न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जीसीएमएस नम्बर 2025/398

1. रामोतार अग्रवाल पुत्र श्री दामोदर प्रसाद जाति महाजन निवासी छावनी बाजार झुन्झुनूं तहसील व जिला झुन्झुनूं।

— अपीलान्ट

बनाम

1. सुरेन्द्र कुमार पुत्र शीशराम जाति जाट निवासी हेजमपुरा तहसील झुन्झुनूं जिला झुन्झुनूं।

—रेस्पोडेन्ट

2. श्रीमती रूकमणी पत्नी दामोदर प्रसाद,
3. रमाकान्त अग्रवाल पुत्र दामोदर प्रसाद,
   समस्त जाति महाजन निवासी छावनी बाजार झुन्झुनूं तहसील व जिला झुन्झुनूं।
4. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार झुन्झुनूं, तहसील झुन्झुनूं, जिला झुन्झुनूं।

— प्रारूपिक रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 76 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं निर्णय दिनांक 05.03.2025 अपील संख्या 99/2025 उनवानी सुरेन्द्र कुमार बनाम राजस्थान सरकार व अन्य जिसके द्वारा नामान्तकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को निरस्त किया गया।

उपस्थित :–

1. श्री राजाराम चौधरी, अधिवक्ता अपीलान्ट।
2. श्री अरूण कुमार शेखावत, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से उपस्थित ।
3. रेस्पोडेन्ट संख्या 2 व 3 बाद तामील अनुपस्थित।
4. रेस्पोडेन्ट संख्या 4 की ओर से राजकीय अधिवक्ता उपस्थित।

निर्णय

दिनांक :— 27.05.2026

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत जिला कलक्टर झुन्झुनूं के निर्णय दिनांक 05.03.2025 के विरूद्ध प्रस्तुत हुई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 सुरेन्द्र कुमार द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपील विरूद्व नामान्तकरण संख्या 4535 दिनांक 08.07.2021 जो दिनांक 10.08.2021 वाके कस्बा झुन्झुनूं, तहसील व जिला झुन्झुनूं को स्वीकृत किया गया के विरूद्ध पेश की गयी। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को निरस्त किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 05.03.2025 पारित किये गये हैं।
3. जिला कलक्टर झुन्झुनूं के उक्त निर्णय दिनांक 05.03.2025 से व्यथित होकर अपीलान्ट रामोतार अग्रवाल पुत्र श्री दामोदर प्रसाद द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश जिला कलक्टर झुन्झुनूं दिनांक 05.03.2025 को निरस्त करने की प्रार्थना की गयी है।

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

4. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।
5. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया गया कि अपीलाधीन निर्णय अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं दिनांक 05.03.2025 तथ्यों एवं कानून के विपरीत होने की वजह

से निरस्तनीय हैं। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद के वास्तविक मुद्दे को समझे बिना कतई परवर्स आदेश पारित किया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्तनीय हैं। अपीलार्थी एवं रेस्पोडेन्ट की भूमि के खाता संख्या एवं खसरा नम्बर वर्ष 2019 से नामान्तकरण संख्या 4061 दिनांक 09.10.2019 की पालना में अलग अलग होने के कारण अपीलार्थी की भूमि से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 का कोई संबंध व सरोकार नही होने के पश्चात भी विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो पूर्णतः अवैध होने की वजह से निरस्त किये जाने योग्य हैं। विधि अनुसार किसी भी रजिस्टर्ड दस्तावेजात के आधार पर नामान्तकरण दर्ज किये जाने के प्रावधान राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 के नियम 141 के तहत किया जाना आवश्यक हैं जब तक रजिस्टर्ड दस्तावेज को सक्षम न्यायालय में चुनौती देकर निरस्त नही करवा लेते तब तक उसकी पालना में दर्ज नामान्तकरण को निरस्त किये जाने के कानूनी प्रावधान नही होने के पश्चात भी विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं।

रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा जिस भूमि खसरा नम्बर 2638 एवं 4580 को अपनी खातेदारी भूमि अंकित कर अनुतोष चाहा गया है वह भूमि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की अकेले की खातेदारी की भूमि नही होकर अन्य सहकृषक रमाकान्त, नितेश, सुभाष, हर्षित पंसारी की सहखातेदारी की भूमि हैं, जिनको उपरोक्त नामान्तकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 से कोई एतराज या आपत्ति नही हैं उसके पश्चात अधीनस्थ न्यायालय ने जो अपीलाधीन आदेश पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट द्वारा उपरोक्त भूमि का पूर्व में विभाजन किया जाना अंकित कर अपील में सहकृषक की हैसियत से अनुतोष चाहा गया हैं। जबकि उपरोक्त भूमि के सम्पूर्ण सहकृषकों को पक्षकार अपील में नही बनाये जाने के कारण भी उपरोक्त अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं।

विधि अनुसार अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत करने की समयावधि 30 दिन निर्धारित होने से अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अपील गम्भीर समयावधि पश्चात प्रस्तुत की गई अपील थी जिसमें अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 5 भारतीय परिसीमा अधिनियम पर किसी प्रकार का कोई निर्णय पारित किये बिना ही अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं। विधि अनुसार अपील प्रस्तुत करने से पूर्व धारा 96 सीपीसी के तहत प्रस्तुत आवेदन को निर्णित करने के पश्चात ही अपील को गुणावगुण पर निर्णित किये जाने के प्रावधान होने के पश्चात भी बिना धारा 96 सीपीसी पर निर्णय पारित किये बिना अपीलाधीन निर्णय पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं।

विधि अनुसार प्रथम अपील प्रस्तुत किये जाने की अवस्था में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब किये जाने के पश्चात ही गुणावगुण पर निर्णय पारित किया जाना आवश्यक होने के पश्चात विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब किये ही जो अधीनस्थ न्यायालय आदेश पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं। अपीलाधीन आदेश से रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को किसी प्रकार के कोई अधिकार प्राप्त नही हो रहे है लेकिन अपीलार्थी के कानूनी अधिकारों का हनन होने के कारण भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश के अवलोकन मात्र से यह स्पष्ट हो रहा है कि उपरोक्त अपीलाधीन आदेश रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से मिलीभगत कर पारित किया गया आदेश है चूँकि अपीलाधीन आदेश एवं अपील मीमों में अंकित कथनो एवं टाईपिंग फोन्ट, टाईपिंग स्टाईल, मार्क करने का डिजाईन, केल्कुलेशन इत्यादि से स्पष्ट होने के कारण भी अपीलाधीन आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं।

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

प्रत्येक न्यायालय का यह दायित्व होता है कि कोई भी आदेश पारित किये जाने से पूर्व आदेश को पढ़ने व अवलोकन मात्र से ऐसा प्रतीत होना आवश्यक है कि न्याय किया गया है अपीलाधीन आदेश से ऐसा प्रतीत नही होने के कारण भी अपीलाधीन

आदेश निरस्त किये जाने योग्य हैं। विद्वान अधीनस्थ न्यायालय की आदेशिका मात्र के अवलोकन से ही यह स्पष्ट होता है कि अपीलाधीन आदेश दुर्भावनापूर्ण पारित किया गया अपीलाधीन आदेश है जो निरस्त किये जाने योग्य हैं। उपरोक्त अपील माननीय न्यायालय में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध पेश की गई अपील है, जिसे सुनवाई का क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त हैं। यह अपील निश्चित न्याय शुल्क पर नियमानुसार अन्दर मियांद पेश है। अतः द्वितीय अपील पेश कर निवेदन है कि अपीलाण्ट की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं के निर्णय दिनांक 5.3.2025 को निरस्त फरमाया जाकर नामान्तकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 यथावत रखे जाने के आदेश पारित किये जावें।

6. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता ने दौराने बहस अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं के समक्ष अपील विरूद्व नामान्तकरण 4535 दिनांक 10.08.2021 बाबत भूमि खसरा नम्बर 4579/2637 वर्तमान खसरा नम्बर 4715/4579, 4714/4579 वाके कस्बा झुंझुनूं तहसील व जिला झुन्झुनूं के विरूद्ध मय प्रार्थना पत्र दफा 96 जा0दी0 एवं प्रार्थना पत्र दफा 5 मियाद अधिनियम के साथ प्रस्तुत कर अपील में निवेदन किया गया कि :–

2637	4575/2637	0.5637 हैक्टेयर		0.5657 हैक्टेयर
	4576/2637	0.3657 हैक्टेयर	4707/4576	0.2527 हैक्टेयर
			4706/4576	0.1130 हैक्टेयर
2630	2630	0.200 हैक्टेयर	2630	0.200 हैक्टेयर
				0.5657 हैक्टेयर
शामलाती गै. मु. रास्ता	4577/2637	0.2615 हैक्टेयर		0.2615 हैक्टेयर
	4578/2637	0.5657 हैक्टयेर		0.5657 हैक्टेयर
	4579/2637	0.5657 हैक्टेयर	4714/4579	0.4057 हैक्टेयर
			4715/4579	0.16 हैक्टेयर
				0.5657 हैक्टेयर
	4580/2637	0.5057 हैक्टेयर	4709/4580	0.3857 हैक्टेयर
			4708/4580	0.12 हैक्टेयर
2638	2638	0.06 हैक्टेयर	2638	0.06 हैक्टेयर
				0.5657 हैक्टेयर
				कुल क्षेत्रफल 3.09 हैक्टैयर

उपरोक्त वर्णितानुसार विपक्षीगण नं. 2 लगायत 4 को उनके हक हिस्से प्राप्त हुए एवं विक्रय पत्र के अनुसार रेवेन्यू रिकॉर्ड में परिवर्तन करवाया गया जिसके आधार पर खातेदारी अधिकार उत्पन्न हुए। विपक्षियां नं. 3 रूकमणी देवी द्वारा दिनांक 14.06.2021 को अपनी पुत्रवधू के नाम साजिशी रूप से 2 विक्रय पत्र प्लॉट नम्बर 61ए एवं 61बी दिनांक 14.06.2021 को तस्दीक करवा दिये तथा साथ ही दिनांक 07.07.2021 को गिफ्ट डीड अपने सगे पुत्र रामोतार अग्रवाल विपक्षी नं. 2 के हक में तस्दीक करता दिया गया एवं खाता विभाजन किया जाकर नये खसरा नम्बर 4715/4579 कायम किये गये। उपहार पत्र दिनांक 07.07.2021 को तस्दीक करवाया जाकर नामांतकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को स्वीकृत किया गया। विपक्षीगण द्वारा एक राय होकर पूर्व में अपने हक हिस्से की भूमि विक्रय विभिन्न टुकड़ो/भूखण्डो में करने के बावजूद भी विपक्षी नं. 2 रामोतार अग्रवाल के हक में विवादित नामांतकरण संख्या 4535 तस्दीक करवा दिया, उक्त विवादित नामांतकरण तस्दीक करवाये जाने के पश्चात विपक्षी नं. 2 एवं विपक्षियां नं. 3 द्वारा अपनी सोची समझी योजना के तहत हक अधिकार की भूमि के अतिरिक्त पूर्व में सम्पूर्ण भूमि को छोटे भूखण्डों में बेचान करने के बाद भी उपहार पत्र

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

विपक्षी नं. 2 के हक में तस्दीक करवाया गया एवं विवादित नामांतकरण संख्या 4535 दिनांकित 08.07.2021 जो दिनांक 10.08.2021 को स्वीकृत किया गया एवं बाद नामांतकरण स्वीकृत खाता विभाजन करवाया जाकर भूमि खसरा नम्बर 4715/4579 जो जरिये गिफ्ट डीड दी गई थी भूमि खसरा नम्बर 4715/4579 रकबा 0. 16 हैक्टेयर अपने हिस्से में रख ली गई। विपक्षी नं. 4 एवं विपक्षियां नं. 3 द्वारा जो अतिरिक्त भूमि का बेचान किया गया उसमें क्रेतागणों को अपीलार्थी के हक हिस्से की भूमि खसरा नम्बर 2638 एवं 4709/4580 की भूमि में कब्जा दे दिया है जबकि विपक्षीगण 2 लगायत 4 को अपीलार्थी के हक हिस्से की भूमि खसरा नम्बर 2638 एवं 4709/4580 की कानूनन एवं रिकॉर्ड अनुसार कोई हक अधिकार नहीं है इस कारण अपीलार्थी के हक अधिकारो का हनन हो रहा है तथा भयंकर कुठाराघात हो रहा है इस कारण अपीलार्थी द्वारा अपने हक अधिकारों एवं हिस्से में आने वाली भूमि की सुरक्षार्थ हस्तगत अपील प्रस्तुत करना आवश्यक हुआ है। विपक्षीगण नं. 3 व 4 द्वारा विक्रय की गई भूमि का विवरण निम्न प्रकार है:–

क्र. सं.	प्लॉट नम्बर	क्षेत्रफल (वर्गगज)	विक्रय दिनांक	विक्रेता
1.	61	183.33	19.08.2020	रमाकांत (विनं.4)
2.	40	183.33	21.09.2020	रमाकांत (विनं.4)
3.	41, 42	366.66	28.10.2020	रमाकांत (विनं.4)
4.	39	228.65	04.11.2020	रमाकांत (विनं.4)
5.	45, 46, 47, 53, 54, 55	1100	18.11.2020	रमाकांत (विनं.4)
6.	68, 69	366.66	02.12.2020	रमाकांत (विनं.4)
7.	43	183.33	25.01.2021	रमाकांत (विनं.4)
8.	62	183.33	04.02.2021	रमाकांत (विनं.4)
9.	48	183.33	17.02.2021	रमाकांत ((विनं.4)
	नामातरकरण तस्दीक होने से पूर्व प्रतिवादी नं. 1 द्वारा विक्रय की गई भूमि	2978.62		रमाकांत (विनं.4)
10.	52ए	78.39	01.03.2021	रमाकांत (विनं.4)
11.	44	183.33	10.06.2021	रमाकांत (विनं.4)
12.	49, 50	366.66	16.03.2023	रमाकांत (विनं.4)
	नामांतरकरण तस्दीक होने के पश्चात प्रतिवादी नं. 1 द्वारा विक्रय की गई भूमि	628.38		रमाकांत (विनं.4)
	रास्ते बाबत छोडी गई भूमि (2 रास्ते)	2393		
13.	52	207.77	28.04.2021	रूकमणी (वि.नं.3)
	61 ए	170.13	14.06.2021	रूकमणी (वि.नं.3)
	61 बी	458.48	14.06.2021	रूकमणी (वि.नं.3)
	गिफ्ट डीड	1913.40 (0.16 हैक्टेयर)	07.07.2021	रूकमणी (वि.नं.3)
	51	259.23	20.07.2021	रूकमणी (वि.नं.3)
	51 ए	54.21	20.07.2021	रूकमणी (वि.नं.3)
	मंदिर एवं सार्वजनिक पाके हेतु	838		
	कुल भूमि जो विक्रय की गई	9901.22 वर्गगज (0.8282 हैक्टेयर)		वि.नं. 4 रमाकांत एवं वि.नं. 3 रूकमणी देवी द्वारा मिलकर
	प्र.नं. 1 व 2 की कुल हिस्से की रिकॉर्डेड भूमि	6762.94 वर्गगज (0.5657 हैक्टेयर)		
	अधिक विक्रय की गई भूमि	3138.27 वर्गगज (0.2624 हैक्टेयर)		

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

उपरोक्त वर्णित अनुसार विपक्षियां नं. 3 रूकमणी देवी एवं विपक्षी नं. 4 रमाकांत अग्रवाल दोनो ने एक राय होकर अपने खातेदारी अधिकार से अधिक 3138.27 वर्गगज अर्थात् 0.2625 हैक्टेयर भूमि का विक्रय कर दिया जिसका उनको कोई हक अधिकार नही रहा इस कारण खातेदारी से अधिक भूमि का विकय कानून की परिभाषा में शून्य (Void ab intio) है। नामांतरकरण संख्या 4535 दिनांक 08.07.2021 स्वीकृत दिनांक 10.08.2021 में ना तो रिपोर्ट प्राप्त की गई कि भूमि के किस हिस्से बाबत नामांतकरण हेतु आवेदन किया गया है एवं किस प्रकार हिस्सा दर्ज हुआ है विवरण अंकित नहीं किया है केवल पटवारी रिपोर्ट जिसमें भी केवल उपहार पत्र का अंकन किया जाकर रिपोर्ट की गई है को आधार मानकर ही नामांतकरण संख्या 4535 दिनांक 08.07.2021 स्वीकृत दिनांक 10.08.2021 स्वीकृत फरमा दिया गया परन्तु तहसीलदार महोदय, झुन्झुनूं द्वारा अपने टिप्पणी विवरण में किसी प्रकार का कोई विशेष विवरण अंकित नहीं किया गया है, तहसीलदार महोदय, झुन्झुनूं द्वारा मौके पर जाकर किसी प्रकार की मौका रिपोर्ट अथवा नजरी नक्शा नही बनाया गया, मौके पर लोग मकान बनाकर आबाद है जिससे इंतकाल भरे जाने वाले खसरा नम्बर 4579/2637 की वास्तविक वस्तु स्थिति का ज्ञान हो सके, केवल कार्यालय में बैठे बैठे ही उपहार पत्र के आधार पर प्रस्तुत इंतकाल संख्या 4535 दिनांक 08.07.2021 स्वीकृत दिनांक 10.08.2021 के आवेदन पत्र को स्वीकार फरमा दिया गया जिसके विरूद्ध सुनवाई हेतु श्रीमान् जी को श्रवणाधिकार प्राप्त है।

भूमि खेत खसरा नम्बर 4714/4579 एवं 4715/4579 (पूर्व खसरा नम्बर 4579/2637) की सम्पूर्ण भूमि में अपने हिस्से से भी अधिक भूमि को उपहार पत्र दिनांक 07.07.2021 को तस्दीक करवाये जाने से पूर्व विक्रय किया जा चुका है परन्तु विपक्षीगण 2 लगायत 4 द्वारा इंतकाल दर्ज करने बाबत सम्पूर्ण तथ्यो बाबत अवगत नही करवाते हुए आवेदन श्रीमान् तहसीलदार झुन्झूनूं के समक्ष प्रस्तुत किया गया था और इंतकाल दर्ज किया जाकर स्वीकार फरमा दिया गया इस प्रकार उक्त विवादित 4535 अपील की विषय वस्तु है। उपरोक्त सम्पुर्ण कार्यवाही में तहसीलदार रेस्पोडेंट नं. 1 स्वयं शामिल है। उनको भूमि खसरा नम्बर 4579/2637 कुल किता 1 कुल रकबा 0.5657 हैक्टेयर की पूर्ण वस्तुस्थिति को ज्ञान होते हुए भी इंतकाल दर्ज किया गया एवं मौके पर भूमि हुए बिना ही प्रस्तुत इंतकाल संख्या 4535 दिनांक 08.07.2021 दिनांक 10.08.2021 स्वीकृत फरमा दिया गया संदेहास्पद तथ्यो की पूरी जांच करने के बाद ही तहसीलदार महोदय को नामांतकरण स्वीकृत करना चाहिये था परंतु तहसीलदार महोदय, झुन्झुनूं द्वारा ऐसा कुछ नहीं किया गया। पटवारी हल्का एवं भू निरीक्षक की जांच रिपोर्ट जिसमें भी केवल उपहार पत्र बाबत अंकन है को आधार मानकर ही कार्यालय में बैठे बैठे ही रिपोर्ट बनाकर तहसीलदार महोदय, झुन्झुनूं द्वारा स्वीकृत फरमा दिया गया। ऐसी स्थिति में विवादित नामांतकरण खारिज करना चाहिये था परंतु तहसीलदार साहब झुन्झुनूं द्वारा सम्पूर्ण जांच नही की गई और बिना किसी मजबूत आधार के इंतकाल स्वीकृत फरमा दिया गया। राजस्थान रेवेन्यू एक्ट धारा 134 में सुस्थापित व्यवस्था है कि जिन लोगो को मौके पर कब्जा होता है उनको नोटिस देकर तथा सुनकर नामांतकरण बाबत कार्यवाही की जानी चाहिये तथा उपलब्ध तथ्यों एवं भौतिक स्थिति के आधार पर नामांतकरण भरा जाता है परंतु विवादित इंतकाल के समय सभी कानूनी तथ्यों की भूल की जाकर नामांतकरण तस्दीक करने में भयंकर कानूनी भूल की है। अपीलाण्ट की अपील स्वीकार फरमाई जाकर विवादित नामांतकरण संख्या 4535 दिनांक 08.07.2021 स्वीकृत दिनांक 10.08.2021 बाबत भूमि खसरा नम्बर 4579/2637 वर्तमान खसरा नम्बर 4714/4579 एवं 4715/4579 को खारिज फरमाया जाये। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को निरस्त किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 05.03.2025 पारित किये गये हैं, जो उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जावे।

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

7. रेस्पोडेन्ट संख्या 4 की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने दौराने बहस अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं का निर्णय दिनांक 05.03.2025 विधिक प्रावधानों के अनुसार ही पारित किया गया है, जो उचित एवं विधिसम्यक है। अतः अपील अपीलान्ट 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। अपीलांट अपीलाधीन निर्णय से प्रभावित व पीडित पक्षकार है, इसलिये अपील पेश करने का अधिकारी है। अपीलांट का प्रार्थना पत्र 96 सी.पी.सी. स्वीकार कर अपील पेश करने की अनुमति प्रदान की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 2 श्रीमती रूकमणी पत्नी श्री दामोदर प्रसाद द्वारा हाल अपीलान्ट रामोतार अग्रवाल पुत्र श्री दामोदार प्रसाद को जरिये रजिस्टर्ड उपहार पत्र रजिस्ट्रेशन नम्बर 20210228003987 दिनांक 07.07.2021 से बगड रोड कस्बा झुंझुनू तहसील झुंझुनूं स्थित भूमि खसरा नम्बर 4579/2637 तादादी 0.5657 हैक्टयर जमीन में से उनके हिस्से की भूमि 2557/5657 हिस्से की जमीन में से 0.16 हैक्टयर जमीन दी गयी थी। तहसीलदार झुन्झुनूं ने रजिस्टर्ड उपहार पत्र रजिस्ट्रेशन नम्बर 20210228003987 दिनांक 07.07.2021 द्वारा नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 08.07.2021 दर्ज कर दिनांक 10.08.2021 को स्वीकृत किया गया।

तहसीलदार झुन्झुनूं द्वारा रजिस्टर्ड उपहार पत्र रजिस्ट्रेशन नम्बर 20210228003987 दिनांक 07.07.2021 के आधार पर नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को स्वीकृत कर दिये जाने से व्यथित होकर हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुंझुनूं के समक्ष अपील प्रस्तुत की गयी। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुंझुनूं के समक्ष हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने यह तर्क दिया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 3 व 4 ने अपनी खातेदारी से अधिक भूमि का विक्रय कर रखा है तथा विवादित नामान्तरकरण संख्या 4535 तस्दीक करने से पूर्व मौके की तथा खातेदारों के हिस्सों की कोई रिपोर्ट प्राप्त न कर सीधे ही नामान्तरकरण तस्दीक कर दिया गया है। खातेदारी भूमि से अधिक भूमि का विक्रय (ab intio Void) माना जाता है। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुंझुनूं ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के तर्क उचित प्रतीत होने पर यह माना कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झुंझुनूं द्वारा नामान्तरकरण तस्दीक करने से पूर्व मौके की व खातेदारों के हिस्से व कब्जे की जांच करनी चाहिए थी। उक्त समस्त तथ्यों के मध्यनजर अपील हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 01 अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झुंझुनूं के नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को निरस्त किये जाने के जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने अपीलाधीन आदेश दिनांक 05.03.2025 पारित किये गये।

हमारा विनम्र मत है कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुंझुनूं ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया कि हाल रेस्पोडेन्ट संख्या 2 श्रीमती रूकमणी पत्नी श्री दामोदर प्रसाद द्वारा हाल अपीलान्ट रामोतार अग्रवाल पुत्र श्री दामोदार प्रसाद को जरिये रजिस्टर्ड उपहार पत्र रजिस्ट्रेशन नम्बर 20210228003987 दिनांक 07.07.2021 से बगड रोड कस्बा झुंझुनू तहसील झुंझुनूं स्थित भूमि खसरा नम्बर 4579/2637 तादादी 0.5657 हैक्टयर जमीन में से उनके हिस्से की भूमि 2557/5657 हिस्से की जमीन में से 0.16 हैक्टयर जमीन दी गयी थी। तहसीलदार झुन्झुनूं ने रजिस्टर्ड उपहार पत्र रजिस्ट्रेशन नम्बर 20210228003987 दिनांक 07.07.2021 द्वारा नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 08.07.2021 दर्ज कर दिनांक 10.08.2021 को स्वीकृत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झुंझुनूं ने रजिस्टर्ड उपहार पत्र की पालना में नामान्तरकरण तस्दीक किया गया है। नामान्तरकरण एक पालनार्थ की गई कार्यवाही है। हाल रेस्पोडेन्टस् नं. 1 ने ऐसा कोई साक्ष्य या दस्तावेज न्यायालय हाजा के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया जिससे नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को अवैध

अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

ठहराया जा सके। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि रजिस्टर्ड उपहार पत्र की विधिसम्यकता का परीक्षण करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है तथा जब तक सक्षम न्यायालय से रजिस्टर्ड उपहार पत्र निरस्त नहीं हो जाता तब तक उसके आधार पर स्वीकृत नामांतरकरण को विधिक रूप से अस्वीकार नहीं किया जा सकता है, परन्तु अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं ने तहसीलदार झुंझुनूं के नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को निरस्त किये जाना का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 05.03.2025 पारित किया गया है, जो त्रुटि पूर्ण है। ऐसी स्थिति में उक्त तथ्यों के आलोक में अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 05.03.2035 निरस्त किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झुंझुनूं द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को बहाल किया जाता है।

अतः आदेश है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर झुन्झुनूं का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 05.03.2035 निरस्त किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार झुंझुनूं द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण संख्या 4535 दिनांक 10.08.2021 को बहाल किया जाता है।

(दीप्ति कछवाहा)
अति. संभागीय आयुक्त,
अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 27.05.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

अति. संभागीय आयुक्त,
अति. संभागीय आयुक्त
जयपुर