

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट, कोटा

कमरा नं. 09, कलेक्ट्रेट परिसर, कलेक्ट्रेट, नयापुरा, कोटा, राज.-0744-2325871

GCMS NO.-2025 / 76

मिसल नम्बर- 21 / 2025

धर्मराज आत्मज श्री रामेश्वर, आयु 45 वर्ष, जाति यादव निवासी ग्राम लालगंज पोस्ट लालगंज जिला उन्नाव (उत्तरप्रदेश)

-वादी

बनाम

- 1.श्रीमती मीना पत्नी स्व0 मुकेश
- 2.ईशिका पुत्री स्व0 मुकेशनाबालिग
- 3.नितेश पुत्र स्व0 मुकेश नाबालिग
- 4.पूजा पुत्री स्व0 मुकेश नाबालिग जरिये वली माता श्रीमती मीना पत्नी स्व0
- 5.मुकेश निवासीगण ग्राम गिरधरपुरा, तहसील लाडपुरा जिला कोटा
- 6.राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार लाडपुरा, कोटा

- प्रतिवादीगण

-: निर्णय :-

दिनांक:- 31/12/25

वाद अन्तर्गत धारा 88-89-92ए व 188 राजस्थान टेनेन्सी एक्ट 1955 वास्ते
घोषणा, खातेदारी, इंद्राज दुरुस्ती एवं स्थाई निषेधाज्ञा

पत्रावली वास्ते आदेश प्रस्तुत हुई। प्रकरण निम्न प्रकार है:-

वादी द्वारा वाद अन्तर्गत धारा 88-89-92ए व 188 राजस्थान टेनेन्सी एक्ट 1955 वास्ते घोषणा, खातेदारी, इंद्राज दुरुस्ती एवं स्थाई निषेधाज्ञा प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि ग्राम नान्ता, पटवार हल्का नान्ता, भू अभि0 नि0 नान्ता तहसील लाडपुरा जिला कोटा में खाता संख्या नया 11 पुराना 72 के खसरा नम्बर 131 की रकबा 0.6500 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 132 की रकबा 0.600 हैक्टेयर, खसरा संख्या 133 की रकबा 0.040 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 136 की रकबा 0.2400 हैक्टेयर, खसरा संख्या 137 की रकबा 0.0200 हैक्टेयर, खसरा संख्या 138 की रकबा 0.0200 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 139 की रकबा 0.5800 हैक्टेयर कुल 7 किता रकबा 2.1500 हैक्टेयर संयुक्त खातेदारी मे स्थित चली आ रही है, जिसमें प्रतिवादी क्रम 1 के पति व प्रतिवादी क्रम 2 लगायत 4 के पिता स्व0 मुकेश पुत्र छोटूलाल, निवासी गिरधरपुरा तह0 लाडपुरा जिला कोटा का 1/21 हिस्सा निहित चला आ रहा था। उक्त आराजियात मे निहित हिस्सा 1/21 का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 25.02.2016 के माध्यम से वादी को करते हुये कब्जा



उपखण्ड अधिकारी
कोटा

वक्त बेचान सुपुर्द कर दिया। तब से ही वादी बहैसियत मालिक काबिज काश्त चला आ रहा है।

वादी अपने पक्ष में विक्रय-पत्र का पंजीयन करवाने के बाद विक्रय-पत्र के आधार पर नामान्तकरण दर्ज करवाने हेतु श्रीमान् तहसीलदार लाड़पुरा के यहां उपस्थित हुआ तो यहां पर हल्का पटवारी द्वारा बताया गया कि पहले जमीन पर प्राप्त की गई किसान क्रेडिट की राशि जमा होगी और बैंक से एन.ओ.सी. प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी। उसके बाद ही नामान्तकरण दर्ज हो सकेगा। इस पर वादी ने तुरन्त ही प्रतिवादीगण के पिता व पति से मिला और बैंक से प्राप्त की गई राशि को जमा कर एन.ओ.सी. प्राप्त करने का अनुरोध किया तो उसके द्वारा शीघ्र ही किसान क्रेडिट की राशि जमा कर एन.ओ.सी. प्राप्त कर देने का विश्वास दिलाया और उसके बाद लगातार स्वर्गीय मुकेश वादी को किसान क्रेडिट की राशि जमा करने के लिये समय लेता रहा। चूंकि वादी का मुख्य व्यवसाय ट्रांसपोर्ट का अपने गांव लालगंज उत्तरप्रदेश में रहा है, जिसको भी वादी समय-समय पर सम्भालने हेतु जाता व आता रहता है।

दिनांक 03.01.2020 को प्रतिवादीगण के पिता मुकेश का स्वर्गवास हो गया और प्रतिवादी क्रम-1 के पति के स्वर्गवास के बाद वादी प्रतिवादी क्रम-1 से मिला और बैंक से ली गई राशि को जमा करवाकर एन.ओ.सी. बैंक से लाकर वादी को प्रदान करने का अनुरोध किया तो प्रतिवादी क्रम-1 द्वारा वादी को विश्वास दिलाया कि उनकी आर्थिक स्थिति सही नहीं है। वह शीघ्र ही बैंक की राशि जमा करवा देंगे। उसके बाद लगातार प्रतिवादी क्रम-1 बैंक की राशि जमा करवाने के लिये समय लेती रही और इस प्रकार समय निकलता रहा और वादी भी अपने व्यवसाय के सिलसिले से अपने गांव लालगंज उत्तरप्रदेश चला गया।

इसी दौरान प्रतिवादीगण के पति व पिता मुकेश का वर्ष 2020 में स्वर्गवास हो गया और उसके स्वर्गवास के बाद कोविड महामारी का प्रकोप रहा और इस दौरान वादी, प्रतिवादी क्रम-1 से अनुरोध करता रहा कि वह बैंक से ली गई राशि को जमा करवाकर एन.ओ.सी. उसे दे, जिससे कि उसका नामान्तकरण खरीद की गई भूमि पर दर्ज हो सके और इसके लिये प्रतिवादी क्रम-1 आर्थिक स्थिति खराब होने का हवाला देकर समय लेती रही और इस प्रकार प्रतिवादी क्रम 1 बैंक से जमीन पर प्राप्त की गई राशि को जमा कर एन.ओ.सी. प्राप्त कर वादी को सम्भलाने हेतु समय निकालती रही।

ऐसी स्थिति में वादी ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 25.02.2016 के आधार पर नामान्तकरण वादी के पक्ष में दर्ज किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 09.12.2024 को प्रतिवादी क्रम 5 के यहां प्रस्तुत किया, जिस पर प्रतिवादी क्रम 5 द्वारा हल्का पटवारी से रिपोर्ट लेकर आदेश दिया गया कि विक्रेता मुकेश के स्वर्गवास के बाद वारिसान का नाम फौती नामान्तकरण से दर्ज हो चुका है। ऐसी स्थिति में नामान्तकरण संख्या 1197 दिनांक 24.02.2020 को निरस्त किया जाना विधि अनुरूप है। उसके बाद ही नामान्तकरण दर्ज किया जा सकता है। इस प्रकार



3
अवकाश आवकाश
की.

प्रतिवादी क्रम 5 द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र दिनांक 25.02.2016 के आधार पर नामान्तकरण वादी के पक्ष में दर्ज किया जाकर वादी को विक्रय-पत्र दिनांक 25.02.2016 के आधार पर खातेदार घोषित करते हुये इंद्राज दुरुस्ती करने से इंकार कर दिया और इस प्रकार वादी को प्रथम बार उक्त त्रुटि पूर्ण तरीके से अवैध व गैर कानूनी रूप से दर्ज नामान्तकरण की जानकारी हुई और अब प्रतिवादी क्रम-1 लगायत 4 उक्त अवैध व गलत इंद्राज के आधार पर वादी के मालिकाना स्वामित्व की भूमि को बेचान करते हुये खुर्द बुर्द करने का प्रयास किया जा रहा है, जिसका प्रतिवादीगण को अधिकार प्राप्त नहीं है।

इस प्रकार वादी को जानकारी हुई कि प्रतिवादीगण ने पति व पिता के स्वर्गवास के बाद वाद वर्णित भूमि के राजस्व रिकॉर्ड में प्रतिवादी क्रम-1 के पति व पिता स्वर्गीय मुकेश के स्वर्गवास के बाद उनके द्वारा वादी को किये गये बेचान के तथ्य को छुपाकर फौती नामान्तकरण प्रतिवादी क्रम 5 के यहां से दिनांक 24.02.2020 को नामान्तकरण संख्या 1197 के माध्यम से अपने नाम दर्ज करवा लिये। उक्त नामान्तकरण प्रतिवादीगण द्वारा बेचान के तथ्य को छुपाकर अवैध व गैर कानूनी तरीके से दर्ज करवाया गया है। चूंकि प्रतिवादीगण के पति व पिता द्वारा वाद वर्णित भूमि को बेचान करने के बाद उनका कोई हक अधिकार भूमि में शेष नहीं रहा था, ऐसी स्थिति में उनको फौती नामान्तकरण अपने पक्ष में दर्ज करवाने का अधिकार नहीं था. परंतु उसके बावजूद भी उनके द्वारा अवैध तरीके से नामान्तकरण दर्ज करवा लिया जो अवैध व गैर कानूनी रूप से दर्ज करवाये जाने से विलोपित किये जाने योग्य है।

वादी द्वारा वाद वर्णित भूमि को प्रतिफल राशि अदा कर नियमानुसार समक्ष गवाहान् विक्रय-पत्र दिनांक 25.02.2016 के माध्यम से भूमि खरीद की है, जिसके विक्रय का दस्तावेज उप पंजीयक प्रथम, कोटा के यहां पुस्तक संख्या 1. जिल्द संख्या 1337, पृष्ठ संख्या 101, क्रम संख्या 2016001236 पर पंजीबद्ध हो रहा है और विधि का स्थापित सिद्धांत है कि सम्पत्ति का स्वामित्व रजिस्टर्ड दस्तावेज से ट्रांसफर होता है न कि राजस्व इंद्राज से और चूंकि प्रतिवादी क्रम-1 लगायत 4 के पति व पिता द्वारा भूमि का बेचान कर दिया गया था। ऐसी स्थिति में उनका कोई हक अधिकार भूमि में शेष नहीं रहा है और प्रतिवादी क्रम-5 द्वारा खोला गया नामान्तकरण संख्या 1197 दिनांक 24.02.2020 विलोपित किये जाने योग्य है और वादी को रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र के आधार पर खरीद की गई वाद वर्णित भूमि का खातेदार घोषित किया जाना आवश्यक है।

उपरोक्त तत्परिस्थितियों में वादी को अधिकार प्राप्त है कि वह माननीय न्यायालय की सहायता से अवैध व गैर कानूनी तरीके से प्रतिवादी क्रम-1 लगायत 4 द्वारा दर्ज करवाये गये नामान्तकरण संख्या 1197 दिनांक 24.02.2020 को विलोपित करवाकर वाद वर्णित भूमि पर रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र दिनांक 25.02.2016 के आधार पर हिस्सा 1/21 का स्वयं को खातेदार घोषित करवाकर प्रतिवादी क्रम-1 लगायत 4 का नाम राजस्व रिकॉर्ड से हटवाते हुये हिस्सा 1/21 में वादी



12/12/2020
कोटा

अपना नाम दर्ज करवाते हुये इंद्राज दुरुस्ती करवा लें और प्रतिवादीगण को इस आशय की स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद करवा ले कि वह वादी की खरीदशुदा भूमि हिस्सा 1/21 को गलत व अवैध रूप से राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज करवाये गये नाम के आधार पर भूमि का दान, रहन, बेचान इत्यादि करते हुये अंतरित नहीं करें और ना ही किसी तीसरे व्यक्ति का हित सृजित करें और ना ही भूमि की किस्म को परिवर्तित करें। ऐसा कृत्य प्रतिवादीगण ना तो स्वयं करें और ना ही अपने किसी प्रतिनिधि से करवावे।

वाद-पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि वादी को वाद वर्णित भूमि खाता संख्या नया 11 पुराना 72 के खसरा नम्बर 131 की रकबा 0.6500 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 132 की रकबा 0.600 हैक्टेयर, खसरा संख्या 133 की रकबा 0.040 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 136 की रकबा 0.2400 हैक्टेयर, खसरा संख्या 137 की रकबा 0.0200 हैक्टेयर, खसरा संख्या 138 की रकबा 0.0200 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 139 की रकबा 0.5800 हैक्टेयर कुल 7 किता रकबा 2.1500 हैक्टेयर वाके ग्राम नान्ता, पटवार हल्का नान्ता, भू0अभि0नि0 नान्ता, तहसील लाडपुरा, जिला कोटा पर अवैध व गैर कानूनी तरीके से प्रतिवादी क्रम-1 लगायत 4 द्वारा दर्ज करवाये गये नामान्तरण संख्या 1197 दिनांक 24.02.2020 को विलोपित किया जावे तथा वादी को वाद वर्णित भूमि में हिस्सा 1/21 का रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र दिनांक 25.02.2016 के आधार पर खातेदार घोषित किया जावे और तदनुसार प्रतिवादी क्रम-1 लगायत 4 का नाम राजस्व रिकॉर्ड से हटवाया जाकर वादी का नाम बतौर खातेदार हिस्सा 1/21 के रूप में दर्ज किया जावे।

प्रतिवादीगण के विरुद्ध इस आशय की स्थायी निषेधाज्ञा से जारी की जावे कि वह वादी की खरीदशुदा वाद वर्णित भूमि हिस्सा 1/21 को गलत व अवैध रूप से राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज करवाये गये नाम के आधार पर भूमि का दान, रहन, बेचान इत्यादि करते हुये अंतरित नहीं करें और ना ही किसी तीसरे व्यक्ति का हित सृजित करें और ना ही भूमि की किस्म को परिवर्तित करें। ऐसा कृत्य प्रतिवादीगण ना तो स्वयं करें और ना ही अपने किसी प्रतिनिधि से करवावे।

प्रतिवादी नं0 1 लगायत 4 के बावजूद सुचना अनुपस्थित रहने के कारण एकपक्षीय कार्यवाही अमल मे लाई गई।

बहस एकपक्षीय सुनी गई।

संलग्न पंजीकृत विक्रय पत्र का अवलोकन किया गया खातेदारी मुकेश द्वारा अपने खाते की आराजी (हिस्सा 1/21) का बेचान धर्मराज आत्मज रामेश्वर के पक्ष मे किया जाना प्रमाणित है।

प्रदर्श पी 3 से प्रमाणित है कि खातेदार मुकेश का दिनांक 03.01.2020 को देहांत हो चुका है।

प्रदर्श पी 5 से प्रमाणित होता है कि प्रार्थी धर्मराज द्वारा अपने पक्ष मे निष्पादित रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर अपने पक्ष मे नामान्तरण दर्ज करने हेतु आवेदन तहसीलदार लाडपुरा को प्रस्तुत किया गया था।



3
अपखण्ड अधिकारी
कोटा

प्रदर्श पी 6 पटवारी हल्का नान्ता की रिपोर्ट है जो तहसीलदार लाडपुरा को सम्बोधित है। पटवारी हल्का द्वारा उल्लेखित किया गया है कि खातेदार मुकेश का देहांत होने के परिणामस्वरूप वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में मुकेश के स्थान पर उसके वारिसान का नाम नामान्तकरण संख्या 1197 दिनांक 24.02.2020 से दर्ज हो चुके हैं। नामान्तकरण संख्या 1197 की प्रति प्रदर्श पी 4 है।

हमने पत्रावली व संलग्न दस्तावेजों का गहनतापूर्वक अध्ययन किया तथा बहस प्रार्थी पर मनन किया।

पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि खातेदार मुकेश द्वारा अपने हिस्से की आराजी ग्राम नान्ता का बेचान जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र वादी धर्मराज पुत्र श्री रामेश्वर के पक्ष में दिनांक 25.02.2016 को कर दिया गया था। खातेदार मुकेश द्वारा अपने हिस्से की आराजी का बेचान कर दिये जाने के उपरांत मुकेश के खातेदारी अधिकार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत समाप्त हो जाते हैं। ऐसी परिस्थिति में अभिभाषक वादी का यह कथन कि "खातेदार मुकेश के वारिसान के पक्ष में खोला गया फौती इंतकाल पूर्णतया नल एण्ड वॉइड है", पूर्णतया उचित प्रतीत होता है।

अभिभाषक प्रार्थी द्वारा निवेदन किया गया है कि प्रश्नगत आराजी पर रहन होने के कारण विक्रय पत्र का इंतकाल दर्ज नहीं किया गया। अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर यह भी निवेदन किया गया है – यदि वाद का निर्णय वादी के पक्ष में होता है तो प्रतिवादीगण द्वारा प्राप्त की गई लोन राशि के संबंध में रहन का नोट उसके नाम दर्ज किये जाने में वादी को कोई आपत्ति नहीं है।

उक्त विवेचन के आधार पर यह न्यायालय वादी द्वारा प्रस्तुत वाद अन्तर्गत धारा 88-89-92ए व 188 राजस्थान टेनेन्सी एक्ट 1955 प्रार्थना पत्र वास्ते घोषणा, खातेदारी, इंद्राज दुरुस्ती एवं स्थाई निषेधाज्ञा स्वीकार किया जाना न्यायोचित पाता है।

अतः वादी द्वारा प्रस्तुत वाद अन्तर्गत धारा 88-89-92ए व 188 राजस्थान टेनेन्सी एक्ट 1955 वाद पत्र वास्ते घोषणा, खातेदारी, इंद्राज दुरुस्ती एवं स्थाई निषेधाज्ञा स्वीकार कर आदेश दिये जाते हैं कि स्वर्गीय खातेदार मुकेश द्वारा वादी के पक्ष में विक्रय की गई अपने हिस्से की कुल 1/21 आराजी पर स्व0 खातेदार मुकेश के वारिसान के नाम के स्थान पर वादी का नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज किया जावे। रहन भार भूमि पर वादी के खाते यथावत रहेगा।

डिक्री पर्चा पृथक से जारी हो।

पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफतर हो।



5
(गजने सिंह)
उपखण्ड अधिकारी, कोटा
उपखण्ड अधिकारी