न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्याः–जीसीएमएस नम्बर 2025/1761

1. मुन्नाराम सैनी पुत्र श्री केसरलाल सैनी, जाति माली, निवासी पटेल की ढाणी, ग्राम पीपला भरतसिंह, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।
2. विनोद सैनी पुत्र मांगीलाल सैनी, जाति माली, निवासी मालियों की ढाणी, ग्राम चिमनपुरा भांकरोटा, जयपुर।

––अपीलान्ट्स

बनाम

1. राजस्थान राज्य सरकार जरिये तहसीलदार सांगानेर, तहसील सांगानेर जिला जयपुर।
2. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर जरिये सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर।

––रेस्पोडेन्ट्स

3. श्रीमती उर्मिला सैनी धर्मपत्नी श्री राजेन्द्र सैनी, जाति माली, निवासी करतारपुरा तहसील व जिला जयपुर।
4. सुश्री रश्मि सैनी पुत्री स्व. श्री पूरण सैनी, जाति माली, निवासी करतारपुरा, तहसील व जिला जयपुर।
5. श्री राजकुमार आनन्दानी पुत्र स्व. श्री सुन्दरलाल आनन्दानी, जाति सिंधी निवासी प्लॉट संख्या 90, बिन्दायका जगतपुरा रोड़ इन्कम टैक्स कॉलोनी प्रथम जयपुर।
6. श्री विनोद केवलानी पुत्र श्री नारायण दास केवलानी, जाति सिंधी, निवासी मकान नम्बर 4–ब–12, जवाहर नगर मोनीलेक मार्ग, सेक्टर–4 जयपुर।

––प्रारूपिक रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः–
1. **श्री हिमान्शु सोगानी, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से**
2. **श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल, राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 की ओर से**
3. **श्री शिव राज सिह, रेस्पोडेन्ट संख्या 2 की ओर से**

दिनांकः 07.01.2026

निर्णय

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जयपुर द्वितीय (सांगानेर) जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.06.2025 से असंतुष्ट होकर भू राजस्व अधिनियम 1996 की धारा 75 की तहत प्रस्तुत की गई।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि ग्राम खटवाड़ा स्थित भूमि खसरा नम्बर 247 रकबा 1.15 हैक्टयर अपीलार्थीगण एवं प्रारूपिक रेस्पोडेन्ट्स की खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि है और राजस्व भू अभिलेखों में अपीलार्थीगण एवं प्रारूपिक रेस्पोडेन्ट्स का नाम खातेदार कृषक के रूप में अंकित है तथा अपीलार्थीगण के पूर्व की ओर खसरा नम्बर 283 रकबा 0.94 हैक्टयर अवस्थित है जो कि मूलतः खातेदार जेमेनी ऑबरॉय पुत्र श्री जगमोहन ऑबरॉय की खातेदारी की भूमि रही है। उन्होने आगे कथन किया है कि जेमेनी ऑबरॉय पुत्र श्री जगमोहन ऑबरॉय की भूमि खसरा नम्बर 283 रकबा 0.94 हैक्टयर के सम्बन्ध में आवाप्ति की कार्यवाही जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा की गई और उक्त भूमि में 0.2 हैक्टयर भूमि सेक्टर रोड़ हेतु अवाप्त कर ली गई।

P.T.O.

आवप्ति के पश्चात् खसरा नम्बर 283 रकबा 0.92 हैक्टयर जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के नाम अंकित किया गया और शेष रकबा 0.02 हैक्टयर खसरा नम्बर 283/1 के रूप में जेमेनी ऑबरॉय पुत्र श्री जगमोहन ऑबरॉय के नाम अंकित किया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि जेमेनी ऑबरॉय पुत्र श्री जगमोहन ऑबरॉय ने राजेन्द्र चौधरी पुत्र ग्यारसीलाल चौधरी व राजेन्द्र कुमार शर्मा पुत्र शम्भू दयाल शर्मा के हक में खसरा नम्बर 283/1 रकबा 0.02 हैक्टयर के सम्बन्ध में एक विक्रय पत्र निष्पादित किया और खसरा नम्बर 283/1 रकबा 0.02 हैक्टयर भूमि का बेचान राजेन्द्र चौधरी पुत्र ग्यारसीलाल चौधरी व राजेन्द्र कुमार शर्म पुत्र शम्भूदयाल शर्मा को किया गया।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अवाप्ति के पश्चात् खसरा नम्बर 283 व 283/1 को मूलतः राजस्व नक्शे में गलत रूप से दर्शाया गया और खसरा नम्बर 283/1 व 283 के मध्य रेखा की तरमीम गलत रूप से कर दी गई चूँकि खसरा नम्बर 283/1 को 0.04 हैक्टयर भूमि के अनुरूप राजस्व नक्शों में दर्शा दिया गया। गलत रूप से दर्शाये गये राजस्व नक्शें की दुरूस्ती हेतु एक प्रार्थना पत्र राजस्थान राज्य सरकार द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण के विरूद्ध अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय के समक्ष अन्तर्गत धारा 136 भू राजस्व अधिनियम प्रस्तुत किया गया। उक्त प्रकरण संख्या 258/2924 में दिनांक 29.11.2024 को अधीनस्थ न्यायालय ने जयपुर विकास प्राधिकरण के जवाब व अन्य दस्तावेजों के अवलोकन करने के पश्चात् स्पष्ट रूप से आदेश पारित किया और आराजी खसरा नम्बर 283 रकबा 092 हैक्टयर, खसरा नम्बर 283/1 रकबा 0.02 हैक्टयर की तरमीम संलग्न दस्तावेजात व नक्शे/पी.टी. सर्वे के अनुसार किये जाने के आदेश दिये गये।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि आश्चर्यजनक रूप से राजस्थान राज्य सरकार द्वारा खसरा नम्बर 283/1 के खातेदारों को फायदा पंहुचाने की गरज से एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 136 भू राजसव अधिनियम न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वितीय जयपुर सांगानेर के समक्ष ही दिनांक 18.06.2025 को प्रस्तुत किया गया और न्यायालय के निर्णय दिनांक 29.11.2024 के अनुसरण में की गई तरमीम को दुरूस्त कराने का निवेदन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने भी अवैंधानिक रूप से दिनांक 27.06.2025 को ही निर्णय पारित करते हुये प्रकरण के तथ्यों को कानून की स्थिति को समझे बिना ही न्यायालसय के पूर्व निर्णय दिनांक 29.11.2024 की पालना में की गई तरमीम शुद्धि को विलोपित करते हुये आवेदन संख्या 258/2024 में पारित दिनांक 29.11.2024 के आदेश से पूर्व की स्थिति बहाल करने का आदेश पारित कर दिया जो कि वास्तविक स्थिति के पूर्णतः विपरीत है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालाय के गलत निर्णय के आधार पर की गई तरमीम का फायदा उठाते हुये खसरा नम्बर 283/1 के खातेदारों ने मौके पर बाउण्ड्रीवाल का निर्माण प्रारम्भ कर दिया। माह जुलाई 2025 के प्रथम सप्ताह में राजेन्द्र चौधरी पुत्र ग्यारसीलाल चौधरी व राजेन्द्र कुमार शर्मा पुत्र शम्भू दयाल शर्मा ने अपीलार्थी की भूमि का आवागमन का रास्ता पूर्ण रूप से अवरूद्ध करते हुय मुख्य द्वार के सामने ही बाउण्ड्रीवाल का निर्माण दिनांक 25.09.2025 की शाम तक कर दिया जिससे अपीलार्थी प्रकरण में प्रभावित पक्षकार होने के कारण अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 96 सी.पी.सी. एवं प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार फरमाया जावें।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलाधीन निर्णय पारित करते हुये अपने क्षेत्राधिकार का दुरूपयोग किया है। धारा 136 भू राजस्व अधिनियम के

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अन्तर्गत पारित आदेश को निरस्त किये जाने का क्षेत्राधिकार अधीनस्थ न्यायालय को नही हो सकता ना ही एक अन्य आवेदन अन्तर्गध धारा 136 भू राजस्व अधिनियम पर पूर्व में पारित आदेश को निरस्त किया जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह स्थिति स्पष्ट थी कि पूर्व में पारित आदेश दिनांक 29.11.2024 के विरूद्ध एक अन्य आवेदन खातेदारों द्वारा प्रस्तुत किया गया जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने निरस्त कर दिया परन्तु फिर भी एक अन्य आवेदन पर अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 29.11.2024 के आदेश को निरस्त किये जाने का आदेश पारित करते हुये भंयकर त्रुटि व अवैंधानिकता की है जिससे की अपीलाधीन आदेश सिरे से निरस्त किया जाने योग्य है। अतः अपीलार्थी की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जयपुर द्वितीय सांगानेर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.06.2025 को निरस्त फरमाया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण का विधिक परीक्षण करते हुए ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.06.2025 पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई है। अतः अपीलार्थी की अपील खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने कथन किया है कि प्रार्थी राजेन्द्र चौधरी द्वारा आयुक्त जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को एक प्रार्थना पत्र बाबत तरमीम शुद्धि कराने का प्रस्तुत करने पर प्रार्थी के प्रार्थना पत्र की छाया प्रति तरमीम दुरूस्ती हेतु तहसीलदार सांगानेर को भिजवाये जाने पर अग्रिम कार्यवाही हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया गया है जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.06.2025 पारित किया गया है।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र बाबत ईजाजत अपील स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत किये जाने की अनुमति प्रदान की जाती है। उच्च न्यायालयों की अनेकों ऐसी नजीरें है जिनमें विलम्ब से प्रस्तुत अपीलें/प्रार्थना पत्रादि के प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता रहा है। ऐसी स्थिति में अपीलार्थी के प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों पर विश्वास करते हुए व प्रकरण को गुणावगुण पर निस्तारण के तथ्य के मद्देनजर विलम्ब के सम्बन्ध में नरमी का रूख अपनाते हुए अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार किया जाता है तथा अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

पत्रावली के अवलोकन से यह भी विदित होता है कि आराजी खसरा नम्बर 283 का कुल रकबा 0.94 हैक्टयर था, जिसमें से 0.92 हैक्टयर भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सड़क हेतु आवाप्त कर लिये जाने के पश्चात् शेष बचे रकबा 0.2 हैक्टयर का नया खसरा नम्बर 283/1 बनाया गया है। किन्तु पी.टी.सर्वे के अनुसार नक्शे में खसरा नम्बर 283 का रकबा 0.90 हैक्टयर एवं खसरा नम्बर 283/1 का रकबा 0.4 हैक्टयर हो रहा है, जिसे दुरूस्त करवाने हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण के पत्रांक 2449 दिनांक 24.10.2024 के द्वारा तहसीलदार सांगानेर को लिखने अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी के प्रकरण संख्या 358/2024 के निर्णय दिनांक 29.11.2024 के द्वारा दुरूस्त किया जाकर उक्त निर्णय की पालना में राजस्व नक्शा दुरूस्त किया जा चुका है। तत्पश्चात् प्रार्थी राजेन्द्र कुमार शर्मा व राजेन्द्र चौधरी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र बाबत तरमीम दुरूस्ती हेतु प्रस्तुत किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 21.05.2025 के द्वारा प्रार्थीगण का प्रार्थना पत्र खारिज किया गया है। ऐसी स्थिति में यदि प्रार्थीगण अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 29.11.2024 एवं 21.05.2025 से एग्रिव्ड है तो उन्हे सक्षम न्यायालय में अपील दायर कर चाराजोही करनी चाहिये थी। किन्तु प्रार्थी राजेन्द्र चौधरी द्वारा आदेश दिनांक 29.11.2024 एवं 21.05.2025 के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में अपील नही की गई और उन्होने

रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के कार्यालय में एक प्रार्थना पत्र तरमीम शुद्धि करवाने के सम्बन्ध में प्रस्तुत किया गया एवं जयपुर विकास प्राधिकरण के उपायुक्त द्वारा प्रार्थी के उक्त प्रार्थना पत्र को तहसीलदार को प्रेषित किये जाने पर मूल पत्रादि उपखण्ड अधिकारी सांगानेर को दिनांक 12.06.2025 को प्रशासनिक रूप से प्रेषित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त उक्त मूल पत्रादि को न्यायालय वाद के रूप में दर्ज करते हुए अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.06.2025 पारित कर स्वयं के न्यायालय के पूर्व निर्णय दिनांक 29.11.2024 को विलोपित किया गया है जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा खसरा नम्बर 283 एवं 283/1 के सम्बन्ध में पूर्व में ही दो बार निर्णय पारित किये जा चुके है, तो ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय रेस ज्यूडिकेटा के सिद्धान्त का बाधित होने के बावजूद भी पुनः उन्ही खसरा नम्बरान के विषयक विवाद के सम्बन्ध में अपीलाधीन निर्णय दिनांक 27.06.2026 पारित किया है, जो न्यायिक दृष्टि से उचित नही होने के कारण खारिज योग्य प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी द्वितीय सांगानेर जिला जयपुर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.06.2025 को निरस्त किया जाता है। यदि प्रकरण में किसी पक्षकार के कोई हक, हकूक अधिकार विपरीत प्रभावित हो रहे है तो वे सक्षम न्यायालय में चाराजोही करने हेतु स्वतंत्र है।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 07.01.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

-: संशोधन आदेश :-

आदेश दिनांक 19-1-2026 के अनुसरण में निर्णय दिनांक 07-01-2026 के पृष्ठ संख्या 2 की बारहवी लाईन में प्रकरण संख्या 258/2024 के स्थान पर 358/2024 एवं आठवीं लाईन में आवेदन संख्या 258/2024 के स्थान पर 358/2024 एवं पृष्ठ संख्या 4 की इसवीं लाईन में निर्णय दिनांक 27.06.2026 के स्थान पर 27-06-2025 संशोधित किया जाता है।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त
जयपुर