न्यायालय अति0 जिला कलक्टर कोटपूतली–बहरोड़

अपील संख्या 18/2026 पीठासीन अधिकारी :– ओम प्रकाश सहारण (आर.ए.एस)

1. लीलाराम यादव पुत्र श्री ताराचन्द्र जाति अहीर निवासी श्याम कॉलोनी पावटा जिला कोटपूतली–बहरोड, राजस्थान
2. रिंकू यादव पुत्र श्री ताराचन्द यादव जाति अहीर निवासी डावडो की ढाणी पावटा तहसील पावटा जिला कोटपूतली बहरोड, राजस्थान

– अपीलान्टगण

बनाम

1. श्रीमती सुमन देवी पत्नी श्री रामचन्द्र यादव जाति अहीर निवासी ग्राम खेलना तहसील पावटा जिला कोटपूतली–बहरोड, राजस्थान।
2. शेरसिंह पुत्र श्री सुरेश जाति गुर्जर निवासी ग्राम अमाई तहसील कोटपूतली जिला कोटपूतली–बहरोड, राजस्थान
3. अशोक कुमार गुर्जर पुत्र श्री रोशनलाल गुर्जर जाति गुर्जर निवासी ग्राम रूपपुरा तहसील पांवटा जिला कोटपूतली–बहरोड, राजस्थान
4. श्रीमान तहसीलदार महोदय तहसील पावटा जिला कोटपूतली–बहरोड, राजस्थान

–रेस्पौडैन्टगण

अपील विरूद्ध नामान्तकरण संख्या 5583 ग्राम पावटा तहसील पावटा फैसल दिनांक 20.01.2026 तस्दीक द्वारा तहसीलदार पावटा

उपस्थितः–

1. अपीलान्ट की ओर से अधिवक्ता श्री अनूप कुमार शर्मा।
2. रेस्पोडेन्ट की ओर से अधिवक्ता श्री मुकेश गुर्जर।

निर्णय

दिनांकः– 21/5/26

1. अपीलान्ट, ने यह अपील न्यायालय तहसीलदार पावटा के आदेश दिनांक 20.01.2026 नामान्तकरण संख्या 5583 ग्राम पावटा से व्यथित होकर जरिये वकील पेश की है जिसके संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि आराजी हाल खसरा नम्बर 1017/0.09 वाके मोजा पावटा तहसील पावटा के 48/180 हिस्से के खातेदार काश्तकार रेस्पौडैन्ट संख्या 01 थी जिन्होने उपरोक्त अराजी में अपने हिस्से की कुल भूमि 215 वर्गमीटर भूमि में से 159.27 वर्गमीटर भूमि का बेचान जरिये रजिस्ट्री विक्रय पत्र दिनांक 30.08.2024 को अपीलान्टगण को कर दिया था एवं कब्जा मौके पर अपीलान्टगण को संभला दिया

अति. जिला कलक्टर
कोटपूतली (कोटपूतली-बहरोड़)

था तभी से ही अपीलान्टगण उपरोक्त भूमि पर मकान बनाकर मय परिवार निवास करते चले आ रहे है एवं आज भी मौके पर अपीलान्टगण के रिहायशी मकान बने हुये। रेस्पौडेन्ट संख्या 01 के द्वारा उपरोक्त आराजी में 159.27 वर्गमीटर भूमि अपीलान्टगण को बेचान किये जाने के उपरान्त उपरोक्त विक्रित भूमि से रेस्पौडैन्ट संख्या 01 का कोई ताल्लुक वास्ता शेष नही रहा था परन्तु राजस्व रिकार्ड में रेस्पौडैन्ट संख्या 01 के द्वारा अपीलान्टगण हक में किये गये विक्रय पत्र दिनांक 30.08. 2024 का नामान्तकरण दर्ज नही होने के कारण राजस्व रिकार्ड में रेस्पौडैन्ट संख्या 01 का नाम दर्ज चला आ रहा था जिसका नाजायज फायदा उठाते हुये रेस्पौडैन्ट संख्या 01 ने उपरोक्त भूमि का एक नुमायशी विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2026 को रेस्पौडैन्ट संख्या 02 व 03 के हक में करवा दिया तथा जिसका नामान्तकरण जरिये नामान्तकरण संख्या 5583 दिनांक 20.01. 2026 राजस्व रिकार्ड में अधिनस्थ न्यायालय स्वीकृत कर अंकन कर दिया उक्त नामान्तकरण में की गयी प्रविष्टि के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 02 व 03 मौके पर अपीलान्टगण के पास आकर भूमि खाली कर कब्जा सुपुर्द करने हेतु दिनांक 05.03. 2026 को कहने पर अपीलान्टगण को उपरोक्त विक्रय पत्र की जानकारी हुयी जिस पर अपीलान्टगण ने बिना देरी किये उपरोक्त नामान्तकरण व विक्रय पत्र आदि की नकल प्राप्त कर श्रीमान के समक्ष अपील मय दफा 5 जानकारी से अन्दर मियाद निम्न भांति प्रस्तुत की, है।

2. यह कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तस्दीक नामान्तकरण संख्या 5583 ग्राम पावटा विधि विरूद्ध व न्याय के प्राकृतिक सिद्धांतो के विपरीत होने के कारण खारीज किये जाने योग्य है।
3. यह कि उपरोक्त सम्पूर्ण आराजी में रिहायशी मकान बने हुये है तथा अधिनस्थ न्यायालय ने बिना मौके की वस्तुस्थिति की जांच किये विधि विरूद्ध जाकर विक्रय पत्र दिनांक 09.01.2026 के आधार पर उपरोक्त भूमि का नामान्तकरण स्वीकार करने की भारी भूल की है।
4. यह कि रेस्पौडैन्ट संख्या 01 के द्वारा उपरोक्त आराजी में 159.27 वर्गमीटर भूमि अपीलान्टगण को बेचान किये जाने के उपरान्त उपरोक्त भूमि में रेस्पोडेन्ट संख्या 01 का कोई अधिकार शेष नही रहता परन्तु रेस्पोडेन्ट संख्या 01 ने विधि विरुद्ध जाकर एवं अपीलान्टगण से जालसाजी करते हुये पुनः उपरोक्त भूमि का विक्रय पत्र रेस्पौडैन्ट संख्या 02 व 03 के हक में करवा दिया एवं उपरोक्त नुमायशी विक्रय पत्र के आधार पर अधिनस्थ न्यायालय ने बिना गौर किये उपरोक्त नामान्तकरण स्वीकार करने की भारी भूल की है।
5. यह कि अधिनस्थ न्यायालय एवं पटवारी हल्का ने उपरोक्त नामान्तकरण दर्ज करने एवं स्वीकृत करने से पूर्व न तों अपीलान्टगण को सुचित किया ना ही सुनवाई का अवसर दिया अपितु विधि विरूद्ध जाकर मौके की वस्तुस्थिति व कानून के विपरीत जाकर उपरोक्त नामान्तकरण स्वीकार करने की भारी भूल की है।
6. यह कि अधिनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त नामान्तकरण स्वीकृत करने से पूर्व ना तो अपीलान्टगण को सूचित किया एवं ना ही सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दिया ऐसी सूरत में अपीलान्टगण को उपरोक्त नामान्तकरण की जानकारी होना किसी भी सूरत में

अति. जिला कलक्टर
कोटपूतली (कोटपूतली-दौसा)

संभव नही थी अपितु दिनांक 05.03.2026 को रेस्पौडैन्ट संख्या 02 व 03 के द्वारा मौके पर आकर अपीलान्टगण को उपरोक्त नामान्तकरण व विक्रय पत्र का हवाला देते हुये मकान खाली कर रेस्पौडैन्ट संख्या 02 व 03 को संभलानें की धमकी देने पर अपीलान्टगण ने बिना देरी किये उपरोक्त नामान्तकरण व विक्रय पत्रों की नकल प्राप्त कर श्रीमान के समक्ष अपील मय दफा 5 जानकारी से अन्दर मियादं प्रस्तुत की है।

7. यह कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा तस्दीक नामान्तकरण संख्या 5583 ग्राम पावटा के विरूद्ध अपील सुनने व तंय करने का अधिकार न्यायालय श्रीमान को हांसिल है।
8. यह कि अपील नियत कोर्ट फीस पर प्रस्तुत है।
9. यह कि अपील के अन्य तथ्य वरवक्त बहस अर्ज किये जायेगे।
10. अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय तहसील पावटा द्वारा तस्दीक नामान्तकरण संख्या 5583 ग्राम पावटा तहसील पावटा फैसल दिनांक 20.01.2026 खारीज किया जाकर मुताबिक विक्रय पत्र दिनांक 30.08.2024 पुस्तक संख्या 01 जिल्द संख्या 174 पृष्ठ संख्या 149 क्रम संख्या 202403429103416 पंजीयन दिनांक 02.09.2024 अपीलान्टगण का नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज किये जाने के आदेश सादिर फरमाये।
11. अपील अपीलान्ट जरिये वकील श्री अनुप शर्मा द्वारा पेश होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पोडेन्ट की तल्बी हेतु नोटिस जारी किया गया बाद तामिल रेस्पोडेन्ट संख्या दो एवं तीन की ओर से अधिवक्ता श्री मुकेश गुर्जर ने वकालतनामा पेश किया। रेस्पोडेन्ट संख्या एक की ओर से कोई उपस्थित नही आने पर एक पक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई। सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र दफा 05 परिसीमा अधिनियम 1963 पर विचार किया। अपील में तथ्य निहित होने से नरमी का रूख अपनाते हुये विलम्ब का माफ कर अपील अन्दर मियाद शुमार की जाती है।
12. वकील उभयपक्ष की बहस सुनी गई। वकील अपीलान्ट ने बहस के दौरान यह कथन किया कि रेस्पौडैन्ट संख्या 01 द्वारा दिनांक 30.08.2024 को पंजीकृत विलेख के माध्यम से भूमि का बेचान अपीलान्ट को किए जाने के बाद तथा अपीलान्टगण उक्त तिथि से ही उक्त भूमि पर पक्का रिहायशी मकान बनाकर मय परिवार निवास करने पर भी उपरोक्त भूमि का विक्रय पत्र रेस्पोडेन्ट संख्या 02 व 03 के हक में करवा दिया गया। उक्त भूमि पर रेस्पोडेन्ट संख्या 01 का मालिकाना हक पूर्णतः समाप्त हो चुका था। रेस्पौडैन्ट संख्या 01 ने विधि विरुद्ध जाकर एवं अपीलान्टगण से जालसाजी करते हुये पुनः उपरोक्त भूमि का विक्रय पत्र दीगर व्यक्तियों को करवा दिया गया। पटवारी व तहसीलदार ने मौके पर स्थापित रिहायशी मकानों व कब्जे की अनदेखी करते हुये प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत बिना किसी नोटिस के एकपक्षीय रूप से नामान्तकरण संख्या 5583 स्वीकृत कर दिया, जो निरस्त होने योग्य है। रेस्पोडेन्ट अधिवक्ता द्वारा निवेदन किया गया कि रेस्पोडेन्ट संख्या एक द्वारा कुछ भूमि का विक्रय पत्र अपीलान्ट को किया गया था जबकि रेस्पोडेन्ट संख्या 2 एवं 3 को सम्पूर्ण भूमि का विक्रय किया गया था जिसके आधार पर ही तहसीलदार द्वारा नामान्तकरण दर्ज किया है। राजस्व रिकॉर्ड में रेस्पौडैन्ट संख्या 01 का नाम दर्ज देखकर ही उक्त वर्णित भूमि

अति. जिला कलक्टर
कोटपूतली (कोटपूतली-बहरोड़)

को क्रय किया गया है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकृत नामान्तकरण नियमानुसार है।

13. पत्रावली पर उपलब्ध पंजीकृत विक्रय पत्र तथा उभयपक्षों की बहस का मनन किया गया। यह कानून का स्थापित सिद्धांत है कि प्रथम पंजीकृत विक्रय पत्र के निष्पादन के पश्चात संपत्ति के स्वत्व का हस्तांतरण क्रेता के पक्ष में पूर्ण हो जाता है। तत्पश्चात किया गया कोई भी द्वितीय बेचान विधिक रूप से शून्य माना जाता है। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलान्ट की आराजी खसरा नम्बर 1017/0.09 हैक्ट भूमि कुल किता एक कुल रकबा 0.09 हैक्ट वाके मौजा पावटा पटवार हल्का पावटा तहसील पावटा में स्थित आराजी का एक भूखण्ड जिसका रकबा 159.27 वर्गमीटर यानी 190.42 वर्गगज भूमि का है जिसका 1/2 हिस्सा अपीलान्ट श्री लीलाराम यादव पुत्र श्री ताराचन्द यादव एवं 1/2 हिस्सा श्री रिंकू यादव पुत्र श्री ताराचन्द यादव को विक्रय दिनांक 30.08.2024 किया गया है तथा उक्त आराजी का सम्पूर्ण हिस्सा दिनांक 09.01.2026 रेस्पोडेन्ट संख्या 2 एवं 3 के हक मे किया गया है। इस प्रकार तहसीलदार द्वारा प्रथम विक्रय पत्र के आधार पर क्रेतागण का नामान्तकरण दर्ज नही कर दूसरे विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज किया गया है उक्त कार्य प्राकृतिक न्याय के सिद्वांतो के विपरीत है। इस संबंध में तहसीलदार का यह दायित्व बनता था कि वह नामान्तकरण तस्दीक करने से पूर्व मौके की काश्त व कब्जे की स्थिति की जांच करवाता। चूंकि अपीलान्टगण वर्ष 2024 से वहां मकान बनाकर रह रहे हैं, अतः बिना उन्हें सुने जारी किया गया यह नामान्तकरण आदेश पूरी तरह से दोषपूर्ण तथा प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरीत है। अतः अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत यह अपील स्वीकार की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार पावटा द्वारा तस्दीक किया गया नामान्तकरण संख्या 5583 ग्राम पावटा दिनांक 20.01.2026 को निरस्त किया जाता है। तहसीलदार पावटा को निर्देश दिये जाते है कि वह अपीलान्टगण एवं रेस्पोडेन्टगण के पंजीकृत विक्रय पत्र की जॉच कर नियमानुसार उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर देकर नामान्तकरण दर्ज करने की कार्यवाही सुनिश्चित करें।

निर्णय आज दिनांक 21-5-26 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

अतिरिक्त जिला कलक्टर
कोटपूतली (कोटपूतली-बहरोड़)