न्यायालय अतिरिक्त संभागीय आयुक्त, जयपुर

अपील जीसीएमएस नम्बर 2025/871

1. रामजीलाल पुत्र सुगनाराम जाति जाट निवासी खरबासो की ढाणी तन टोडी तहसील गुढा गौडजी जिला झुन्झुनूं राज0।

– अपीलान्ट

बनाम

1. संजू कुमार पुत्र मुन्नाराम जाति जाट निवासी खरबासो की ढाणी तन टोडी तहसील गुढा गौडजी जिला झुन्झुनूं।
2. तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी जिला झुन्झुनूं।

– रेस्पोडेन्ट्स

अपील अर्न्तगत धारा 75 राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 विरुद्ध तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी, जिला झुन्झुनूं, मु.नं. 06/2023 बउनवानी संजू कुमार बनाम जमना देवी वगैरह प्रार्थना पत्र राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 135(2) दिनांकित 01.07.2024 पर पारित किया गया।

उपस्थित :–

1. श्री विवेक शर्मा, अधिवक्ता अपीलान्ट।
2. श्री हरलाल सिंह, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से उपस्थित ।
3. राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से उपस्थित।

निर्णय

दिनांक – 08.10.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 75 के अन्तर्गत तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी, जिला झुन्झुनूं के निर्णय दिनांक 01.07.2024 के विरूद्ध प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि राजस्व ग्राम टोडी के भूमि खसरा नम्बर 1556/401, 1557/404, 372, 305 कुल किता 4 कुल रुबा 1.5144 है० की खातेदारी जमनादेवी पत्नी सुगनाराम जाति जाट सा० देह के नाम दर्ज रिकॉर्ड है। दिनांक 13.01.2023 को उक्त खसरा नम्बरान में खातेदार जमना देवी पत्नी सुगनाराम द्वारा मुखतयार बुद्धराम डूडी पुत्र रामजीलाल डूडी निवासी खरबासों की ढाणी, तन टोडी, तहसील –गुढ़ागौड़जी द्वारा एक विक्रय–पत्र रामजीलाल पुत्र सुगनाराम जाति जाट, निवासी खरबासों की ढाणी तन टोडी तहसील गुढ़ागौड़जी के नाम करवा दिया। हल्का पटवारी द्वारा उक्त विक्रय–पत्र का नामान्तकरण संख्या 5473 दिनांक 13.03.2023 को दर्ज करवा दिया गया। दौराने प्रक्रियाधीन नामान्तकरण दिनांक 22.03.2023 को पटवार हल्का दूडिया द्वारा तहसीलदार गुढागौड़जी से मार्गदर्शन चाहा जिसमें जमना देवी जरीये मुख्तयार बुद्धराम डूडी द्वारा करवाये गये विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज नामान्तकरण के प्रकियाधीन होने एवं इसी समयावधि में दिनांक 08.3.2023 को जमना देवी द्वारा उपहार पत्र संजू कुमार पुत्र मुन्नाराम के नाम पंजीकृत करवाने तथा संजू कुमार द्वारा रजिस्टर्ड उपहार पत्र का नामान्तकरण दर्ज करने के लिए पेश किया। विक्रय पत्र का नामान्तकरण जो की प्रक्रियाधीन है तथा उपहार पत्र का निस्तारण किस प्रकार किया जावे मार्गदर्शन चाहा गया, जिसके क्रम में तहसीलदार गुढागौडजी द्वारा दिनांक 22.03.2023 को प्रकरण 135(2) में दर्ज रजिस्टर किये जाने हेतु आदेशित किया गया, जिसे दर्ज रजिस्टर किया। मु.सं. 06/2023 में दौराने सुनवाई अ0धारा 135(2) संजू बनाम जमना देवी वगै0 दिनांक 28.04.2023 प0ह0 दुडिया एवं भू0अ0नि0 वृत्त गुढागौडजी की जॉच के आधार पर तहसीलदार द्वारा प्रकियाधीन नामान्तकरण संख्या 5473 को यह टिप्पणी करते हुए खारीज कर दिया कि " उक्त खसरा नम्बरान में खातेदार द्वारा मुताबिक विक्रय पत्र एवं तत्पश्चात उपहार पत्र करवाये जाने, प्रकरणाधीन निर्णय न्यायालय हाजा में विचाराधीन होने के कारण नामान्तकरण खारिज किया जाता है। "

उक्त खारिज नामान्तकरण की अपील हाल अपीलान्ट रामजीलाल पुत्र श्री सुगनाराम द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं को की गई। अपील संख्या 27/2023

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

रामजीलाल बनाम राजस्थान सरकार जरिये तहसील गुढागौडजी के निर्णय दिनांक 26.12.2023 को आदेशित किया गया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.04.2023 को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपहार पत्र दिनांक 08.03.2023 के आधार पर नामान्तकरण दर्ज करने हेतु प्रार्थना पत्र विचाराधीन नहीं था। उक्त अपीलाधीन आदेश गलत आधारों पर पारित किया गया था। अतः अपीलाधीन न्यायालय तहसीलदार गुढागौडजी द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.04.2023 को निरस्त किया जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इस आदेशों के साथ रिमाण्ड (प्रतिप्रेषित) किया गया कि विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2023 तथा उपहार पत्र दिनांक 08.03.2023 को संबंधित पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए 1 माह में गुणावगुण के आधार पर पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करे।" जिस पर तहसीलदार गुढागौडजी ने यह निर्णय पारित किया कि विधि अनुसार विचारण न्यायालय 100 रूपये से अधिक मूल्य के अपंजीकृत दस्तावेज पावर ऑफ अर्टोनी के आधार पर दर्ज रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण स्वीकार नहीं किया जा सकता। मूल खातेदार जमना देवी से रजिस्टर्ड उपहार पत्र को विधि अनुसार स्वीकार किया जा सकता है। चूंकि विक्रय विलेख रद् करने का क्षेत्राधिकार विचारण न्यायालय को नहीं है। अतः वादी संजू कुमार विक्रय पत्र के शून्यकरण की कार्यवाही सक्षम न्यायालय में करें। विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज नामान्तकरण संख्या 5473 पूर्व में दिनांक 28.04.2023 को तहसीलदार गुढागौडजी द्वारा खारिज किये जाने पर अपील संख्या 27/2023 न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं के होने पर न्यायालय द्वारा तहसीलदार के आदेश दिनांक 28.04.2023 को खारिज किया गया ना की नामान्तकरण खारिज किया गया। अतः नियमानुसार खातेदार जमना देवी के स्थान पर संजू कुमार पुत्र मुन्नाराम के नाम दर्ज उपहार पत्र के आधार पर नामान्तकरण दर्ज करने हेतु पूर्व में प्रकियाधीन रहे नामान्तकरण संख्या 5473 को खारिज किया जाना आवश्यक है। अतः न्यायालय हाजा नामान्तकरण हेतु विक्रय पत्र के स्थान पर उपहार पत्र के आधार पर नामान्तकरण को तस्दीक बाद खारिज नामान्तकरण संख्या 5473 के स्वीकृत किये जाने के अपीलाधीन आदेश दिनांक 01.07.2024 पारित किये गये हैं।

3. तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी, जिला झुन्झुनूं के उक्त निर्णय दिनांक 01.07.2024 से व्यथित होकर अपीलान्ट रामजीलाल पुत्र सुगनाराम द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन आदेश तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी, जिला झुन्झुनूं के निर्णय दिनांक 01.07.2024 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 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 कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार गुड़ा गौड़जी जिला झुंझुनूं द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 01.07.2024 तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों के सरासर विपरीत पारित किया गया है जो कि अपास्त किये जाने योग्य है। अपीलार्थी के हक में पंजीकृत विक्रय पत्र खातेदार जमना देवी की ओर से नियुक्त वैध मुख्त्यारनामा द्वारा दिनांक 13.01.2023 को निष्पादित एवं पंजीबद्ध करवाया गया है। उक्त विक्रय पत्र से विक्रयशुदा भूमि खसरा नम्बर 1556/401, 1557/404, 372, 305 कुल किता 04 कुल रकबा 1.5144 हैक्टेयर के समस्त खातेदारी अधिकार अपीलार्थी को प्राप्त हो गये थे तथा मूल खातेदार जमना देवी का कोई हक अधिकार उक्त भूमि में शेष नहीं रहा था ऐसी स्थिति में जमना देवी द्वारा दिनांक 08.03.2023 को जो उपहार पत्र प्रत्यर्थी संख्या 01 संजू कुमार के हक में पंजीबद्ध करवाया गया है उससे विवादग्रस्त कृषि भूमि के कोई अधिकार संजू कुमार को प्राप्त नहीं हुए थे क्योंकि उपहारदाता के पास भी उक्त भूमि संबंधी कोई अधिकार नहीं था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने विवेचन में यह उल्लेख किया गया है कि 'अनरजिस्टर्ड मुख्त्यारनामें से किये गये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से किसी प्रकार से संपत्ति बाबत् अधिकार हस्तान्तरित नहीं किये जा सकते है।" अधीनस्थ न्यायालय का यह विवेचन विधिक प्रावधानों के सरासर विपरीत है। खातेदार जमना देवी को अपनी खातेदारी भूमि को विक्रय किये जाने बाबत् मुख्त्यारखास नियुक्त किये जाने का कानूनी अधिकार प्राप्त है। द पॉवर ऑफ अटॉर्नी एक्ट 1882 की धारा 01अ व 2 जो निम्नानुसार है का अवलोकन किया जाना आवश्यक है :–

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

1A- Definition :- In this Act, ''power-of-attorney'' includes and instrument empowering a spacified person to act for and in the name of the person executing it.

2. Execution under power-of-attorney- The donee of a power-of-attorney may, if he thinks fit, execute or do any instrument or thing in and with his own name and singnature, and his own seal, where sealing is required, by the authority of the doner of the power; and every instrument and thing so executed and done, shall be as effectual in law as if it had been executed or done by the done of the power in the name, and with the signature and seal, of the doner thereof.

उक्त प्रावधानों से स्पष्ट है कि पॉवर ऑफ अटॉर्नी प्राप्त व्यक्ति को पॉवर ऑफ अटॉर्नी देने वाले व्यक्ति के समस्त अधिकार जो पॉवर ऑफ अटॉर्नी में प्रदत्त किये गये है, प्राप्त हो जाते है तथा उसके स्वयं के हस्ताक्षरों द्वारा निष्पादित कोई भी दस्तावेज पॉवर ऑफ अटॉर्नी देने वाले व्यक्ति के हस्ताक्षरों से निष्पादित दस्तावेज के समतुल्य होता है। हस्तगत प्रकरण में विवादग्रस्त भूमि को विक्रय किये जाने संबंधी अधिकार खातेदार जमना देवी द्वारा मुख्त्यारआम बुद्धराम को दिये गये थे तथा बुद्धराम द्वारा भूमि का विक्रय पत्र अपीलार्थी के हक में निष्पादित व पंजीबद्ध करवाया गया है जो कि शत प्रतिशत वैध है। जहां तक मुख्त्यारनाम खास को पंजीबद्ध करवाये जाने का प्रश्न है, उक्त मुख्त्यारनामा अनिरस्तनीय नहीं है तथा उक्त मुख्त्यारनामा के माध्यम से विवादित भूमि का कब्जा मुख्त्यारखास बुद्धराम को हस्तान्तरित नहीं किया गया है अतः उक्त मुख्त्यारनामा राजस्थान पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 17 के अनुसार पंजीबद्ध करवाया जाना अनिवार्य नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मुख्त्यारनामा खास के पंजीबद्ध नहीं होने के आधार पर जो अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है वह विधिक प्रावधान के कतई विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा माननीय सर्वोच्च न्यायालय की सिविल अपील संख्या 1598/2023 में पारित निर्णय दिनांक 01.11.2023 के अनुसार यह निर्धारित किया गया है कि अपंजीबद्ध विक्रय इकरारनामा व पॉवर ऑफ अटॉर्नी अचल संपत्ति में कोई अधिकार कारित नहीं करते है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उक्त निर्णय की अवहेलना हस्तगत प्रकरण में कतई नहीं हुई है। उक्त निर्णय से स्पष्ट है कि मुख्त्यारनामा खास के आधार पर बुद्धराम को विवादग्रस्त भूमि में कोई स्वामित्व संबंधी अधिकार प्राप्त नहीं हुए है न ही उक्त मुख्त्यारखास द्वारा इस संबंध में कोई दावा किया गया है बल्कि मुख्त्यारखास द्वारा अचल संपत्ति के स्वामित्व प्राप्त व्यक्ति द्वारा प्रदत्त अधिकारों का उपयोग करते हुए तथा मूल स्वामी की ओर से ही जरिये विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2023 विवादग्रस्त कृषि भूमि हस्तान्तरित की गई है जो कि विधिक प्रावधानों के अनुरूप है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त निर्णय के आधार पर पारित किया गया निष्कर्ष निर्णय के सरासर विपरीत है तथा अपास्त किये जाने योग्य है।

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अन्य निष्कर्ष यह पारित किया गया है कि पंजीबद्ध दस्तावेज के बिना 100 रूपये से अधिक मूल्य की अचल संपत्ति का नामान्तकरण नहीं किया जा सकता है। प्रकरण में भी इस प्रावधान का कोई उल्लंघन नहीं किया गया है। विवादग्रस्त भूमि का हस्तान्तरण जरिये पंजीबद्ध विक्रय पत्र संपत्ति अन्तरण अधिनियम 1882 के प्रावधानों का पालन करते हुए ही किया गया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया उक्त विवेचन एवं पारित निष्कर्ष कानूनी प्रावधानों के सरासर विपरीत है तथा अपीलाधीन आदेश अपास्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा एक अन्य निष्कर्ष यह पारित किया गया है कि "नियमानुसार मुख्त्यारनामा खास भी रजिस्टर्ड होना आवश्यक था क्योंकि इसकी कीमत 500 रूपये है। अधीनस्थ न्यायालय

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

द्वारा पारित किया गया यह निष्कर्ष हास्यास्पद है तथा अधीनस्थ न्यायालय के कानूनी विवेक पर प्रश्नचिन्ह लगाता है। मुख्त्यारनामा 500 रूपये के मुद्रांक पर निष्पादित किया गया है न कि मुख्त्यारनामा खास की कीमत 500 रूपये है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मुख्त्यारनामा की कीमत 500 रूपये मानते हुए तथा उसके अनरजिस्टर्ड होने के आधार पर विक्रय पत्र के अनुरूप नामान्तरकरण दर्ज नहीं किये जाने का जो निष्कर्ष पारित किया गया है वह कतई अवैधानिक है तथा अपीलाधीन आदेश अपास्त किये जाने योग्य है। इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अन्य निष्कर्ष विक्रय पत्र की वैधता पर पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय विक्रय पत्र की वैधता जांचने में कतई सक्षम नहीं है तथा उसे विक्रय पत्र को अवैध घोषित करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बात पर प्रश्नचिन्ह लगाया गया है कि मुख्त्यारखास द्वारा विवादग्रस्त कृषि भूमि के विक्रय मूल्य के रूप में प्राप्त राशि को मूल खातेदार को भुगतान नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय का यह विवेचन विधि विरूद्ध है। न तो अधीनस्थ न्यायालय इस संबंध में सक्षम है तथा न ही विक्रय पत्र को कृषि भूमि के मूल खातेदार द्वारा इसी सक्षम न्यायालय से अवैध घोषित करवाया गया है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय का कानूनी दायित्व था कि वह अपीलार्थी के हक में किये गये विक्रय पत्र के आधार पर कृषि भूमि का नामान्तकरण अपीलार्थी के हक में तस्दीक करता। इसके विपरीत अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रित कृषि भूमि का अधिकार विहिन उपहार पत्र निष्पादित किये जाने के आधार पर जो नामान्तरकरण स्वीकार करने का आदेश प्रदान किया गया है वह विधि विरूद्ध है तथा निरस्त किये जाने योग्य है। अपीलार्थी विवादग्रस्त भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2023 के आधार पर खातेदार एवं काबिज काश्तकार है तथा उसे उक्त भूमि को अपने पक्ष में नामान्तरित करवा लिये जाने का सम्पूर्ण विधिक अधिकार प्राप्त है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश अपास्त किया जाकर विवादग्रस्त भूमि का अपीलार्थी के हक में नामान्तरकरण स्वीकार किये जाने के आदेश प्रदान किये जाने न्यायोचित है। अतः लिखित बहस प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपीलार्थी की अपील स्वीकार फरमाई जावें तथा अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश 01.07.2024 निरस्त कर विवादग्रस्त भूमि खसरा नंबर 1556/401, 1557/404, 372, 305 कुल किता 04 कुल रकबा 1.5144 हैक्टेयर वाके ग्राम टोडी, तहसील गुढ़ागौड़जी, जिला झुंझुनूं का नामान्तरकरण विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2023 के आधार पर अपीलार्थी के हक में स्वीकार किये जाने के आदेश प्रदान किये जावे।

6. रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता ने दौराने लिखित बहस प्रस्तुत कर अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार गुढ़ागौडजी द्वारा पारित किया गया अपीलाधीन आदेश दिनांक 01.07.2024 पूर्ण रूप से विधिनुसार है। भूमि खसरा नंबर 1556/401, 1557/404, 372, 305 कुल किता 04 का कुल रकबा 1.5144 हैक्टेयर वाके ग्राम टोडी तहसील गुढागौडजी में स्थित है। जिसकी जमना देवी पत्नी सुगनाराम खातेदार काश्तकार थी। जिसकी एक फर्जी अनरजिस्टर्ड पावर ऑफ अटॉर्नी बनाकर, इसके आधार पर मौजूदा अपीलांट रामजीलाल के पुत्र बुद्धराम ने अपने पिता रामजीलाल के हक में दिनांक 13.01.2023 को विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवा दिया। दिनांक 08.03.2023 को भूमि की खातेदार जमना देवी ने सन्जू कुमार रेस्पोडेंट सख्या 1 के हक में रजिस्टर्ड उपहार पत्र निष्पादित कर दिया तथा भूमि का भौतिक कब्जा सन्जू कुमार अर्थात मौजूदा रेस्पो० संख्या 1 को तत्समय ही सम्भलवा दिया। पूर्व में नामान्तकरण संख्या 5473 दिनांकित 13.03.2023 को तथाकथित विक्रय पत्र के आधार पर रामजीलाल के पक्ष में भरा गया था। जिसे दिनांक 28.04.2023 को खारिज कर दिया गया। जिसके विरूद्ध रामजीलाल द्वारा जिला कलक्टर के समक्ष अपील पेश की गयी। जिस पर जिला कलक्टर द्वारा विक्रय पत्र व उपहार पत्र के आधार पर सुनवाई कर नामान्तकरण तस्दीक करने हेतु आदेशित किया गया। तहसीलदार गुढ़ागौडजी ने रिमाण्ड प्रकरण में सुनवाई करते हुए निम्न आदेश पारित किए "अतः नियमानुसार खातेदार जमनादेवी के स्थान पर संजू कुमार पुत्र मन्नाराम के नाम उपहार पत्र के

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

आधार पर नामान्तकरण दर्ज करने हेतु पूर्व में प्रक्रियाधीन रहे नामान्तकरण संख्या 5473 को खारिज किया जाना आवश्यक है तथा विक्रय पत्र के स्थान पर उपहार पत्र के आधार पर नामान्तकरण को तस्दीक करने के बाद खारिज नामान्तकरण संख्या 5473 के स्वीकृत किए जाने के आदेश प्रदान किए जाते है।" उपरोक्त आदेश के विरूद्ध अपीलांट रामजीलाल द्वारा न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत की गयी है।

अपीलांट रामजीलाल के हक में जो विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाया गया है, वह उसके पुत्र बुद्धराम द्वारा भूमि की खातेदार जमनादेवी का मुख्त्यारखास बनकर करवाया गया है तथा उक्त मुख्त्यारनामा अपंजीकृत दस्तावेज है जिसके आधार पर विक्रय पत्र पंजीबद्ध नहीं करवाया जा सकता है तथा उक्त दस्तावेज लोक नीति के विरूद्ध होने के कारण एक शून्य एवं निष्प्रभावी दस्तावेज है। जिसके आधार पर कोई विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाने का बुद्धराम को कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। यह स्वीकृत स्थिति कि तथाकथित मुख्त्यारखास ने भूमि का कब्जा जमना देवी ने बुद्धराम को नहीं दिया था, ऐसी स्थिति में बुद्धराम द्वारा तथाकथित मुख्त्यारनामा खास के आधार पर भूमि का भौतिक कब्जा अपने पिता रामजीलाल को किस प्रकार से सम्भलवाया, इसका कहीं कोई अकंन नहीं है तथा कब्जे के अभाव में तस्दीक कराया गया विक्रय पत्र शून्य एवं निष्प्रभावी विक्रय पत्र है, जिससे ना तो भूमि में क्रेता को कोई अधिकार प्राप्त होते है एवं ना ही भूमि की खातेदार जमनादेवी के भूमि में हक अधिकार समाप्त होते है। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 यह प्रावधित करती है कि किसी भी वैद्य विक्रय के लिए यह आवश्यक है कि विक्रेता को भूमि बेचने के अधिकार प्राप्त हो, विक्रेता द्वारा क्रेता को प्रतिफल की अदायगी की गयी हो, तथा विक्रेता द्वारा क्रेता को सम्पत्ति का भौतिक कब्जा सम्भलवाया गया हो। उपरोक्त तीनों ही तत्व मौजूद प्रकरण में उपलब्ध नहीं है। इसलिए तथाकथित विक्रय पत्र अपने आप में एक अवैध दस्तावेज है, जिससे भूमि का स्वामित्व हस्तान्तरित नहीं होता है। राज्य सरकार द्वारा वर्ष 2016 में यह परिपत्र जारी किया था कि किसी भी अचल सम्पत्ति में 20,000/–रूपये से अधिक राशि का प्रतिफल नकद के रूप में भुगतान नहीं किया जा सकता है, तथा वह भुगतान जरिये चैक अथवा डिमाण्ड ड्राफ्ट या आरटीजीएस अथवा बैंक खाते में रकम ट्रांसफर के द्वारा ही किया जा सकेगा। मौजूद प्रकरण में अपीलांट द्वारा किसी भी प्रकार की राशि का कोई भुगतान भूमि की खातेदार जमना देवी को नहीं किया गया है तथा जो राशि 2,00,000/–रूपये का अकंन विक्रय पत्र में दर्शाया गया है उस राशि का कोई भुगतान भूमि की खातेदार जमना देवी को किसी भी प्रकार से अदा नहीं किया गया है। जिसकी ताईद खातेदार जमनादेवी के बैंक खाता संख्या 110021876530 केनरा बैंक शाखा गुढ़ागौडजी के बैंक स्टेटमेंट दिनांकित 01.01.2022 से 19.09.2023 से स्पष्ट होती है। खातेदार जमनादेवी ने मिन रेस्पो० के हक में विधिनुसार रजिस्टर्ड आहार पत्र दिनांक 28.08.2023 को निष्पादित कर पंजीबद्ध करवाया है, तथा भूमि का भौतिक कब्जा मिन रेस्पो० को सम्भलवाया है तथा मिन रेस्पो० मौके पर बतौर मालिक स्वामी काबिज है। जिसकी ताईद हल्का पटवारी से करवायी गयी। कब्जे की जांच से भी होता है। अपीलांट ने माननीय न्यायालय के समक्ष जो लिखित बहस प्रस्तुत की है उसमें अपने हक में निष्पादित करवाये गये विक्रय पत्र को वैध बताया है। लेकिन विक्रय पत्र किस प्रकार से वैध है, इसका कहीं कोई अकंन नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण को गुणावगुण पर निस्तारित किया है तथा हर बिन्दू को कन्सीडर किया है तथा अपीलांट द्वारा उठाये गये समस्त आपत्तियों एवं तथ्यात्मक स्थिति का विश्लेषण कर निर्णय पारित किया है। जिसमें किसी प्रकार की कोई विधिक त्रुटि नहीं है तथा निर्णय पूर्णतया विधिनुसार है। अपीलांट ने लिखित बहस में यह कथन अंकित किए है कि अधीनस्थ न्यायालय विक्रय पत्र की वैधता को जांचने के लिए सक्षम नहीं है। उन्हें तो विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण अपीलांट के हक में कर देना चाहिए था। मिन रेस्पो० न्यायालय से कथन करता है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा हर बिन्दू पर पूर्ण विवेचना कर अपना निष्कर्ष पारित कर मिन रेस्पोडेंट के हक में नामान्तकरण तस्दीक करने के आदेश प्रदान किए है। जो पूर्णतया विधिनुसार है। जिसमें किसी प्रकार की कोई वैधानिक त्रुटि नहीं है तथा अपीलांट की अपील खारिज किए जाने योग्य है। अतः लिखित बहस मिन रेस्पोडेंट संख्या 1 की ओर से प्रस्तुत कर निवेदन है कि लिखित बहस को स्वीकार फरमाया जाकर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश दिनांकित 01.07.2024 को यथावत रखे जाने के आदेश फरमाने की कृपा करें।

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

7. रेस्पोडेन्ट संख्या 3 की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने दौराने बहस अपील का विरोध करते हुये कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी जिला झुन्झुनूं के निर्णय दिनांक 01.07.2024 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 का अवलोकन कर प्रकरण के तथ्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन एवं उभयपक्षों की बहस पर मनन से जाहिर होता है कि प्रकरण में मुख्यतः विवाद राजस्व ग्राम टोडी के भूमि खसरा नम्बर 1556/401, 1557/404, 372, 305 कुल किता 4 कुल रकबा 1.5144 है० की खातेदारी जमनादेवी पत्नी सुगनाराम जाति जाट सा० देह के नाम दर्ज रिकॉर्ड थी। दिनांक 13.01.2023 को उक्त खसरा नम्बरान में खातेदार जमना देवी पत्नी सुगनाराम जरिये मुखतयार बुद्धराम डूडी पुत्र रामजीलाल डूडी निवासी खरबासों की ढाणी, तन टोडी, तहसील गुढ़ागौड़जी द्वारा एक विक्रय–पत्र रामजीलाल पुत्र सुगनाराम जाति जाट, निवासी खरबासों की ढाणी तन टोडी तहसील गुढ़ागौड़जी के नाम करवा दिया। हल्का पटवारी द्वारा उक्त विक्रय–पत्र का नामान्तरकरण संख्या 5473 दिनांक 13.03.2023 को दर्ज करवा दिया गया। दौराने प्रक्रियाधीन नामान्तरकरण दिनांक 22.03.2023 के सम्बन्ध में पटवार हल्का दूडिया द्वारा तहसीलदार गुढागौड़जी से मार्गदर्शन चाहा गया जिसमें जमना देवी जरिये मुख्तयार बुद्धराम डूडी द्वारा करवाये गये विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज नामान्तकरण के प्रकियाधीन होने एवं इसी समयावधि में दिनांक 08.03.2023 को जमना देवी द्वारा उपहार पत्र संजू कुमार पुत्र मुन्नाराम के नाम पंजीकृत करवाने तथा संजू कुमार द्वारा रजिस्टर्ड उपहार पत्र का नामान्तकरण दर्ज करने के लिए पेश किया गया। विक्रय पत्र का नामान्तकरण जो की प्रक्रियाधीन है तथा उपहार पत्र का निस्तारण किस प्रकार किया जावे मार्गदर्शन चाहा गया, जिसके क्रम में तहसीलदार गुढागौडजी द्वारा दिनांक 22.03.2023 को प्रकरण 135(2) में दर्ज रजिस्टर किया गया। मु.सं. 06/2023 में दौराने सुनवाई अ0धारा 135(2) संजू बनाम जमना देवी वगै0 दिनांक 28.04.2023 प0ह0 दुडिया एवं भू0अ0नि0 वृत्त गुढागौडजी की जॉच के आधार पर तहसीलदार द्वारा प्रकियाधीन नामान्तकरण 5473 को यह टिप्पणी करते हुए खारीज कर दिया कि "उक्त खसरा नम्बरान में खातेदार द्वारा मुताबिक विक्रय पत्र एवं तत्पश्चात उपहार पत्र करवाये जाने, प्रकरणाधीन निर्णय न्यायालय हाजा में विचाराधीन होने के कारण नामान्तकरण खारिज किया जाता है। "उक्त खारिज नामान्तकरण की अपील हाल अपीलान्ट रामजीलाल पुत्र श्री सुगनाराम द्वारा न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं को की गई। अपील संख्या 27/2023 रामजीलाल बनाम राजस्थान सरकार जरिये तहसील गुढागौडजी में निर्णय दिनांक 26.12.2023 को आदेशित किया गया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 28.04.2023 को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपहार पत्र दिनांक 08.03.2023 के आधार पर नामान्तकरण दर्ज करने हेतु प्रार्थना पत्र विचाराधीन नहीं था। उक्त अपीलाधीन आदेश गलत आधारों पर पारित किया गया था। अतः अपीलाधीन आदेश अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार गुढागौडजी द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.04.2023 को निरस्त किया जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार गुढागौडजी को इन आदेशों के साथ रिमाण्ड (प्रतिप्रेषित) किया गया कि विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2023 तथा उपहार पत्र दिनांक 08.03.2023 को संबंधित पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए 1 माह में गुणावगुण के आधार पर पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करे।"

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी की पत्रावली के अवलोकन से अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत विक्रय पत्र एवं उपहार पत्र के अन्तरणों के आधार पर नामान्तकरण तस्दीक करने के दौरान अनरजिस्टर्ड मुखत्यारनामें से किये गये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से किसी प्रकार से सम्पत्ति बाबत अधिकार हस्तानान्तरित नहीं किये जा सकते हैं। यदि कोई अन्तरण पंजीयन दस्तावेज के बिना किया गया है तथा विक्रय 100 रुपये या उससे ज्यादा का है तो उस अन्तरण का नामान्तकरण नहीं हो सकता। नामान्तकरण के पूर्व दस्तावेज का पंजीयन होना आवश्यक है। चूंकि विक्रेता खातेदार जमना देवी जरिए मुखत्यार श्री बुद्धराम डुडी द्वारा दिनांक 13.01.2023 को तस्दीक करवाये गये विक्रय पत्र का आधार मुख्त्यारनामा खास है जो

अतिरिक्त संभागीय आयुक्त
जयपुर

की 500/– रुपये मूल्य के स्टाम्प पर तस्दीक हुआ तथा मुताबिक विक्रय पत्र उक्त विक्रय राशि रूपये 2,00,00,0/–अंकित है। अतः नियमानुसार मुख्त्यारनामा खास भी रजिस्टर्ड होना आवश्यक था क्योंकि इसकी कीमत 500 रूपये है। इस प्रकार इस अन रजिस्टर्ड मुख्त्यार खास के आधार पर सब रजिस्ट्रार के समक्ष बिना खातेदार जमना देवी के उपस्थित हुए विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण दर्ज किया जाना नियमानुसार सही नहीं है। विधि अनुसार विचारण न्यायालय 100 रूपये से अधिक मूल्य के अपंजीकृत दस्तावेज पावर ऑफ अटॉर्नी के आधार पर दर्ज रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर नामान्तकरण स्वीकार नही किया जा सकता है। मूल खातेदार जमना देवी से रजिस्टर्ड उपहार पत्र को विधि अनुसार स्वीकार किया जा सकता है। चूंकि विक्रय विलेख रद्द करने का क्षेत्राधिकार राजस्व न्यायालय को नहीं है। विक्रय पत्र के आधार पर दर्ज नामान्तकरण संख्या 5473 पूर्व में दिनांक 28.04.2023 को तहसीलदार गुढ़ागौड़जी द्वारा खारिज किये जाने पर अपील संख्या 27/2003 न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर झुन्झुनूं में पेश होने पर न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी के आदेश दिनांक 28.04.2023 को खारिज किया गया था ना की नामान्तरकरण को खारिज किया गया था। न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी जिला झुन्झुनूं द्वारा खातेदार जमना देवी के स्थान पर संजू कुमार पुत्र मुन्नाराम के नाम दर्ज उपहार पत्र के आधार पर नामान्तरकरण दर्ज करने हेतु पूर्व में प्रक्रियाधीन रहे नामान्तरकरण संख्या 5473 को खारिज कर नामान्तरकरण विक्रय पत्र के स्थान पर उपहार पत्र के आधार पर नामान्तरकरण को तस्दीक बाद खारिज नामान्तरकरण संख्या 5473 के स्वीकृत किये जाने के अपीलाधीन आदेश पारित किये गये हैं। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी जिला झुन्झुनूं के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 01.07.2024 में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि प्रतीत नहीं होती है। ऐसे में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी जिला झुन्झुनूं के अपीलाधीन आदेश दिनांक 01.07.2024 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है। अपीलार्थी की अपील सारहीन व बलहीन होने से खारिज योग्य है।

<u>अतः आदेश है</u> कि अपील अपीलान्ट खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार (भू.अ.) गुढा गौडजी जिला झुन्झुनूं का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 01.07.2024 यथावत रखा जाता है।

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

निर्णय दिनांक 08.10.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

अति. संभागीय आयुक्त,
अतिरिक्त जयपुर आयुक्त
जयपुर