

**न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जयपुर**  
**अपील जीसीएमएस नम्बर 2025/267**

1. रामवतार गुर्जर पुत्र श्री भगवानाराम, जाति गुर्जर, निवासी वार्ड नम्बर 2 ढाणी बंधा की (गोपालगढ़) पोस्ट मावंडा खुर्द, नीमकाथाना, जिला नीमकाथाना।

- अपीलान्ट

बनाम

1. ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी, तहसील खेतड़ी, जिला नीमकाथाना जरिये सरपंच
2. श्रीमती सरोज देवी पत्नी श्री नरेश कुमार गुप्ता, जाति महाजन, निवासी ग्राम सिंघाना, तहसील बुहाना, जिला झुन्झुनूं।
3. श्रीमती सुशीला देवी पत्नी श्री ओमप्रकाश, जाति महाजन, निवासी वार्ड नम्बर 6 सिंघाना, तहसील बुहाना, जिला झुन्झुनूं।

-रेस्पोडेन्ट्स

अपील अन्तर्गत धारा 75 राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध तहसीलदार (भू0अ0) खेतड़ी, जिला नीमकाथाना निर्णय दिनांक 29.04.2024 जो अपील संख्या 25/2023 उनवानी रामोतार गुर्जर बनाम ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी पर पारित किया गया है।

उपस्थित :-

1. श्री हीरालाल सैनी, अधिवक्ता अपीलान्ट।
2. श्री रमेश कुमार सैनी, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से।
3. श्री हेमन्त दीक्षित, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 की ओर से।

निर्णय

दिनांक - 30.07.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत तहसीलदार (भू0अ0) खेतड़ी, जिला नीमकाथाना के निर्णय दिनांक 29.04.2024 के खिलाफ दिनांक 03.06.2024 को प्रस्तुत हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 ने कृषि भूमि खसरा नम्बर 1204 रकबा 0.95 है0 में से 0.1250 है0 ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी, भू0 अ0 राजोता, तहसील खेतड़ी, जिला झुन्झुनूं को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रम संख्या 202303449100558 दिनांक 20.03.2023 द्वारा क्रेता हाल अपीलान्ट रामावतार को विक्रय की गई थी। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू0अ0) खेतड़ी, जिला नीमकाथाना ने उक्त भूमि बाबत इस न्यायालय से उच्च स्तरीय न्यायालयों में वाद विचाराधीन होने एवं रिपोर्ट पटवारी हल्का अनुसार क्रेता-विक्रेता का कब्जा काश्त नहीं होने, कानून व्यवस्था बिगड़ने की सम्भावना होने के कारण राजस्व ग्राम नानूवाली बावड़ी में पंजीकृत विक्रय पत्र विलेख क्रम संख्या 202303449100558 दिनांक 20.03.2023 के आधार पर दर्ज नामान्तकरण संख्या 1037 दर्ज दिनांक 03.05.2023 को अस्वीकार करने का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.04.2024 पारित किया गया।
3. तहसीलदार (भू0अ0) खेतड़ी, जिला नीमकाथाना के उक्त निर्णय दिनांक 29.04.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट रामावतार गुर्जर पुत्र श्री भगवानाराम द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश तहसीलदार (भू0अ0) खेतड़ी, जिला नीमकाथाना दिनांक 29.04.2024 निरस्त करने की प्रार्थना की गयी है।
4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की अन्तिम बहस सुनी गई। वकील रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 41 नियम 27 सी.पी.सी. दिनांक 30.07.2025 के संलग्न प्रमाणित दस्तावेजात को स्वीकार किया जाकर रिकार्ड पर लिया जाता है।
5. अपीलान्ट्स के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमों में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू0अ0) खेतड़ी, जिला नीमकाथाना द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांकित 29.4.2024 विरुद्ध

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त  
जयपुर

कानून एवं विरुद्ध पत्रावली है। अपीलांट द्वारा रेस्पोजेन्ट्स संख्या 2 व 3 से ग्राम नानूवाली बावड़ी, तहसील खेतड़ी, जिला, नीमकाथाना की तन में अवस्थित भूमि खसरा नम्बर 1204 रकबा 0.95 हैक्टर किस्म चाही-3 रकबा 0.02 हैक्टर एवं किस्म बरानी 3 रकबा 0.93 हैक्टर में से रेस्पोजेन्ट संख्या 2 श्रीमती सरोज देवी से उसके हिस्से में से 0.10 हैक्टर एवं रेस्पोजेन्ट संख्या 3 सुशीला देवी से उसके हिस्से में रकबा 0.0250 हैक्टर हिस्से की भूमि अर्थात् 0.1250 हैक्टर भूमि दिनांक 20.03.2023 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की गई। पटवारी हल्का नानूवाली बावड़ी द्वारा अपीलांट के हक में निष्पादित एवं पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांकित 20.03.2023 के आधार पर दिनांक 03.05.2023 को अपीलाधीन नामांतरकरण संख्या 1037 दर्ज किया गया। परन्तु पटवारी हल्का द्वारा अपीलाधीन नामांतरकरण के पृष्ठ के पीछे वास्तविक तथ्यों के विपरीत रिपोर्ट इस आशय की कर दी गई कि क्रेता द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र के आधार पर नामांतरकरण दर्ज कर दिया गया है। उपरोक्त विक्रय पत्र के नामांतरकरण तस्दीक को रोकने वास्ते कार्यालय ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी द्वारा दिनांक 04.04.2023 की ग्राम सभा के प्रस्ताव संख्या 02 में अनुमोदन किया गया। जिसकी प्रति उपरोक्त नामांतरकरण में संलग्न है। श्रीमानजी उपरोक्त भूमि पर विक्रेता पक्ष द्वारा RTA की धारा 183 व 188 के वाद संख्या क्रमशः क्रमांक 129/2020 एवं 159/2020 में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी खेतड़ी के यहां वाद विचाराधीन है। जिसकी प्रति नामांतरकरण के साथ संलग्न कर दी गई है। उपरोक्त भूमि पर विक्रेता पक्ष या क्रेता पक्ष का अभी तक किसी प्रकार का कब्जा नहीं है। उपरोक्त नामांतरकरण तस्दीक होने के पश्चात् कानून व्यवस्था बिगड़ने की सम्भावना है। पटवारी हल्का द्वारा दर्ज किए गए उक्त नामांतरकरण को भू०अ०नि० वृत्त राजोता द्वारा रिकार्ड से मिलान करने पर सही पाया गया। परन्तु तहसीलदार (भू०अ०) खेतड़ी के समक्ष वास्ते स्वीकृति नामांतरकरण प्रस्तुत होने पर उनके द्वारा नामांतरकरण की पुश्त पर ही दिनांक 14.06.2023 को "135 (2) में दर्ज करें" इस आशय का आदेश पारित कर दिया।

तहसीलदार (भू०अ०) खेतड़ी के आदेश दिनांक 14.06.2023 की पालना में उसी दिन प्रकरण मिसल नम्बर 25/2023 उनवानी रामवतार गुर्जर बनाम ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी के रूप में दर्ज रजिस्टर कर लिया गया तथा प्रकरण में क्रेता-विक्रेता तथा ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी को अपना पक्ष रखे जाने हेतु निमित नोटिस जारी किए गये। नोटिस प्राप्त होने पर क्रेता अपीलांट एवं विक्रेत्रीगण रेस्पोजेन्ट्स संख्या 2 व 3 द्वारा दिनांक 08.09.2023 को जरिये वकील उपस्थित होकर अपनी ओर से जवाब प्रस्तुत करके नामांतरकरण स्वीकृत किए जाने बाबत निमित निवेदन किया गया। उसी दिन रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी की ओर से पत्रावली में वकालतनामा प्रस्तुत हुआ तथा जवाब हेतु अवसर चाहा गया। रेस्पोजेन्ट संख्या 1 ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी के सरपंच रमेश कुमार सैनी ने मिलीभगत करके दिनांक 22.04.2024 आदेशिका में वास्तविकता के विपरीत तथ्य अंकित करते हुए दिनांक 29.04.2024 को अवैध रूप से अपीलाधीन निर्णय पारित किया जाकर अपीलांट के हक में पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज किये नामांतरकरण को अस्वीकार किये जाने बाबत आदेश पारित किया गया है जो विधिक प्रक्रिया एवं विधिक प्रावधानों के विपरीत होने के कारण कतई स्थिर रहने योग्य नहीं है। योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय एक तरह से "मनमौजीयन" तरीके से पारित किया गया है। उनके द्वारा अपीलांट एवं रेस्पोजेन्ट संख्या 2 व 3 की ओर से जवाब के साथ प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों का कोई विवेचन विश्लेषण एवं मूल्यांकन अपीलाधीन निर्णय में नहीं किया गया है। अपीलांट एवं रेस्पोजेन्ट संख्या 2 व 3 की ओर से प्रस्तुत किए गए जवाब एवं उनके साथ प्रस्तुत किए गए दस्तावेजों से यह पूर्णतया प्रमाणित है कि पटवारी हल्का नानूवाली बावड़ी की ओर से नामांतरकरण संख्या 1037 की पुश्त पर जो रिपोर्ट की गई है वह सरपंच ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी से मिलीभगत करके वास्तविक तथ्यों के विपरीत जाकर की गई है। नामांतरकरण स्वीकृत किए जाने में जो आपत्ति भी जिन व्यक्तियों द्वारा की जा रही है वह आपत्ति सर्वथा निराधार है तथा उन आपत्तियों का निस्तारण उच्चतर न्यायालयों के स्तर पर किया जा चुका है। फिर भी योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का विवेचन विश्लेषण एवं मूल्यांकन किए बिना पटवारी हल्का की रिपोर्ट को सही मानते हुए अवैध रूप से अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है जो प्रथम दृष्टया ही काबिले खारिज है। योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन प्रकरण दिनांक 14.06.2023 को दर्ज रजिस्टर किया गया है और अपीलाधीन निर्णय के पैरा संख्या 2 में यह तथ्य अंकित किया जा रहा है कि कार्यालय ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी पंचायत समिति खेतड़ी की

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त  
नयपुर

ओर से पत्रांक 6 दिनांक 19.04.2023 द्वारा नानूवाली बावड़ी के खसरा नम्बर 1204 में इन्तकाल नहीं भरने बाबत जवाब दावा पेश किया गया है। प्रकरण दर्ज रजिस्टर होने के पहले ही जवाब दावा कैसे पेश हो सकता है। सरपंच ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी द्वारा यह अवगत करवाया कि उक्त भूमि पूर्व में विड़ला संस्कृति ट्रस्ट कलकत्ता के नाम ट्रस्ट की रही होने एवं इस विवादित भूमि के सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय जयपुर में एक अपील संख्या सी.एफ.ए./554/2016 दायर होना तथा आगामी तारीख पेशी दिनांकित 02.05.2024 नियत होना निर्णय में अंकित किया गया है। परन्तु इस तथ्य को छुपाया जा रहा है कि उक्त अपील के साथ पेश स्थगन आवेदन दस हजार रुपये के हर्जाने पर खारिज किया गया है। अपीलाधीन निर्णय पारित किए जाने में भी उक्त अपील के विचाराधीन होने को अवैध रूप से आधार बनाया गया है। अपीलाधीन निर्णय पारित किए जाने में भी उक्त अपील के विचाराधीन होने को अवैध रूप से आधार बनाया गया है। इस कारण भी अपीलाधीन निर्णय स्थिर रहने योग्य नहीं है।

योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं दस्तावेजों का सही रूप से विवेचन, विश्लेषण एवं मूल्यांकन किए बिना ही न्यायालय उपखण्ड अधिकारी खेतड़ी के समक्ष विचाराधीन मुकदमे को आधार बनाते हुए पटवारी हल्का की गलत रिपोर्ट एवं सरपंच ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी के कथनों पर निराधार रूप से विश्वास करते हुए या अन्यथा प्रभावित होकर अवैध रूप से अपीलाधीन निर्णय पारित कर दिया गया। जबकि उपखण्ड अधिकारी खेतड़ी के समक्ष विचाराधीन मुकदमें दावा संख्या 129/2020 सरोज देवी बनाम बलबीर आदि दावा बलबीर आदि के विरुद्ध बेदखली का है जो अन्य भूमि का दावा है जिसका खसरा नम्बर 1197 है, सरोज देवी की 700 वर्गमीटर जमीन खसरा नम्बर 1197 की में बलबीर आदि ने करीब 150 वर्गगज में बिना अधिकार के कब्जा कर रखा है। उसको बेदखल कराने का दावा है। विक्रय भूमि यानि नामान्तकरण की जाने वाली भूमि से इस दावा का कोई लेन-देन/असल नहीं है। दावा संख्या 129/2020 सरोज देवी बनाम बाघाराम आदि, बाघाराम आदि द्वारा अपनी भूमि में पुख्ता निर्माण शुरू किया गया था। विक्रेता सरोज देवी एवं सुशीला देवी की भूमि खसरा नम्बर 1206 बाघाराम आदि की भूमि से सटकर है। इस भूमि की बाबत बाघाराम, हीरालाल एवं सरोज देवी का राजीनामा भी किया हुआ है। फिर भी खसरा नम्बर 1206 की भूमि में बाघाराम आदि अवैध रूप से निर्माण न कर सके इसके लिए यह दावा किया हुआ है। नामान्तकरण संख्या 1037 की भूमि से इस दावा की भूमि का कोई लेन-देन नहीं है। दावा से नामान्तकरण की भूमि को जोड़ना तथा बिना सोचे समझे अवलोकन किये निर्णय दिनांक 29.04.2024 में यह उल्लेख करना कि दो दावा चल रहे हैं अतः नामान्तकरण अस्वीकार किया जाता है। ट्रस्ट की जमीन को बेचान बाबत शिकायतकर्ताओं ने एक प्रतिनिधि वाद के जरिये माननीय न्यायालय एडीजे कोर्ट खेतड़ी में अपनी आपत्ति प्रस्तुत की थी जिसे माननीय एडीजे खेतड़ी ने निर्णय दिनांक 24.08.2016 द्वारा खारिज की गई। निर्णय का तहसीलदार खेतड़ी ने अवलोकन ही नहीं किया। माननीय सुप्रीम कोर्ट के आदेश दिनांक 19.10.2006 की सर्टिफाईड प्रति का भी तहसीलदार खेतड़ी ने अवलोकन नहीं किया है। एडीजे खेतड़ी के आदेश में पृष्ठ 11 पर प्रतिनिधि वाद कर्ताओं के विरुद्ध यह स्पष्ट टिप्पणी की है कि जनहित से अधिक स्वहित होना अधिक प्रकट होता है "वादीगण का कोई Locus standie होना प्रकट नहीं होता" है। इसके अतिरिक्त अपीलकर्ता ने दिनांक 08.09.2023 को जवाब के साथ संलग्न दस्तावेजात सूची के साथ 1 लगायत 10 दस्तावेज संलग्न किए हैं। शिकायतकर्ताओं ने एडीजे कोर्ट खेतड़ी से अस्थाई निषेधाज्ञा के आवेदन को दिनांक 24.03.2015 को नोट प्रेस में खारिज कराया है। इससे स्पष्ट है कि शिकायतकर्ताओं का इस भूमि से कोई लेना देना नहीं है। इसके बावजूद भी तहसीलदार खेतड़ी ने नामान्तकरण संख्या 1037 अस्वीकार कर कानूनी भूल की है। तहसीलदार खेतड़ी ने उपरोक्त दस्तावेज एवं एडीजे निर्णय का भलीभांति अवलोकन न कर सिविल कोर्ट के आदेशों को दरकिनार कर पद का दुरुपयोग कर दिनांक 29.04.2024 को निर्णय किया गया है, जो खारिज योग्य है।

पक्ष विपक्ष के वकील की उपस्थिति बिना, पत्रावली में बहस हेतु तारीख नियत नहीं होने के बावजूद बिना बहस सुने तहसीलदार खेतड़ी ने निर्णय पारित कर नियम विरुद्ध काम किया है तथा निर्णय दुर्भावनावश पारित किया है। निर्णय में किसी भी पक्ष के वकील की अथवा स्वयं पक्षकार की उपस्थिति नहीं दर्शाई है। राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर के आदेश दिनांक 24.04.2024 के बाद मनमर्जी से दिनांक 29.04.2024 को निर्णय जारी किया है तथा नामान्तकरण संख्या 1037 दिनांकित 03.05.2023 को खारिज किया है।

अतिरिक्त संभलीय आयुक्त  
जयपुर

उपरोक्त कारण से तहसीलदार खेतड़ी का आदेश दिनांक 29.4.2024 काबिले खारिज है। योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय में यह निष्कर्ष भी कतई विधि विरुद्ध तरीके से अंकित किया गया है कि रिपोर्ट पटवारी हल्का नानूवाली बावडी के अनुसार क्रेता, विक्रेता का कब्जा काश्त नहीं होने व कानून व्यवस्था बिगड़ने की संभावना को मध्य नजर रखते हुए नामांतरकरण अस्वीकार करने का निर्णय किया जाता है। कानूनन विक्रय पत्र के आधार पर कब्जा की जांच नहीं की जा सकती है। पटवारी हल्का द्वारा गलत रिपोर्ट की गई है। अपीलांट का अपनी खरीदशुदा भूमि पर कब्जा है। कानून व्यवस्था बिगड़ने का हवाला देकर नामांतरकरण अस्वीकार किया जाना सर्वथा अवैध है। इस कारण भी अपीलाधीन निर्णय स्थिर रहने योग्य नहीं है। अपीलांट सदभावी क्रेता को अपने क्रयशुदा भूमि के बाबत नामांतरकरण की कार्यवाही से विधि विरुद्ध तरीके से रोके जाने की कार्यवाही किये जाने के कारण भी अपीलाधीन निर्णय स्थिर रहने योग्य नहीं है, प्रथम दृष्टया ही काबिले खारिज है। अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर योग्य अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू०अ०) खेतड़ी द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांकित 29.04.2024 निरस्त फरमाया जावे तथा अपीलांट के हक में रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 द्वारा भूमि खसरा नम्बर 1204 तन ग्राम नानूवाली बावडी, तहसील खेतड़ी, जिला नीमकाथाना के बाबत उसके हक में निष्पादित एवं पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांकित 20.03.2023 के आधार पर नामांतरकरण स्वीकृत किये जाने बाबत आदेश पारित किया जावे।

6. रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता ने दौराने बहस अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ जरिये फर्द दस्तावेजों की सत्यप्रति प्रस्तुत की गयी है। उक्त विवादित सम्पत्ति पर प्रार्थी/अपीलार्थी का कब्जा व काबिज नहीं है तथा किया गया विक्रय पत्र प्रारम्भ से ही शून्य व नल की श्रेणी में आता है तथा उक्त विक्रय पत्र के सम्बन्ध में विभिन्न न्यायालयों में मुकदमे चले आ रहे हैं तथा राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बेंच के समक्ष एसबी सिविल प्रथम अपील संख्या 554/2016 लम्बित चली आ रही है जिसमें आगामी तारीख 29.08.2025 नियत है, इसलिये उक्त परिस्थितियों में सम्पत्ति प्रार्थी/अपीलार्थी के स्वत्व व स्वामित्व की नहीं है। अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.04.2024 को पारित किया गया था। तब उक्त प्रार्थना पत्र की मद संख्या 2 में वर्णित दस्तावेजात को पेश नहीं किया गया था इसलिये अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.04.2024 से पूर्व पेश नहीं किये जा सकते थे। हस्तगत अपील की प्रस्तुति के पश्चात प्रार्थी/अपीलार्थी के नाम से विवादित सम्पत्ति पर कोई स्वामित्व नहीं है तथा विवादित सम्पत्ति का नामान्तरकरण दिनांक 29.04.2024 को सक्षम प्राधिकारी ने प्रार्थी/अपीलार्थी के पक्ष में स्वीकृत नहीं किया है एवं तदानुसार राजस्व अभिलेख में अमल दरामद भी नहीं किया गया है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर तहसीलदार द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.04.2024 यथावत रखा जावे।
7. रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 के अधिवक्ता ने लिखित बहस पेश कर दौरान अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि वर्तमान रेस्पोंडेन्ट्स संख्या 2 व 3 ने कृषि भूमि खसरा नंबर 1204 रकबा 0.95 है० में से 0.1250 है० भूमि ग्राम नानूवाली बावडी, भू०अ० राजोता, तहसील खेतड़ी, जिला झुन्झुनू को दिनांक 20.03.2023 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रेता अपीलान्ट रामावतार को बेचान कर कब्जा सुपुर्द कर दिया गया था, जिसके आधार पर क्रेता अपीलान्ट ने नामान्तरकरण संख्या 1037 रजिस्ट्री के आधार पर खुलवा कर तहसीलदार, खेतड़ी के समक्ष दिनांक 03.05.2023 को प्रस्तुत किया तथा क्रेता व विक्रेता दोनों उपस्थित हो गये, किन्तु तहसीलदार ने अनुचित एवं अवैध रूप से अपने आदेश दिनांक 29.04.2024 के द्वारा उक्त नामान्तरकरण निरस्त कर दिया। रेस्पोंडेन्ट्स संख्या 2 व 3 की ओर से निवेदन है कि तहसीलदार, खेतड़ी द्वारा जानबूझकर नामान्तरकरण तस्दीक नहीं करने की कार्यवाही की गई है, क्योंकि उनकी पत्रावली की आर्डरशीट दिनांक 10.02.2024 से 08.04.2024 की आदेशिका से स्पष्ट होता है कि वे उक्त नामान्तरकरण संख्या 1037 दिनांक 03.05.2023 को तस्दीक ही नहीं करना चाहते थे, इसलिए ही उन्होंने अपील दिनांक 29.04.2024 के द्वारा पूर्णतया विधि सम्मत रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर तस्दीक नामान्तरकरण संख्या 1037 को खारिज किया है। तहसीलदार ने ए.डी.जे. खेतड़ी के आदेश दिनांक 24.08.2016 को आपत्ति खारिज की थी, जिसे पढ़ने तक का कष्ट नहीं किया तथा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने भी अपने आदेश दिनांक 24.04.2024 के द्वारा शिकायतकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत स्टे प्रार्थना पत्र 10,000/- रुपये हर्ज

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त  
जयपुर

पर खारिज कर दिया था। उक्त सभी दस्तावेजात तहसीलदार की पत्रावली में शामिल है, जिनका अवलोकन किया जावे। इसके अतिरिक्त तहसीलदार ने नामान्तरकरण संख्या 1037 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले जाने बाबत जो अपील दिनांक 29.04.2024 में कारण अंकित किये है कि "उक्त नामान्तरकरण तस्दीक होने के पश्चात कानून व्यवस्था बिगडने की संभावना है एवं विक्रेता का एस. डी. ओ., खेतडी में कई दावे चल रहे हैं, को आधार बनाते हुए नामान्तरकरण खारिज करते हुए अस्वीकार किया है। वह अपील सरासर कानून के विपरीत होने से निरस्तनीय हैं। अतः रेस्पोंडेन्ट्स संख्या 2 व 3 की और से निम्न न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये, जो निम्नानुसार है :-

1. आर.वी.जे. 2007, पेज-7 से 10,
2. आर. वी. जे. 2006, पेज-136 से 140,
3. आर. आर. डी. 2002 पेज-282 से 284,
4. आर. आर. डी. 2002 पेज-723 से 724,
5. आर. वी. जे. 2007 पेज-68 से 70,

उक्त न्यायिक दृष्टान्त की फोटो प्रतियों के अवलोकन पर अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर तहसीलदार द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.04.2024 निरस्त किये जाने व अपीलान्त के पक्ष में तस्दीकशुदा नामान्तरकरण संख्या 1037 दिनांक 03.05.2023 रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर अपीलान्त के नाम तस्दीक करने हेतु तहसीलदार, खेतडी को निर्देश प्रदान करते हुए अपील अपीलान्त खारिज की जावे।

8. हमने प्रकरण के अभिलेखों को देखा। प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि हाल रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 ने कृषि भूमि खसरा नम्बर 1204 रकबा 0.95 है० में से 0.1250 है० ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी, भू० अ० राजोता, तहसील खेतडी, जिला झुन्डुनू को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रम संख्या 202303449100558 दिनांक 20.03.2023 द्वारा क्रेता हाल अपीलान्त रामावतार को विक्रय की गई थी। उक्त नामान्तरकरण पर पटवारी हल्का द्वारा टिप्पणी की गई कि क्रेता द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र के आधार पर राजस्व ग्राम नानूवाली बावड़ी में दर्ज नामा० संख्या 1037 दिनांक 03.05.2023 को तस्दीक होने से रोकने बाबत कार्यालय ग्राम पंचायत नानूवाली बावड़ी द्वारा दिनांक 04.04.2023 को ग्राम सभा के प्रस्ताव संख्या 02 में अनुमोदन किया गया है एवं विक्रेता पक्ष द्वारा RTA धारा 183 व 188 के तहत वाद संख्या 129/2020 एवं 159/2022 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी खेतडी के यहां विचाराधीन है। उपरोक्त भूमि पर विक्रेता पक्ष या क्रेता पक्ष का अभी तक किसी प्रकार का कब्जा नहीं है। उपरोक्त नामान्तरकरण तस्दीक होने के पश्चात कानून व्यवस्था बिगडने की सम्भावना है। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू०अ०) खेतडी, जिला नीमकाथाना ने उक्त भूमि बाबत इस न्यायालय से उच्च स्तरीय न्यायालयों में वाद विचाराधीन होने एवं रिपोर्ट पटवारी हल्का अनुसार क्रेता-विक्रेता का कब्जा काशत नहीं होने, कानून व्यवस्था बिगडने की सम्भावना होने के कारण राजस्व ग्राम नानूवाली बावड़ी में पंजीकृत विक्रय पत्र विलेख क्रम संख्या 202303449100558 दिनांक 20.03.2023 के आधार पर दर्ज नामान्तरकरण संख्या 1037 दिनांक 03.05.2023 को अस्वीकार करने का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.04.2024 को पारित किया गया। हमारा विनम्र मत है कि अपीलान्त सद्भावी क्रेता है। उक्त विवादित भूमि जो रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज थी। जिसे अपीलान्त द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र विलेख क्रम संख्या 202303449100558 दिनांक 20.03.2023 से क्रय की गयी थी। उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर विवादित भूमि का नामान्तरकरण अपीलान्त के नाम दर्ज होना चाहिये था। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र की विधिसाम्यकता का परीक्षण करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है तथा जब तक सक्षम न्यायालय से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक उसके आधार पर नामान्तरकरण को विधिक रूप से अस्वीकार नहीं किया जा सकता है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 29.01.2010 जो राधेश्याम शाह ने सरोजदेवी के हक में करवाया गया है जिसे निरस्त करवाने हेतु दीवानी वाद संख्या 21/2010 उनवानी हनुगान वगै० वनाग सरोज देवी न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, खेतडी में दायर किया गया था। न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, खेतडी ने निर्णय दिनांक 24.08.2016 द्वारा दीवानी वाद संख्या 21/2010 हनुगान वगै० वनाग सरोज देवी खारिज किया गया है। तत्पश्चात रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 व 3 ने विवादित भूमि अपीलान्त रामावतार गुर्जर को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से विक्रय की गयी है तो तहसीलदार

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त  
जयपुर

खेतडी द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र विलेख क्रम संख्या 202303449100558 दिनांक 20.03.2023 के आधार पर उक्त भूमि का अपीलान्त के नाम नामान्तरकरण दर्ज नहीं किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) खेतडी जिला नीमकाथाना हाल जिला झुन्झुनूं ने पंजीकृत विक्रय पत्र विलेख क्रम संख्या 202303449100558 दिनांक 20.03.2023 के आधार पर दर्ज नामान्तरकरण संख्या 1037 दिनांक 03.05.2023 को अस्वीकार करने का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.04.2024 पारित करने में विधिक त्रुटि की गयी है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) खेतडी जिला नीमकाथाना हाल जिला झुन्झुनूं द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.04.2024 निरस्त किया जाकर अपीलार्थी की अपील स्वीकार योग्य है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) खेतडी जिला नीमकाथाना हाल जिला झुन्झुनूं का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 29.04.2024 को निरस्त किया जाता है तथा तहसीलदार खेतडी को निर्देशित किया जाता है कि अपीलांत के हक में रेस्पोंडेंट संख्या 2 व 3 द्वारा विवादित भूमि आराजी खसरा नम्बर 1204 तन ग्राम नानूवाली बावडी, तहसील खेतडी, जिला नीमकाथाना के बाबत उसके हक में निष्पादित एवं पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांकित 20.03.2023 के आधार पर नामान्तरकरण स्वीकृत किया जावे।

(दीप्ति के.वहा)

अति. संभागीय आयुक्त  
अतिरिक्त सहायक आयुक्त  
जयपुर

निर्णय दिनांक 30.07.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

अति. संभागीय आयुक्त  
अतिरिक्त सहायक आयुक्त  
जयपुर