

न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्या:-जीसीएमएस नम्बर 2025/1491

1. श्रीमती गोपाली देवी पत्नी श्री अम्बालाल पुत्री स्व. श्री सोन्या उर्फ सोहन लाल, जाति कुम्हार, निवासी ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर जिला जयपुर, राजस्थान।
2. बादाम देवी पत्नी श्री रामजीवन पुत्री स्व. श्री सोन्या उर्फ सोहन लाल, निवासी ग्राम बाड़ा पदमपुरा तहसील चाकसू, जिला जयपुर, राजस्थान।
3. लाली देवी पत्नी स्व. श्री नाथूराम पुत्री स्व. श्री सोन्या उर्फ सोहन लाल, जाति कुम्हार, निवासी ग्राम मुहाना तहसील सांगानेर जिला जयपुर, राजस्थान।

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. लादूराम पुत्र स्व. श्री सोन्या उर्फ सोहन लाल, जाति कुम्हार, निवासी ग्राम खेड़ा जगन्नाथपुरा, शिवदासपुरा, तहसील चाकसू जिला जयपुर, राजस्थान।
2. रामप्रसाद पुत्र स्व. श्री सोन्या उर्फ सोहन लाल, जाति कुम्हार निवासी ग्राम खेड़ा जगन्नाथपुरा, शिवदासपुरा, तहसील चाकसू, जिला जयपुर, राजस्थान।
3. बाबूलाल पुत्र स्व. श्री सोन्या उर्फ सोहन लाल, जाति कुम्हार निवासी ग्राम खेड़ा जगन्नाथपुरा, शिवदासपुरा तहसील चाकसू जिला जयपुर।
4. सुनीता कँवर पत्नी श्री किशोर सिंह, जाति राजपूत, निवासी 54, विष्णु गार्डन रोड़, टोक रोड़ जयपुर राजस्थान।
5. रेणु अग्रवाल पत्नी श्री अशोक अग्रवाल, जाति महाजन निवासी 25, दयाल नगर गोपालपुरा बाई पास, जयपुर, राजस्थान।
6. रौनक परवाल पुत्र श्री नवीन परवाल, जाति जैन, निवासी प्लॉट नम्बर 24, संग्राम कॉलोनी सी-स्कीम जयपुर राजस्थान।
7. पुनीत सुराणा पुत्र श्री पुष्पेन्द्र सुराणा, जाति जैन, निवासी सुराणा एनक्लेव सवाई रामसिंह रोड़ एस.एम.एस. अस्पताल के सामने जयपुर, राजस्थान।
8. सचिव जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर, राजस्थान।
9. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, तहसील चाकसू जिला जयपुर राजस्थान।

रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थिति:-

1. श्री घीसा लाल कुमावत अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से
2. श्री महेन्द्र कुमार बुनकर, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 की ओर से
3. श्री हनुमान सहाय शर्मा, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 4 की ओर से।

दिनांक: 26.11.2025

निर्णय

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार चाकसू जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 02.07.2025 से असंतुष्ट होकर भू राजस्व अधिनियम 1996 की धारा 75 की तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि ग्राम खेड़ा जगन्नाथपुरा, तहसील चाकसू जिला जयपुर में अवस्थित साबिक आराजी खसरा नम्बर 106, 108, 168, 421, कुल किता 4 कुल रकबा 11 बीघा 1 बिस्वा, हाल खसरा नम्बर 129, 130, 131, 133, 155, 156, 276, 474 कुल किता 8 कुल रकबा 2.84 हैक्टर का खातेदार

संभागीय आयुक्त
जयपुर

(2)

काश्तकार अपीलान्ट्स व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 का पिता सोन्या पुत्र श्योबक्श, जाति कुम्हार राजस्व भू अभिलेखों में दर्ज चला आया है। जिसका दिनांक 15.12.1985 को स्वर्गवास हो गया। उसके स्वर्गवास होत ही उसकी उक्त आराजी अपीलान्ट्स व रेस्पोडेन्ट्स संख्या 1 लगायत 3 में निहित हो गई व हिस्सा बराबर 1/6-1/6 के खातेदार काश्तकार हो गये।

अधिवक्ता अपीलान्ट्स ने कथन किया है कि अपीलान्ट्स व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 के पिता सोन्या के स्वर्गवास के पश्चात् रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 ने अपीलान्ट्स के नाम सोन्या की आराजी का नामान्तरकरण बहिस्सा बराबर 1/6-1/6 तस्दीक किया जाना चाहिये था लेकिन रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 ने बाला-बाला अपीलान्ट को जानकारी होने दिये बगैर गुपचुप में सोन्या की विरासत का नामान्तरकरण संख्या 2 दिनांक 31.12.1988 केवल अपने-अपने नाम से ही तहसीलदार चाकसू से तस्दीक करवाकर राजस्व भू अभिलेखों में अपना नाम दर्ज करवा लिया जिसकी जानकारी होने पर अपीलान्ट्स ने न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वितीय के समक्ष अपील संख्या 7/2025 प्रस्तुत की जो अपील बाद सुनवाई निर्णय दिनांक 21.04.2025 के द्वारा अपील स्वीकार कर नामान्तरकरण संख्या 2 तस्दीक दिनांक 31.12.1988 ग्राम खेडा जगन्नाथपुरा को निरस्त कर रिमाण्ड की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर द्वितीय जयपुर के रिमाण्ड आदेश की पालना में अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार चाकसू द्वारा प्रकरण भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 135(2) के तहत दर्ज कर निर्णय अधीन अपील दिनांक 02.07.2025 के द्वारा वर्तमान जमाबन्दी में दर्ज खातेदारों को राजस्व रिकार्ड से हटाया जाना न्यायोचित नहीं है, होना मानकर प्रकरण निर्णित कर दिया जो प्रकरण के तथ्यों, रिकार्ड एवं न्याय शास्त्र के सिद्धान्तों के विरुद्ध होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने विवाद के वास्तविक मुद्दे को सही आर्थों में समझे बिना कतई परवर्स, आरबीट्रेरी एवं कॉन्ट्रेरी टू लॉ निर्णय अधीन अपील पारित कर भयंकर कानूनी गलती की है। इसलिये निर्णय अधीन अपील निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलेट कोर्ट द्वारा पारित निर्णय में दिये गये निर्देशों की कतई पालना न कर उसके विपरीत जाकर कतई अनुचित व अवैध निर्णय अधीन अपील पारित कर भयंकर कानूनी गलती की है।

अधिवक्ता अपीलान्ट्स ने कथन किया है कि यह स्वीकृत तथ्य है कि नामान्तरकरण वित्तीय देयता को निश्चित करने वाली प्रक्रिया है। जिससे अपीलान्ट्स के अधिकार समाप्त नहीं हुए हैं और न हो सकते हैं, अपीलान्ट्स वादग्रस्त आराजी के 1/2 हिस्से की उत्तराधिकार के आधार पर कानूनन खातेदार काश्तकार है, यदि रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 ने अपने हिस्से से अधिक भूमि का कोई विक्रय किया है, तो वो अपीलान्ट्स के अधिकारों के लिए अप्रभावी व शून्य है। कानूनन कोई भी व्यक्ति अपने में निहित अधिकारों से अधिक का विक्रय नहीं कर सकता है तथा कथित विक्रय पत्र अपीलान्ट्स के 1/2 हिस्से तक प्रारम्भ से ही शून्य है, जिसको चैलेन्ज करने की अपीलान्ट्स को कोई आवश्यकता नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय का यह कहना कतई गलत है कि जब तक सक्षम न्यायालय से विक्रय पत्र निरस्त नहीं करवाया जाता तब तक क्रेता के अधिकार समाप्त नहीं होते हैं। उन्होने यह भी कथन किया है कि वादग्रस्त आराजीयात का आज तक अपीलान्ट्स व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 के मध्य कोई विभाजन नहीं हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय का यह कहना कि रेस्पोडेन्ट्स संख्या 1 लगायत 3 अपने पिता की पैतृक सम्पत्ति का विभाजन दिनांक 30.12.2004 से पूर्व हो

(3)

जाने के कारण नियमानुसार अधिकार नहीं रखती है, कतई गलत है। अधीनस्थ न्यायालय ने रिकार्ड को देखे बगैर व कानून के विपरीत जाकर व कानून के प्रावधानों का सही प्रकार से अवलोकन किये बिना अपीलान्धीन निर्णय पारित किया है, जो कतई अनुचित व अवैध होने से निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्त्स ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 6 व संशोधित अधिनियम 2005 की धारा 6(1)(iii)(v) को कतई नहीं समझा है, धारा 6 हिस्सा निर्धारित करने के लिए है। अधीनस्थ न्यायालय का यह कहना गलत है कि रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 को प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार के विधिक अधिकार नहीं है। जब नामान्तरकरण संख्या 2 गलत व अवैध था जिसको अपीलेट कोर्ट ने निरस्त कर दिया तो ऐसी सूरत में उसके पश्चात् के राजस्व भू अभिलेख अपने आप ही शून्य व बेअसर हो जाती है, उनका या उसके पश्चात् हुए विक्रय पत्रों को शून्य घोषित करवाने की कोई आवश्यकता नहीं है और ना ही अपीलान्त् ने उनको शून्य घोषित करवाने की अधीनस्थ न्यायालय से कोई अनुतोष ही मांगा है। उन्होंने यह भी कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय को विरासत के आधार पर प्रश्नगत आराजीयात का कौन राईटफूल टिनेन्ट था यह तय करना था ये स्थिति सोन्या की मृत्यु की दिनांक को देखनी थी, अपीलान्त्स वादग्रस्त आराजीयात के विरासत के आधार पर कानूनन 1/2 हिस्से के खातेदार है, यदि रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 ने हिस्से से अधिक भूमि रेस्पोंडेन्ट संख्या 4 लगायत 8 को विक्रय की है तो वह विक्रय पत्र प्रारम्भ से ही हिस्सा 1/2 तक शून्य व अप्रभावी है। अपीलार्थीगण के हिस्से की 1/2 भूमि खाली है। उस पर कोई कॉलोनी विकसित नहीं हुई है। अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्व का नामान्तरकरण संख्या 2 निरस्त होने के बावजूद भी जमाबन्दी में दर्ज खातेदारों का नाम बरकरार रखकर अपीलेट कोर्ट के निर्णय की अवमानना की है। अतः अपील अपीलान्त्स स्वीकार फरमायी जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार चाकसू जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलान्धीन निर्णय दिनांक 02.07.2025 को निरस्त किया जाकर अपीलान्त्स के पिता मृतक सोन्या की आराजीयात के 1/2 हिस्से का नामान्तरकरण अपीलान्त् के हक में तस्दीक किये जाने का आदेश फरमाया जावे।

अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट संख्या 1 लगायत 3 ने कथन किया है कि अपीलान्त्स का विवाह पिता की मौजूदगी में ही कर दिया था और विवाह पश्चात् अपीलान्त्स अपने ससुराल रहती है। अपीलान्त्स का प्रश्नगत भूमि पर कभी कब्जा काशत नहीं रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलान्त्स को बाद सुनवाई पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों के अनुरूप अपीलान्धीन आदेश दिनांक 02.07.2025 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नहीं की गई है। अतः अपील अपीलान्त् खारिज फरमाई जावे।

अधिवक्ता रेस्पोंडेन्ट संख्या 4 ने कथन किया है कि वादग्रस्त भूमि वर्तमान में जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज है तथा उक्त भूमि की भू रूपान्तरण की कार्यवाही होकर उक्त भूमि कृषि से आवासीय रूप में रूपान्तरित हो चुकी है तथा मौके पर अनुमोदित आवासीय योजना स्थित है। उन्होंने आगे कथन किया है कि वादग्रस्त सम्पत्ति का विरासत का नामान्तरकरण दिनांक 31.12.1988 को ही स्वीकृत हो चुका था तथा उसके बाद से स्व. सोन्या के पुत्रों ने जरिये विभिन्न रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों के द्वारा विक्रय कर दी है जो विक्रय पत्र सन् 2002, 2004, 1978, 2005 में ही निष्पादित हो चुके हैं तथा वर्ष 2005 में ही उक्त भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम दर्ज हो चुकी है। ऐसे में स्वीकृत रूप से मौके पर प्रश्नगत भूमि पर

(4)

क्रेताओं का कब्जा व उपयोग उपभोग है। स्व. सोन्या की पुत्रियों को सम्पूर्ण तथ्यों का प्रारम्भ से ही ज्ञान रहा है कि मौके पर आवासीय स्कीम बनी हुई है। क्रेताओं के पुख्ता कब्जे है इतनी सारी बातें स्व. सोन्या पुत्र श्योबक्स की पुत्रियों की जानकारी में है। ऐसे में यह स्पष्ट है कि विरासत का नामान्तरकरण उनकी सहमति से ही स्वीकृत किया गया है लेकिन अब स्व. सोन्या पुत्र श्योबक्स के वारिसान आपसी मिलीभगत से उक्त कार्यवाही करना चाह रहे है इस कारण अपीलान्ट्स की अपील खारिज योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 4 ने कथन किया है कि सोन्या के पुत्र व पुत्रियाँ आपस में मिले हुए है तथा आपस में दुरसंधी में है। स्व. सोन्या की पुत्रियों की सहमति से ही नामान्तरकरण सोन्या के पुत्रों के नाम स्वीकृत हुआ है उसके बावजूद भी सोन्या के वारिसों ने आपसी मिलीभगत से मिथ्या तथ्यों पर उक्त नामान्तरकरण की अपील प्रस्तुत कर दी जबकि उक्त आराजी बाबत पूर्व से ही राजस्व अपील अधिकारी जयपुर के यहाँ वाद विचाराधीन चल रहा है। ऐसे में जब रेगुलर सुट ही विचाराधीन चल रहा है जिसमें पक्षकारान के हक तय होंगे। ऐसी स्थिति में नामान्तरकरण की अपील खारिज योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 4 ने यह भी कथन किया है कि रेस्पोडेन्ट संख्या 4 ने उक्त भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.02.2005 द्वारा क्रय की है। वर्तमान में खसरा नम्बर 155 व 156 रेस्पोडेन्ट संख्या 4 के नाम दर्ज है। रेस्पोडेन्ट संख्या 4 मौके पर अपनी भूमि पर काबिज व उपयोग उपभोग में है और मौके पर पुख्ता तारबंदी हो रखी है। वर्तमान में रिकार्ड्ड खातेदार काबिज काशत है। कानूनन विक्रय पत्र के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति है तो इसके लिये सक्षम सिविल न्यायालय को ही सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त है। अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों के मद्देनजर अपीलार्थीगण की अपील खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया जिससे विदित होता है कि अपीलार्थीगण द्वारा प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में एक रेगुलर वाद दिनांक 05.07.2023 को न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चाकसू जिला जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जो न्यायालय के आदेश दिनांक 29.08.2024 के द्वारा खारिज हुआ है। जिसके विरुद्ध अपीलार्थीगण द्वारा न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी जयपुर के समक्ष एक अपील संख्या 853/2024 उनवानी बादाम देवी वगैरह बनाम लादूराम वगैरह विचाराधीन है जिसमें पक्षकारान के हक, हकूक, अधिकारों का निर्धारण होना है। रेस्पोडेन्ट संख्या 4 लगायत 7 द्वारा प्रश्नगत भूमि को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय किया गया तथा अपीलार्थीगण द्वारा न्यायालय हाजा के समक्ष ऐसा कोई साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत नहीं किये गये जिससे यह साबित होता हो कि उक्त विक्रय पत्रों को किसी भी सक्षम न्यायालय द्वारा अवैध या शून्य घोषित किया गया हो। यह सर्वविदित है कि नामान्तरकरण की कार्यवाही फिस्कल कार्यवाही है जिसमें किसी भी पक्षकार के कोई हक, हकूक, अधिकार तय नहीं होते है। ऐसे में अपीलार्थीगण को अपने अधिकारों के लिए सक्षम न्यायालय में विचाराधीन वाद में चाराजोही कर अनुतोष प्राप्त हेतु प्रयास करने चाहिये।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीगण की अपील खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार चाकसू जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलार्थीगण आदेश दिनांक 02.07.2025 को यथावत रखा जाता है।

(पूनम)

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 26.11.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।