

न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर—प्रथम, जयपुर

अपील संख्या: 53/2025

GCMS No.—2025/104

1. श्रीमती आशा लता शर्मा पत्नी स्व० श्री जयप्रकाश शर्मा उम्र 68 वर्ष निवासी 1252, खोवालो का चौक, गोपाल जी का रास्ता, जौहरी बाजार, जयपुर।
2. श्रीमती निर्मला देवी पत्नी श्री आर प्रसाद उम्र 65 वर्ष निवासी प्लाट नंबर 67-68 चन्द्रकला कॉलोनी, क्लार्क आमेर के पीछे, दुर्गापुरा, जयपुर।

...अपीलांटस

बनाम

1. बाबुलाल अग्रवाल पुत्र स्व० श्री रामेश्वरलाल अग्रवाल उम्र 71 वर्ष जाति महाजन निवासी वार्ड नंबर 4 आनन्दपुरी मोहल्ला, गोठडा खेतडी नगर, तहसील खेतडी जिला झुन्झुनू (राज०)
2. आशु भार्गव पुत्र श्री नरेन्द्र भार्गव, उम्र 41 वर्ष, जाति ब्राह्मण, निवासी भार्गव फार्म, कल्याणपुरा न्यू सांगानेर रोड, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर। राज०
3. तहसीलदार महोदय सांगानेर, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर। राज०

.....रेस्पाडेन्टस

अपील विरुद्ध नामान्तरण संख्या 523 दिनांक 05.05.2025 जो तहसीलदार (भू.अ.) तहसील सांगानेर जिला जयपुर के द्वारा अवैध रूप से विधि विरुद्ध प्रक्रिया अपनाकर तस्दीक किया। अर्न्तगत धारा 75 भू राजस्व अधिनियम

उपस्थित:-

1. श्री लोकेश शर्मा अधिवक्ता अपीलांट की ओर से।
2. श्री हेमन्त कुमार पलोड, विष्णु दत्त शर्मा रेस्पाडेन्ट संख्या 1 व 2 ओर से।



निर्णय

दिनांक: 22.07.2025

अपीलांट ने यह अपील नायब तहसीलदार सांगानेर के निर्णय 05.05.2025 जिससे नामान्तरण संख्या 523 वाके ग्राम केशोपुरा, तहसील सांगानेर रेस्पाडेन्ट संख्या 1 व 2 के नाम स्वीकार किया गया जिससे असंतुष्ट होकर अपील दिनांक 22.05.2025 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 नामान्तरण तलब किया गया। रेस्पाडेन्ट संख्या 1 व 2 की ओर से अधिवक्ता श्री हेमन्त कुमार, विष्णुदत्त शर्मा उपस्थित आये। रेस्पा० संख्या 3 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित आये। पत्रावली पर उपलब्ध ऑनलाईन नामान्तरण की छायाप्रति एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज के आधार पर वकील उभय पक्ष की अपील पर बहस सुनी गयी।

विद्वान अधिवक्ता अपीलांट द्वारा दौराने बहस कथन किया कि अपीलांट की भ्राता कृष्णा देवी पत्नी स्व. श्री सीताराम शर्मा के स्वामित्व की खातेदारी की कृषि भूमि वाके ग्राम केशोपुरा तहसील सांगानेर में कुल किता 3 कुल रकबा 0.82 हैक्टेयर स्थित है। स्व० कृष्णा देवी के उपरोक्त भूमि का नामान्तरण संख्या 380 दिनांक 22.05.2018

अतिरिक्त कलक्टर (प्रथम)
जयपुर

को तस्दीक किया गया। अपीलांट की माता का स्वर्गवास दिनांक 29.12.2023 को हो गया व जिसके पश्चात अपीलांट संख्या 1 व 2 की माता अपीलाधीन भूमि की एकमात्र मालकिन व स्वामिनी है। अपीलांट की माता द्वारा रेस्पा0 संख्या 1 व 2 के हक में दिनांक 15.06.2018 को विक्रय पत्र निष्पादित कराया एवं अपीलांट की माता के मध्य विक्रय की गयी कृषि भूमि का कुल विक्रय प्रतिफल अक्षरे दो करोड पचास लाख रुपये तय हुआ, जिसके लिये रेस्पा0 संख्या 1 व 2 ने अपीलांट की माता को कुल 8 चैक्स दिये थे जिसमें केवल एक चैक अक्षरे पचास लाख राशि का था जिसका ही भुगतान हुआ शेष दो करोड रुपये के चैक का भुगतान अपीलांट की माता एवं अपीलांट को आदिनांक तक प्राप्त नहीं हुआ। जिससे व्यथित होकर अपीलांट ने एक वाद माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश कम 10 जयपुर महानगर प्रथम के समक्ष दिनांक 22.12.2023 को प्रस्तुत कर दिया जो वर्तमान में विचाराधीन है। उक्त वाद के लंबित रहते हुए एवं रेस्पा0 को वाद की जानकारी होने के बावजूद रेस्पा0 ने बदनियति से राजस्व कर्मचारियों से मिलीभगत करके दिनांक 05.05.2025 को उपरोक्त विक्रय की गयी भूमि का अपीलाधीन नामान्तकरण दिनांक 05.05.2025 को तस्दीक करा लिया जो कि निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलांट विक्रय की गयी भूमि पर काबिज काशत रहे है एवं वर्तमान में भी अपीलांट का ही अपीलाधीन आराजीयात पर अपीलांट का कब्जा है। रेस्पा0 ने मिथ्या शपथ पत्र प्रस्तुत कर नायब तहसीलदार सांगानेर से मिलीभगत करके अपीलाधीन भूमि का नामान्तकरण तस्दीक करा लिया। अपीलाधीन नामान्तकरण तस्दीक करने से पूर्व अपीलांट्स को किसी प्रकार का नोटिस या सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया। अपीलांट की माता की मृत्यु दिनांक 29.12.2023 को हो चुकी थी इस तथ्य को भी अपीलांट ने छुपाते हुए अपीलाधीन नामान्तकरण तस्दीक करवा लिया जो निरस्त किये जाने योग्य है। रेस्पा0 द्वारा बिना प्रतिफल राशि का भुगतान किये धोखे से अपीलाधीन नामान्तकरण तस्दीक करवाया है। अपीलांट की माता एवं रेस्पा0 के मध्य निष्पादित समझौता पत्र में भी रेस्पा0 द्वारा इस तथ्य को स्वीकार किया है कि रेस्पा0 द्वारा विक्रय पत्र अनुसार प्रतिफल राशि अपीलांट की माता को भुगतान नहीं की गयी। अपीलांट को दिनांक 12.05.2025 को अपीलाधीन भूमि की जमाबन्दी प्राप्त करने पर अपीलाधीन नामान्तकरण की जानकारी हुयी जिस पर अपीलांट ने माननीय न्यायालय के समक्ष अविलम्ब अपील पेश की है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर तहसीलदार सांगानेर का आदेश बाबत नामान्तकरण संख्या 523 दिनांक 05.05.2025 वाके ग्राम केशोपुरा, तहसील सांगानेर निरस्त फरमाया जावे।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पा0 संख्या 1 व 2 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



अतिरिक्त कलक्टर
जयपुर

का विधिक अधिकार अपीलांट को नहीं है। वादग्रस्त आराजी के रिकॉर्डेड खातेदार अपीलांट की माता थी जिनके द्वारा उक्त भूमि का बेचान कर दिया गया जिसके आधार पर अपीलाधीन नामान्तरकरण तस्दीक किया गया है। रेस्पा0 संख्या 1 व 2 ने अपीलाधीन भूमि के रिकॉर्डेड खातेदार काशतकार से अपीलाधीन भूमि कय की है। अपीलांट द्वारा माननीय सिविल न्यायालय ए.डी.जे 10 सांगानेर में विक्रय पत्र के निरस्त के दावे में कोई स्थगन होने संबंधी दस्तावेज पेश नहीं किये। विक्रय पत्र के निरस्त के दावे में स्व0 कृष्णा देवी की वसीयत अनुसार अपीलांट एवं वसीयत अनुसार उनके भाई दिलीप सिंह को पक्षकार बनाया है। दिलीप सिंह को राशि 66 लाख रुपये का भुगतान भी रेस्पा0 द्वारा जरिये चैक दिनांक 20.06.2025 को कर दिया गया है। अपीलांट द्वारा बकाया राशि के अलावा राशि प्राप्त करने के लिए झूठे तथ्यों पर अपील पेश की गयी है। विक्रय पत्र में बकाया राशि के लिये रिकवरी वाद हो सकता है विक्रय पत्र निरस्त नहीं हो सकता है। रजि0 विक्रय पत्र को आदिनांक तक किसी सक्षम न्यायालय ने निरस्त नहीं किया है। अपीलांट को रेस्पा0 द्वारा स्व0 कृष्णा देवी की मृत्यु के पश्चात विधिक नोटिस प्रेषित किया उसके बावजूद अपीलांट द्वारा राशि प्राप्त नहीं की गयी एवं झूठे तथ्यों के आधार पर विक्रय पत्र निरस्त करने का दावा एवं हस्तगत अपील पेश की है। अतः अपील अपीलांट्स खारिज की जावे। अधिवक्ता रेस्पा0 द्वारा न्यायिक दृष्टान्त 2021(1) Civil court cases 210 (S.C) Supreme court of india पेश किया।

वकील रेस्पा0 की बहस के प्रत्युत्तर में वकील अपीलांट द्वारा कथन किया कि स्व0 कृष्णा देवी की वसीयत एवं रजि0 विक्रय पत्र को माननीय सिविल न्यायालय में चुनौती दी गयी है एवं दौराने वाद विचारण अपीलाधीन नामान्तरकरण तस्दीक किया गया है जो विधिक नियमों के विपरीत है। रेस्पा0 द्वारा गलत तथ्य न्यायालय के समक्ष पेश किये गये है। इसलिए अपील अपीलांट स्वीकार की जावे। वकील अपीलांट द्वारा अपने कथनों के समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त 2017(3)DNJ 1255: 2017(2) RRT 1221, 1978WLN263 1979 RRD 220, 2009(2)DNJ 1063: 2009(13) आदि पेश किये।

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। पत्रावली एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं अपीलाधीन नामान्तरकरण की छायाप्रति अपीलोकन से जाहिर है कि अपीलाधीन नामान्तरकरण संख्या 523 पटवारी हल्का द्वारा रजि. विक्रय पत्र के आधार पर दिनांक 02.05.2025 को भरा गया जिसके आधार पर नायब तहसीलदार सांगानेर द्वारा दिनांक 05.05.2025 को नामान्तरकरण संख्या 523 रेस्पा0 संख्या 1 व 2 के हक में स्वीकार किया गया। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट का



अधिकारी
जयपुर

मुख्य कथन है कि अपीलाधीन भूमि के पूर्व रिकॉर्डेड खातेदार काशतकार अपीलांट की माता स्व० कृष्णा देवी द्वारा अपीलांट के हक में रजि० विक्रय पत्र दिनांक 15.06.2018 को निष्पादित करवाया गया था जिसकी प्रतिफल राशि अपीलांट एवं अपीलांट की माता को प्रदान नहीं की गयी। उक्त कथन के प्रत्युत्तर में अधिवक्ता रेस्पा० संख्या 1 व 2 द्वारा अपीलांट की माता के मध्य 17.06.2019 को निष्पादित सहमति पत्र की छायाप्रति न्यायालय में पेश किया है जिसके अनुसार रेस्पा० संख्या 1 व 2 द्वारा विक्रय पत्र बाबत शेष प्रतिफल राशि के भुगतान बाबत सहमति प्रदान की है एवं सहमति पत्र पर अपीलांट संख्या 2 के हस्ताक्षर है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि स्व० कृष्णा देवी द्वारा रजि० वसीयत दिनांक 21.12.2023 सम्पादित की गयी एवं वसीयत पर अपीलांट संख्या 1 व 2 के भी हस्ताक्षर है एवं स्व० कृष्णा देवी द्वारा अपनी वसीयत अनुसार अपीलांट संख्या 1 व 2 एवं दिलीप सिंह को को वारिस माना है। रेस्पा० संख्या 1 व 2 द्वारा दिलीप सिंह को शेष विक्रय प्रतिफल राशि का 1/3 हिस्सा जरिये चैक भुगतान किया जा चुका है। वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड अनुसार अपीलाधीन भूमि के खातेदार काशतकार रेस्पा० संख्या 1 व 2 है। रेस्पा० संख्या 1 व 2 ने अपीलाधीन नामान्तकरण में वर्णित भूमि को उसके रिकॉर्डेड खातेदार काशतकार से जरिये रजि० विक्रय पत्र कय किया गया है एवं रजि० विक्रय पत्र पर बतौर गवाह अपीलांट संख्या 2 के हस्ताक्षर है। माननीय सिविल न्यायालय में अपीलांट द्वारा वसीयत एवं रजि० विक्रय पत्र को चुनौती दी गयी है किन्तु आदिनांक तक रजि० विक्रय पत्र एवं वसीयत को किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं 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। 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। अपीलांट द्वारा अपील मीमों में अंकित तथ्यों अनुसार अपीलाधीन भूमि पर अपीलांट द्वारा कब्जा काशत होना जाहिर किया है किन्तु अपीलांट ने अपने कथनों के समर्थन में विवादित भूमि पर अपने कब्जे एवं हक अधिकार के बिन्दु पर कोई ठोस साक्ष्य/दस्तावेज न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया है। पक्षकारान के मध्य मुख्य विवाद विक्रय प्रतिफल राशि का है एवं Accoding to 2021(1) Civil court cases 210 (S.C) Supreme court of India Section 54 of the Transfer of property Act 1882 Provides Sale is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part paid and part promised. Transfer of all rights and interest in the property, which was possessed by the transferor to the transferee. The entire sale consideration had not in fact been paid. It could not be a ground for cancellation




अतिरिक्त कलेक्टर (मुख्य)
जयपुर

of the sale deed. The Plaintiffs may have other remedies in law for recovery of the balance consideration. अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पा0 द्वारा आवेदन बाबत नामान्तकरण तस्दीक किये जाने पर पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पटवारी हल्का से रिपोर्ट ली गयी एवं पटवारी हल्का की रिपोर्ट एवं रजि0 विक्रय पत्र के आधार अपीलाधीन नामान्तकरण तस्दीक किया गया 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। वर्तमान में विक्रय पत्र को किसी सक्षम स्तर से निरस्त नहीं किया गया है एवं रजि0 विक्रय पत्र अस्तित्व में होने की स्थिति में 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। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर बाद तामील तकमील दाखिल दफतर हो।

निर्णय आज दिनांक 22.07.2025 को सरे इजलास सुनाया गया।


(विनिता सिंह)
अति.कलक्टर—प्रथम,
जयपुर

