न्यायालय संभागीय आयुक्त जयपुर

अपील जीसीएमएस संख्या 2023/379

1. बिडदू बलाई पुत्र श्री भूराराम जाति बलाई, निवासी– बहसिंहपुरा, तहसील खण्डेला, जिला सीकर।

–अपीलांट

बनाम

1. सतीश पुत्र श्री गिरधारी
2. मनफूली पत्नी श्री गिरधारी
   समस्त जाति रेगर, निवासी–ग्राम बगराना, तहसील व जिला जयपुर ।
3. तहसीलदार, जयपुर, जिला जयपुर

– मुख्य रेस्पोडेन्ट

4. श्रीमती तारा देवी पत्नी ग्यारसी लाल
5. श्रीमती तीजा देवी पुत्री ग्यारसी लाल
6. श्रीमती प्रेम देवी पुत्री ग्यारसीलाल
7. श्रीमती माया पुत्री गिरधारी
   समस्त जाति रेगर निवासी ग्राम बगराना तहसील व जिला जयपुर।

–तरतीबी रेस्पोडेंट्स

अपील अन्तर्गत धारा 76 भू–राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध निर्णय दिनांक 01.08.2023 न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर प्रार्थना पत्र संख्या 20/2022 उनवानी सतीश बनाम बिडदू बलाई व अन्य

उपस्थित–

1. श्री राकेश शेखावत वकील अपीलान्ट।
2. श्री विजय कुमार शर्मा रेस्पो0 संख्या 1 की ओर से।
3. श्री सुनील कुमार देवनानी रेस्पो0 संख्या 2 व 4 से 7 की ओर से।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय

दिनांक–23.09.2025

1. यह अपील राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 01.08.2023 के खिलाफ प्रस्तुत हुई है।

2. जिला कलक्टर जयपुर के उक्त निर्णय दिनांक 01.08.2023 से व्यथित होकर अपीलान्ट द्वारा यह अपील प्रस्तुत कर अपील स्वीकार करने एवं अपीलाधीन निर्णय जिला कलक्टर जयपुर दिनांक 01.08.2023 निरस्त करने की प्रार्थना की।

3. अपील प्रस्तुत होने पर रेस्पोंडेन्ट्स की तलबी की गई। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड तलब किया गया। उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस सुनी गई।

4. अपीलान्ट के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपील मीमो में अंकित तथ्यों को दौहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया कि रेस्पो0 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ग्राम विजयपुरा, तहसील जयपुर में स्थित वादग्रस्त कृषि भूमि खसरा नम्बर 70 रकबा 0.6576 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 71 रकबा 2.5040 हैक्टेयार, खसरा नम्बर 72 रकबा 0.5691 हैक्टेयर कुल किता 03 कुल रकबा 3.7307 हैक्टेयर के खातेदार धन्नाराम पुत्र श्री पांचूराम जाति होने तथा स्वयं को धन्नाराम के भाई का पुत्र होने का कथन करते हुए अपील प्रस्तुत की गई। रेस्पोडेण्ट्स के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष ऐसा कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है, जिसमें उक्त धन्नाराम रेस्पोडेण्ट्स के परिवार का कोई व्यक्ति हो बल्कि रेस्पोडेण्ट्स के द्वारा इस संबंध में एक प्रथम सूचना रिपोर्ट पुलिस थाना कानोता में दर्ज करवाई गई। उक्त प्रथम सूचना रिपोर्ट के अनुसंधान के अन्तर्गत अनुसंधान अधिकारी के द्वारा जिन दस्तावेजों का संकलन किया गया है, उनको देखने मात्र से यह प्रकट एवं स्थापित होता है कि वादग्रस्त सम्पत्ति से रेस्पोडेण्ट्स का कोई सरोकार नहीं है। वास्तविकता यह है कि रेस्पो0 के पूर्वज श्री पांचा पुत्र हरदेव थे, जिनके निधन दिनांक 19.11.1975 के पश्चात् उनके विरासत का नामान्तरकरण खोला गया, जिसमें स्पष्ट रुप से अंकित है कि पांच्या फौत हो चुका है। पांच्या के एक लडका है, जो ग्यारसा है तथा पांच्या के बजाय ग्यारसा के नाम नामान्तरण स्वीकार किया जाता है । इस प्रकार स्पष्ट है कि रेस्पोडेण्ट्स के पूर्वज श्री पांच्या के धन्नाराम नाम का कोई भी पुत्र नहीं रहा, क्योंकि बकौल प्रत्यर्थीगण श्री पांचा के पुत्र धन्ना लाल का देहान्त वर्ष 1980 में हुआ तो ऐसे में यदि धन्ना श्री पांचा का पुत्र होता तो निश्चित रुप से विरासत के नामान्तरकरण में उनका भी नाम अंकित होता। वादग्रस्त सम्पत्ति पर न तो रेस्पोडेण्ट्स का कभी किसी प्रकार का कब्जा रहा और ना ही उक्त सम्पत्ति कभी रेस्पोडेण्ट्स या उनके पूर्वजों के नाम राजस्व रिकार्ड में दर्ज रही है। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र के आधार पर खोले गये नामान्तरकरण संख्या 441 आदेश दिनांक 08.09.2020 को खारिज करने के अपीलाधीन आदेश पारित करने में कानूनी भूल की है। असल धन्नाराम पुत्र पांचू राम द्वारा वादग्रस्त सम्पत्ति वर्ष 1972 में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की गई तथा उक्त रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र से क्रय की गई सम्पत्ति को राजस्व रिकार्ड में स्वयं के नाम दर्ज करवाये जाने हेतु वर्ष 1992 में एक प्रार्थना पत्र राजस्व अधिकारियों के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिस आधार पर राजस्व अधिकारियों द्वारा उक्त विवादग्रस्त आराजी धन्नाराम पुत्र पांचूराम के राजस्व रिकार्ड में दर्ज की गई। रेस्पो0 सतीश का सम्पूर्ण परिवार हवा महल विधानसभा क्षेत्र के भाग संख्या 105 (पुनश्च 66) का निवासी है, जिसके संदर्भ में उक्त विधान सभा क्षेत्र का वर्ष 1975 व 1980 की प्राप्त की गई वोटर लिस्ट में प्रत्यर्थीगण के परिवार के ग्यारसा एवं तारा का नाम अंकित है। उक्त वर्ष 1975 व 1980 की वोटर लिस्ट में धन्नाराम का नाम कहीं भी अंकित नहीं है, क्योकि जो असली धन्नाराम है, वह उक्त वर्णित विधानसभा क्षेत्र में नहीं रहते बल्कि वह ग्राम पंचायत बांस टोरडा, पंचायत समिति बाली, जिला सवाई माधोपुर का निवासी है, जिसके द्वारा मिन उत्तरदाता के हक में दिनांक 14.9.2012 को विक्रय पत्र निष्पादित करवाया है। उक्त धन्नाराम से प्रत्यर्थीगण का किसी प्रकार का कोई सरोकार नहीं है। वादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर के यहॉ एक राजस्व वाद संख्या 176/12 धन्नाराम बनाम महादेव प्रसाद विचाराधीन है। ऐसे में यदि वादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में किसी प्रकार के कोई राजस्व वाद न्यायालय में लम्बित हो जिसमें उक्त भूमि में पक्षकारों के हित का निर्धारण होना शेष हो तब तक नामान्तरकरण की प्रक्रिया के तहत् अधिकार तय नहीं किये जा सकते हैं। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना रिकार्ड एवं तथ्यों का अवलोकन किये अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है, जो कि प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विरूद्ध एवं विधिसम्यक नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश जिला कलक्टर जयपुर 01.08.2023 निरस्त किया जावे तथा नामान्तरकरण संख्या 441 आदेश दिनांक 08.09.2020 को बहाल किया जावे।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

5. रेस्पो0 संख्या 1 के योग्य अधिवक्ता ने बहस के दौरान मुख्य रूप से कथन किया कि उक्त प्रकरण में पक्षकारान के मध्य आपसी सहमति से राजीनामा हो चुका है एवं

वादग्रस्त आराजी में स्व0 ग्यारसी के सगे भाई धन्ना लाल का कोई हक–हकूक अधिकार नहीं है। एक ही नाम व एक ही जाति के व्यक्ति होने के कारण पूर्व राजस्व रिकार्ड के आधार पर गलतफहमी में नाम व जाति की समानता के कारण उक्त आराजी में हक जताया जा रहा था। प्रार्थीगण का उक्त विवादग्रस्त आराजी में कोई अधिकार निहित नहीं है। ऐसी स्थिति में अपील स्वीकार किये जाने में उन्हें कोई आपत्ति नहीं है।

6. हमने प्रकरण का अवलोकन किया। प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार किया एवं उभयपक्ष के योग्य अधिवक्ताओं की बहस पर मनन किया। पत्रावली के अवलोकन से जाहिर होता है कि ग्राम विजयपुरा, तहसील जयपुर में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 70 रकबा 0.6576 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 71 रकबा 2.5040 हैक्टेयार, खसरा नम्बर 72 रकबा 0.5691 हैक्टेयर कुल किता 03 कुल रकबा 3.7307 हैक्टेयर के खातेदार धन्नाराम पुत्र श्री पांचूराम जाति रेगर थे। उक्त आराजीयात् खातेदार धन्नाराम द्वारा उचित प्रतिफल प्राप्त कर जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र दिनांक 14.09.2012 तस्दीक दिनांक 26.09.2012 द्वारा अपीलार्थी बिडदू बलाई को विक्रय की गई। उक्त विक्रय पत्र को निरस्त करवाने हेतु माननीय न्यायालय जिला एवं सत्र न्यायाधीश जयपुर महानगर के समक्ष एक वाद संख्या 145/2013 बाबत् घोषणा एवं विक्रय पत्र निरस्ती उनवानी महावीर गृह निर्माण समिति बनाम तारा देवी प्रस्तुत किया गया, जो कि विचाराधीन है। उक्त विक्रय पत्र को आदिनांक अवैध या प्रभाव शून्य घोषित नहीं किया गया है। ऐसे में उक्त विक्रय पत्र आदिनांक एक वैध दस्तावेज है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने अपीलाधीन आदेश में विवादग्रस्त भूमि के संबंध में मुख्यतः दो बिन्दूओं पर विनिश्चय किया है। प्रथमतः वास्तविक धन्ना कौन है, उसकी मृत्यु कब हुई एवं इसके वारिस कौन है। उक्त बिन्दू के संबंध में रेस्पोडेण्ट्स द्वारा राजीनामा के माध्यम से स्वयं को धन्ना के वारिस ना होना स्वीकार किया है तथा विक्रय पत्र की वैधता को भी स्वीकार किया है। द्वितियः उपखण्ड अधिकारी जयपुर प्रथम के समक्ष अंतर्गत धारा 175 की कार्यवाही लम्बित होने को लेकर है। इस संबंध में लम्बित प्रार्थना पत्र संख्या 155/2012 अंतर्गत धारा 175 की कार्यवाही अनरजिस्ट्रर्ड इकरारनामा होने के आधार पर दिनांक 08.08.2023 को खारिज की जा चुकी है। चूंकि नामान्तरकरण एक फिसकल प्रौसेडिंग है, जिसके तहत् अधिकार तय नहीं किये जा सकते हैं। अतः ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 01.08.2023 उचित एवं विधिसम्मत नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है।

<u>**अतः आदेश है कि**</u>: उपर्युक्त विवेचना के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर जयपुर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 01.08.2023 निरस्त किया जाता है तथा नामान्तरकरण संख्या 441 आदेश दिनांक 08.09.2020 को बहाल किया जाता है।

(हस्ता0)
(मुकम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर

संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 23.09.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

(हस्ता0)
संभागीय आयुक्त
जयपुर

संभागीय आयुक्त
जयपुर