध्याधीन रहेगा। उपपंजीयक सांगाानेर जयपुर प्रथम के नोट के आधार पर नामान्तकरण क्रेता अपीलांट के नाम से तस्दीक नहीं हुआ। जिसका अनुचित लाभ उठाकर विक्रेत्री रेस्पा0 संख्या 1 ने दिनांक 26.05.2021 को क्रेतागण रेस्पा0 संख्या 2, एवं कानाराम चौधरी के हक में दिनांक 09.06.2021 को रजि0 विक्रय पत्र निष्पादित करवा दिया। प्रश्नाधीन भूमि में हिस्सा 1/4 की रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार रेस्पा0 संख्या 1 हिस्सा 1/8 एवं कानाराम चौधरी हिस्सा 1/8 के पक्ष में नामान्तकरण संख्या 595 दिनांक 11.06.2021 को पटवारी हल्का द्वारा भरा गया एवं उपतहसीलदार बगरू द्वारा दिनांक 15.06.2021 को स्वीकृत कर दिया गया। पश्चातवर्ती क्रेता रेस्पा0 संख्या 2 ने अपने हिस्से की भूमि का बेचान जरिये रजि0 विक्रय पत्र रेस्पा0 संख्या 3 व 4 के हक में दिनांक 12.07.2021 को कर दिया। रेस्पा0 संख्या 3 व 4 ने उक्त रजि0 विक्रय पत्र के द्वारा नामान्तकरण संख्या 605 उपतहसीलदार बगरू ने दिनांक 10.11.2021 को खारिज/निरस्त कर दिया गया। उक्त नामान्तकरण के विरूद्ध क्रेतागण द्वारा सक्षम न्यायालय के समक्ष कोई अपील पेश किये बिना तथ्यों को छुपाकर पुनः पटवारी हल्का से मिलकर दिनांक 09.11.2022 को नामान्तकरण संख्या 666 भरकर उपतहसीलदार बगरू के समक्ष पेश किया जिसे दिनांक 11.11.2022 को स्वीकार कर दिया। उक्त नामान्तकरणों से अपीलांट के हितो पर प्रतिकूल प्रभाव पड रहा है। कानूनन विक्रय पत्र पंजीबद्व होने साथ विक्रय सम्पूर्ण हो जाता है तथा विक्रय की गई भूमि का स्वामित्व व अधिकार समाप्त हो कर क्रेता में निहित हो जाते है। इसलिये अपीलांट उक्त क्रय की गई भूमि का खातेदार काश्तकार है। उक्त विक्रय पत्र अवैध व प्रभाव शुन्य है। माननीय सिविल न्यायालय में हक अधिकार के बिन्दु पर वाद बउनवानी रामफूल बनाम हरफू विचाराधीन है। प्रथम पंजीकृत विक्रय पत्र में अंकित तथ्य भारतीय साक्ष्य अधिनियम 91 व 92 के तहत बाध्यकारी है। इसलिये प्रथम विक्रय पत्र के होते हुए पश्चातवर्ती पंजीकृत विक्रय पत्र में अंकित तथ्य भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 व 92 के तहत बाध्यकारी है तथा प्रथम विक्रय पत्र के होते हुए पश्चातवर्ती पजीकृत विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने से क्रेतागण को किसी प्रकार के हक, स्वत्व व अधिकार प्राप्त नहीं होते है। ऐसी परिस्थिति में पश्चातवर्ती क्रेता द्वारा कानून विरूद्ध अवैध व प्रभाव शुन्य विक्रय पत्र के आधार पर पुनः पश्चातवर्ती विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने से क्रेतागण को किसी प्रकार के हक, स्वत्व व अधिकार प्राप्त नहीं होते है। रेस्पा0 द्वारा अपीलांट की भूमि पर दिनांक 01.02.

न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (प्रथम) जयपुर सत्यमेव जयते

अतिरिक्त कलक्टर (प्रथम) जयपुर

2023 को कब्जा करने का प्रयास किया तब अपीलांट को अपीलाधीन नामान्तकरण की जानकारी हुयी एवं अविलम्ब नकल जमाबन्दी प्राप्त कर माननीय न्यायालय में जानकारी से अन्दर मियाद अपील पेश की है। अपीलांट हितबद्व व्यक्ति होने से अपीलांट द्वारा प्रस्तुत धारा 96 प्रार्थना पत्र भी स्वीकार किया जावे। अतः अपील अपीलांट अन्दर मियाद स्वीकार की जाकर तहसीलदार सांगानेर का आदेश बाबत नामान्तकरण संख्या 666 दिनांक 11.11.2022 वाके ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर निरस्त फरमाया जावे।

अधिवक्ता रेस्पा0 संख्या 1 ने दौराने बहस कथन किया कि अपीलांट ने विक्रय पत्र अनुसार राशि का भुगतान अपीलांट को नहीं किया था साथ ही अपीलांट ने दिनांक 24.07.2013 को सहमति पत्र भी रेस्पा0 संख्या 1 के साथ निष्पादित किया था कि यदि द्वितीय पक्ष को चैको का भुगतान नहीं होता है तो अपीलाधीन भूमि की रजिस्ट्री खारिज मानी जायेगी एवं रेस्पा0 संख्या 1 को यह अधिकार होगा कि वह अपनी भूमि को किसी भी व्यक्ति संस्था आदि के हक में बेचान, रहन रख सकेगा। अपीलांट द्वारा गलत तथ्यो के आधार पर अपील पेश की है इसलिए अपील अपीलांट खारिज की जावे।

अधिवक्ता रेस्पा0 संख्या 2 ने दौराने बहस कथन किया कि रेस्पा0 संख्या 1 से जरिये रजि0 विक्रय पत्र अपीलाधीन भूमि का रेस्पा0 संख्या 2 ने क्रय किया है जिसका नामान्तकरण संख्या 595 दिनांक 15.06.2021 को उपतहसीलदार बगरू द्वारा स्वीकृत किया गया। जिसके पश्चात रेस्पा0 संख्या 2 ने अपनी क्रयशुदा भूमि का बेचान रेस्पा0 संख्या 3 व 4 को किया है जिसका नियमानुसार नामान्तकरण तस्दीक किया गया है। अपील अपीलांट खारिज की जावे।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पा0 संख्या 3 व 4 द्वारा दौराने कथन किया कि अपीलांट ने गलत तथ्यों के आधार पर अपील पेश की है। अपीलाधीन नामान्तकरण रजि0 विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किया गया है इसलिए नामान्तकरण को चुनौती दिये जाने का विधिक अधिकार अपीलांट को नहीं है। वादग्रस्त आराजी के रिकॉर्डेड खातेदार रेस्पा संख्या 2 थे एवं रेस्पा0 संख्या 2 द्वारा उक्त भूमि का बेचान कर दिया गया जिसके आधार पर अपीलाधीन नामान्तकरण तस्दीक किया गया है। रेस्पा0 संख्या 3 व 4 ने अपीलाधीन भूमि के रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार से अपीलाधीन भूमि क्रय की है। अपीलांट द्वारा गलत तथ्यो के आधार पर अपील पेश की गयी है। अतः अपील अपीलांट्स खारिज की जावे।

विद्वान पैरोकार सरकार की दलील है कि अपीलाधीन नामान्तरकरण रजि0 विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किया गया है जिसमें कोई त्रुटि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नहीं की गयी है। अपील अपीलांट खारिज की जावे।

विद्वान उपस्थित अधिवक्ता उभय पक्ष एवं पैरोकार सरकार की बहस सुनी गई। न्यायहित में अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 96 सीपीसी स्वीकार किया जाता है

अतिरिक्त कलक्टर (प्रथम)
जयपुर

एवं अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना अर्न्तगत धारा 5 स्वीकार किया जाकर अपील अपीलांट अन्दर मियाद मानी जाती है। पत्रावली एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं अपीलाधीन नामान्तकरण के अवलोकन से जाहिर है कि अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 666 पटवारी हल्का द्वारा रजि. विक्रय पत्र के आधार पर दिनांक 09.11.2022 को भरा गया जिसके आधार पर उप तहसीलदार बगरू द्वारा दिनांक 11.11.2022 को नामान्तकरण संख्या 666 रेस्पा0 संख्या 3 व 4 के हक में स्वीकार किया गया। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट का मुख्य कथन है कि अपीलाधीन भूमि के पूर्व रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार रेस्पा0 संख्या 1 द्वारा अपीलांट के हक में रजि0 विक्रय पत्र दिनांक 15.03.2013 को निष्पादित करवाया गया था। उक्त कथन के प्रत्युत्तर में अधिवक्ता रेस्पा0 संख्या 1 द्वारा अपीलांट व रेस्पा0 संख्या 1 के मध्य दिनांक 24.07.2013 को निष्पादित सहमति पत्र न्यायालय में पेश किया है जिसके बिन्दु संख्या 3 अनुसार अपीलांट के चैको का भुगतान नहीं होने की स्थिति में रेस्पा0 संख्या 1 अपनी भूमि का बेचान व विक्रय कर सकेगा। पत्रावली एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि रेस्पा0 संख्या 1 ने अपनी खातेदारी भूमि का बेचान जरिये रजि0 विक्रय पत्र दिनांक 09.06.2021 को रेस्पा0 संख्या 2 के हक में किया जिसका नामान्तकरण संख्या 595 दिनांक 11.06.2021 को रेस्पा0 संख्या 2 के हक में उपतहसीलदार बगरू द्वारा तस्दीक किया गया एवं रेस्पा संख्या 2 का नाम राजस्व रिकॉर्ड में बतौर खातेदार काश्तकार कायम हो गया। जिसके पश्चात रेस्पा0 संख्या 2 द्वारा अपने हिस्से की 1/8 भूमि का बेचान दिनांक 12.07.2021 को जरिये रजि0 विक्रय पत्र रेस्पा0 संख्या 3 व 4 को किया जिसके आधार पर उपतहसीलदार बगरू द्वारा दिनांक 11.11.2022 को अपीलाधीन नामान्तकरण संख्या 666 तस्दीक किया गया। वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड अनुसार अपीलाधीन भूमि के खातेदार काश्तकार रेस्पा0 संख्या 3 व 4 है। रेस्पा0 संख्या 3 व 4 ने अपीलाधीन नामान्तकरण में वर्णित भूमि को उसके रिकॉर्डेड खातेदार काश्तकार से जरिये रजि0 विक्रय पत्र क्रय किया गया है। न्यायालय हाजा का श्रवण क्षेत्राधिकार नामान्तकरण के बिन्दु पर है एवं न्यायालय हाजा को किसी के हक, अधिकार को तय किये जाने बाबत क्षेत्राधिकार प्रदत्त नहीं है। यदि अपीलांट का अपीलाधीन भूमि में किसी प्रकार हक, हकूक, अधिकार निहित है तो वे सक्षम स्तर पर चाराजोई करें। नामान्तरकरण की कार्यवाही फिसकल प्रोसीडिंग्स है जिसमें किसी के हक, हकक अधिकार के बिन्दु को सुनिश्चित नहीं किया जा सकता है और न ही इस बाबत क्षेत्राधिकार न्यायालय में निहित है। अधिवक्ता अपीलांट द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया जिससे जाहिर हो कि अपीलाधीन नामान्तकरण तस्दीक के समय अपीलाधीन आराजीयात पर किसी सक्षम न्यायालय का स्थगन आदेश रहा हो। अपीलांट द्वारा विवादित भूमि पर अपने हक अधिकार के बिन्दु पर कोई ठोस

न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (प्रथम) जयपुर

अतिरिक्त कलक्टर (प्रथम) जयपुर

साक्ष्य/दस्तावेज न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। अपीलाधीन नामान्तकरण रजि0 विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक किया गया एवं अधीनस्थ न्यायालय ने रजि0 विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकार करने में क्या त्रुटि की है, अपीलांट अधिवक्ता साबित नहीं कर पाये है। इसलिए अपीलाधीन नामान्तरकरण को निरस्त किये जाने या उसमें किसी प्रकार का परिवर्तन किया जाना न्यायोचित नहीं समझते है।

अतः अपील अपीलांट स्वीकार योग्य नहीं होने से खारिज की जाती है। निर्णय की प्रमाणित प्रति अधीनस्थ न्यायालय को नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की जावे। अधीनस्थ न्यायालय का नामान्तकरण लौटाया जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर बाद तामील तकमील दाखिल दफतर हो।

निर्णय आज दिनांक 15.04.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

( विनिता सिंह )
अति.कलक्टर–प्रथम,
जयपुर