

**न्यायालय: अपर जिला न्यायाधीश दौसा, जिला दौसा**

पीठासीन न्यायाधीश : श्री रविकान्त सोनी, आर.जे.एस.
(UID NO.RJ00 755)

दीवानी वाद संख्या : 03/2023 (बी.टी. नं. 06/2024)
CNR No. : RJDS010003432023

1. श्रीमती आशा देवी, पुत्री श्री जगन्नाथ शर्मा, पत्नी श्री सत्यनारायण शर्मा, जाति ब्राह्मण, निवासी ब्राह्मणों की बस्ती, भटेर, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर; वर्तमान निवासी 263/274, प्रताप नगर, एन.आर.आई. सर्किल के पास, सेक्टर-26, सांगानेर, जिला जयपुर – 302033।

2. श्रीमती चमेली देवी उर्फ गायत्री देवी, पुत्री श्री जगन्नाथ शर्मा, पत्नी श्री प्रदीप शर्मा उर्फ दीपक शर्मा, जाति ब्राह्मण, निवासी पोस्ट ऑफिस के पास, लवाण, तहसील लवाण, जिला दौसा; वर्तमान निवासी मकान नं. 11, मधुवन वाटिका, आगरा रोड, प्रेम नगर, जयपुर।

... वादिनीगण

बनाम

1. नरेन्द्र कुमार, पुत्र स्वर्गीय श्री जगन्नाथ शर्मा, निवासी खुरीखुर्द, तहसील व जिला दौसा; वर्तमान निवासी ललिता भवन, 11/161, शिक्षक कॉलोनी, राष्ट्रीय बाल मंदिर के पास, गुप्तेश्वर रोड, दौसा, जिला दौसा।

2. सुरेन्द्र कुमार, पुत्र स्वर्गीय श्री जगन्नाथ शर्मा, निवासी खुरीखुर्द, तहसील व जिला दौसा; वर्तमान निवासी ललिता भवन, 11/161, शिक्षक कॉलोनी, राष्ट्रीय बाल मंदिर के पास, गुप्तेश्वर रोड, दौसा, जिला दौसा।

3. नगर परिषद, दौसा, आयुक्त, नगर परिषद, दौसा के माध्यम से।

4. भूमि अवाप्ति अधिकारी, उप जिला कलेक्टर, दौसा, जिला दौसा।

--प्रतिवादीगण

वाद बाबत विभाजन, हकत्याग पत्र अवैध एवं निष्प्रभावी घोषित करवाने व स्थायी निषेधाज्ञा

उपस्थित:-

- श्री बृजमोहन गौड़, विद्वान अधिवक्ता – वादिनीगण की ओर से।
- श्री योगेश जाखड़, विद्वान अधिवक्ता – प्रतिवादी संख्या 1 व 2 की ओर से।
- श्री अर्पण नागर, विद्वान अधिवक्ता – प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से।
- श्री गोपाल लाल शर्मा, राजकीय अधिवक्ता – प्रतिवादी संख्या 4 की ओर से।

**निर्णय****दिनांक: 06.03.2026**

1. यह वाद मूलतः श्रीमान जिला न्यायालय, दौसा के समक्ष दिनांक 27.03.2023 को प्रस्तुत किया गया था, जो सुनवाई एवं निस्तारण हेतु इस न्यायालय को दिनांक 29.01.2024 को प्राप्त हुआ।
2. वादिनीगण द्वारा प्रस्तुत वादपत्र के अभिकथनों का संक्षेप यह है कि वादिनीगण तथा प्रतिवादी संख्या 1 व 2 आपस में सगे भाई-बहन हैं। वादिनीगण तथा प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के पिता स्वर्गीय श्री जगन्नाथ थे तथा माता श्रीमती ललिता देवी थीं, जिनका देहावसान दिनांक 23.08.2022 को हो गया। पक्षकारगण हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम से शासित हैं।
3. वादिनीगण के पिता स्वर्गीय श्री जगन्नाथ की संयुक्त खातेदारी की **कृषि भूमि** ग्राम खुरीखुर्द, तहसील व जिला दौसा में स्थित थी। स्वर्गीय श्री जगन्नाथ की मृत्यु के पश्चात प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने उनकी हिस्सेदारी की भूमि, स्थित ग्राम खुरीखुर्द, तहसील दौसा, का नामान्तरण नामान्तरण संख्या 73 दिनांक 21.04.1992 के माध्यम से अपने व स्वर्गीय माता श्रीमती ललिता देवी के नाम तस्दीक करा लिया, जबकि वादिनीगण भी अपने पिता की खातेदारी भूमि में उनकी पुत्रियाँ होने के कारण प्रतिवादी संख्या 1 व 2 तथा उनकी माता के साथ समान हिस्सेदारी की अधिकारी हैं। वादिनीगण द्वारा उक्त कृषि भूमि के संबंध में नामान्तरण आदेश के विरुद्ध जिला कलेक्टर, दौसा के समक्ष अपील तथा सहायक कलेक्टर, दौसा के न्यायालय में उद्धोषणा वाद प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान में विचाराधीन है।
4. वादपत्र में यह भी अभिकथित किया गया है कि वादिनीगण के पिता की उक्त भूमि, जिसकी खातेदारी उनकी माता श्रीमती ललिता देवी एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम दर्ज थी, में से होकर बांदीकुई-जयपुर लिंक रोड के निर्माण हेतु भूमि अवाप्त की गई है, जिसके संबंध में भूमि अवाप्ति अधिकारी द्वारा प्रतिकर का निर्धारण किया गया है। वादिनीगण का कहना है कि उन्हें वंचित करने तथा वादिनीगण की माता के हिस्से की भूमि एवं उससे प्राप्त होने वाले प्रतिकर को स्वयं प्राप्त करने के उद्देश्य से प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने अपनी माता श्रीमती ललिता देवी से उनकी आराजी भूमि, खसरा संख्या 336, 340/2, 342, 381, 382, 814 एवं 815, कुल किता 10, कुल रकबा 8.89 हैक्टेयर, स्थित ग्राम खुरीखुर्द, में उनके 1/18 हिस्से के संबंध में दिनांक 07.04.2022 को अपने पक्ष में एक हकत्याग पत्र उपपंजीयक कार्यालय, दौसा में पंजीकृत करवा लिया। उक्त हकत्याग पत्र उपपंजीयक कार्यालय, दौसा में पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-436, पृष्ठ संख्या-199, क्रम संख्या-20220071101928 पर पंजीबद्ध है। वादिनीगण के अनुसार उक्त हकत्याग पत्र उनके अधिकारों के प्रतिकूल, अवैध एवं प्रभावहीन है, अतः निरस्त किये जाने योग्य है।
5. वादपत्र में आगे यह भी अभिकथित किया गया है कि स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के पक्ष में निष्पादित कथित हकत्याग पत्र दिनांक 07.04.2022 वैध नहीं है, जिसके संबंध में वादिनीगण द्वारा निम्न आधार प्रस्तुत किये गये हैं—
 - (अ) कि स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी ने उक्त हकत्याग पत्र अपनी स्वतंत्र इच्छा से निष्पादित नहीं किया, बल्कि प्रतिवादी संख्या 1 व 2 द्वारा उन्हें धोखे में रखकर तथा दबाव बनाकर यह दस्तावेज निष्पादित कराया गया।
 - (ब) कि स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी अपनी मृत्यु से लगभग दो वर्ष पूर्व से गले के कैंसर से पीड़ित थीं तथा उस समय वे बोलने एवं समुचित रूप से समझने की स्थिति में नहीं थीं।



(स) कि उस समय उनकी शारीरिक एवं मानसिक स्थिति सामान्य नहीं थी तथा उनका उपचार भगवान महावीर कैंसर हॉस्पिटल, मालवीय नगर, जयपुर तथा एपेक्स हॉस्पिटल, मालवीय नगर, जयपुर में चल रहा था।

(द) कि उक्त हकत्याग पत्र के लिए दिनांक 30.03.2022 को ₹500/- का मुद्रांक क्रय किया गया, जिस पर क्रेता के हस्ताक्षर अंकित नहीं हैं।

(ध) कि संदर्भित हकत्याग पत्र पर किये गये हस्ताक्षरों में भी भिन्नता पाई जाती है, अतः उक्त दस्तावेज से प्रतिवादी संख्या 1 व 2 को स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के हिस्से की भूमि पर कोई वैध अधिकार प्राप्त नहीं हुआ है।

6. वादपत्र में आगे यह भी कथन किया गया है कि स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी ने मूल्या पुत्र ओंकार माली, निवासी दौसा से आराजी तत्कालीन खसरा संख्या 835, रकबा 10 बीघा 4 बिस्वा, स्थित कस्बा दौसा (गुप्तेश्वर रोड, वर्तमान शिक्षक कॉलोनी, दौसा) में से उत्तर-दक्षिण 50 फीट एवं पूर्व-पश्चिम 40 फीट माप का एक भूखण्ड दिनांक 18.01.1979 को ₹2000/- के प्रतिफल पर पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय कर उसका कब्जा प्राप्त किया था। उक्त भूखण्ड के संबंध में नगर परिषद, दौसा में आवेदन प्रस्तुत कर तथा नियमानुसार नजराना जमा कराकर दिनांक 18.12.2012 को पट्टा प्राप्त किया गया तथा उक्त भूखण्ड पर "ललिता भवन" नाम से मकान का निर्माण कराया गया।

7. वादपत्र के अनुसार उक्त निर्मित मकान गुप्तेश्वर रोड, शिक्षक कॉलोनी, दौसा, वर्तमान खसरा संख्या 2083 में स्थित है, जिसकी माप उत्तर-दक्षिण 45 फीट तथा पूर्व-पश्चिम 40 फीट है। उक्त मकान का पट्टा नगर परिषद, दौसा द्वारा क्रमांक एल-494 के रूप में स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के नाम जारी किया गया, जो उपपंजीयक कार्यालय, दौसा में दिनांक 26.02.2013 को पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या-280, पृष्ठ संख्या-26, क्रम संख्या-2013002010 पर पंजीबद्ध है। वादपत्र में वर्णित उक्त मकान को वादपत्र के साथ संलग्न नजरी नक्शे में अ-ब-स-द बिन्दुओं द्वारा दर्शाया गया है तथा इसे वादग्रस्त मकान बताया गया है। वादिनीगण का कहना है कि उक्त वादग्रस्त मकान स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के स्वामित्व एवं आधिपत्य का था। अतः उनकी मृत्यु दिनांक 23.08.2022 के पश्चात वादिनीगण तथा प्रतिवादी संख्या 1 व 2, जो कि उनके चारों संतानें हैं, उक्त मकान में प्रत्येक 1/4 भाग के नैसर्गिक उत्तराधिकारी एवं हिस्सेदार हैं। तथापि, प्रतिवादी संख्या 1 व 2 वादिनीगण को उक्त मकान में उनका हिस्सा देने से इंकार कर रहे हैं तथा नगर परिषद, दौसा से उक्त मकान का पट्टा अपने नाम नामान्तरित कराने का प्रयास कर रहे हैं।

8. वादिनीगण के अनुसार उक्त अनधिकृत प्रयास की जानकारी होने पर उनके अभिभाषक के माध्यम से प्रतिवादीगण तथा नगर परिषद, दौसा को दिनांक 01.03.2023 को पंजीकृत डाक द्वारा सूचना प्रेषित की गई, परन्तु उसका कोई प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं हुआ। वादपत्र में यह भी कहा गया है कि जब वादिनीगण ने दिनांक 25.02.2022 को प्रतिवादी संख्या 1 व 2 से उनकी माता के हिस्से की भूमि, ग्राम खुरीखुर्द, के संबंध में निष्पादित कथित हकत्याग पत्र दिनांक 07.04.2022 को निरस्त कराने तथा वादग्रस्त मकान का हिस्से के अनुसार विभाजन करने के लिए कहा, तब प्रतिवादीगण ने इसे अस्वीकार कर दिया तथा वादिनीगण को उनका हिस्सा देने से स्पष्ट मना कर दिया।

9. वादपत्र में यह भी कथन किया गया है कि प्रतिवादी संख्या 4 भूमि अवाप्ति अधिकारी राजस्थान सरकार के अधिकारी हैं, जिनके विरुद्ध वाद संस्थित करने के लिए धारा 80(2) दण्ड प्रक्रिया संहिता नहीं बल्कि दीवानी प्रक्रिया संहिता के अंतर्गत अनुमति हेतु आवेदन



प्रस्तुत किया गया है, क्योंकि अवाप्तशुदा भूमि का प्रतिकर प्रतिवादी संख्या 1 व 2 को भुगतान किये जाने की संभावना है, अतः प्रकरण अत्यावश्यक प्रकृति का है।

10. अन्त में वादिनीगण अनुतोष प्रदान किये जाने की प्रार्थना की है—कि वादग्रस्त मकान “ललिता भवन”, 11/161, गुप्तेश्वर रोड, शिक्षक कॉलोनी, दौसा, जिसे वादपत्र के संलग्न नजरी नक्शे में अ-ब-स-द बिन्दुओं से दर्शाया गया है, का बाई मेट्स एण्ड बाउण्ड्स वादिनीगण के 1/2 हिस्से तथा प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के 1/2 हिस्से के अनुसार पृथक-पृथक विभाजन कराया जाए, यह उद्धोषित किया जाए कि प्रतिवादी संख्या 1 व 2 द्वारा स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के हिस्से की भूमि के संबंध में निष्पादित हकत्याग पत्र दिनांक 07.04.2022 वादिनीगण के विरुद्ध अवैध एवं अप्रभावी है तथा निरस्त किये जाने योग्य है। एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 को स्थायी निषेधाज्ञा द्वारा इस प्रकार प्रतिबंधित किया जाए कि वे वादग्रस्त मकान ललिता भवन का हस्तांतरण किसी अन्य व्यक्ति अथवा संस्था के पक्ष में विक्रय पत्र, दान पत्र, बंधक पत्र, अनुबंध पत्र अथवा अन्य किसी प्रकार के प्रलेख द्वारा निष्पादित या पंजीकृत न करें। साथ ही यह अनुतोष भी चाहा कि प्रतिवादी संख्या 3 नगर परिषद, दौसा को भी इस प्रकार प्रतिबंधित किया जाए कि वह वादग्रस्त मकान का नामान्तरण प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के नाम न करे। प्रतिवादी संख्या 4 भूमि अवाप्ति अधिकारी, दौसा को इस प्रकार प्रतिबंधित किया जाए कि ग्राम खुरीखुर्द की अवाप्तशुदा भूमि का प्रतिकर प्रतिवादी संख्या 1 व 2 को पृथक रूप से भुगतान न किया जाए।

11. प्रतिवादी संख्या 1 व 2 की ओर से दिनांक 28.11.2024 को लिखितकथन प्रस्तुत कर वादपत्र के अभिकथनों का प्रतिवाद किया गया है। प्रतिवादीगण के अभिवचन हैं कि दिनांक 21.04.1992 को खोला गया नामान्तरण वादिनीगण की उपस्थिति एवं उनकी सहमति तथा जानकारी में ही प्रतिवादीगण एवं उनकी माता स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के नाम खोला गया था। प्रतिवादीगण का कथन है कि उक्त नामान्तरण के आधार पर स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी ने अपने हिस्से की संपत्ति के संबंध में दिनांक 07.04.2022 को प्रतिवादी संख्या 1 व 2 के पक्ष में एक पंजीकृत हकत्याग पत्र अपनी स्वतंत्र इच्छा से निष्पादित किया है। उक्त हकत्याग पत्र उपपंजीयक कार्यालय, दौसा में विधिवत प्रक्रिया के अनुसार पंजीबद्ध किया गया है। प्रतिवादीगण के अनुसार उक्त दस्तावेज के निष्पादन के समय स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी पूर्णतः स्वस्थ, स्थिर बुद्धि एवं होश-हवास में थीं तथा उन्होंने बिना किसी दबाव या प्रलोभन के स्वेच्छा से अपने हिस्से का त्याग किया था। प्रतिवादीगण ने यह भी प्रतिवाद किया है कि वादिनीगण द्वारा दिनांक 25.02.2022 की जो घटना वर्णित की गई है, वह पूर्णतः काल्पनिक है और वाद प्रस्तुत करने के लिए कृत्रिम रूप से गढ़ी गई है। प्रतिवादीगण के अनुसार वादिनीगण का वादग्रस्त संपत्ति से किसी भी प्रकार का कोई अधिकार या संबंध नहीं है।

12. प्रतिवादीगण ने आगे अभिवचन किया है कि शिक्षक कॉलोनी, दौसा में स्थित मकान का पट्टा यद्यपि स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के नाम था, तथापि उक्त मकान को रहने योग्य बनाने हेतु प्रतिवादी संख्या 1 व 2 द्वारा पर्याप्त धनराशि व्यय की गई है तथा वर्तमान में प्रतिवादी संख्या 1 अपने परिवार सहित उक्त मकान में निवास कर रहा है। अतः वादिनीगण उक्त मकान के विभाजन अथवा किसी अन्य प्रकार के अनुतोष की अधिकारी नहीं हैं।

13. प्रतिवादीगण ने यह आपत्ति भी उठाई है कि वाद का मूल्यांकन सही प्रकार से नहीं किया गया है तथा अपेक्षित न्यायालय शुल्क भी अदा नहीं किया गया है, इस कारण से भी वाद पोषणीय नहीं है। वादिनीगण ने राज्य सरकार तथा उसके अधिकारियों को पक्षकार बनाते हुए वाद प्रस्तुत किया है, जबकि उनके विरुद्ध वाद संस्थित करने से पूर्व धारा 80 दीवानी प्रक्रिया



संहिता के अंतर्गत नोटिस दिया जाना आवश्यक था। चूंकि ऐसा कोई विधिसम्मत नोटिस नहीं दिया गया, अतः वाद इस आधार पर भी विचारणीय नहीं है।

14. प्रतिवादीगण ने आगे यह भी प्रतिवाद किया है कि वादिनीगण स्वयं यह स्वीकार करती हैं कि कृषि भूमि के संबंध में नामान्तरण आदेश के विरुद्ध उन्होंने जिला कलेक्टर, दौसा के समक्ष अपील तथा सहायक कलेक्टर, दौसा के न्यायालय में उद्धोषणा वाद प्रस्तुत किया है, जो वर्तमान में विचाराधीन है। ऐसी स्थिति में कृषि भूमि से संबंधित किसी भी प्रकार का अनुतोष प्राप्त करने के लिए वादिनीगण को राजस्व न्यायालय से ही राहत प्राप्त करनी चाहिए, क्योंकि कृषि भूमि के संबंध में सिविल न्यायालय को श्रवणाधिकार एवं क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है।

15. प्रतिवादीगण के अनुसार वादिनीगण के वादग्रस्त संपत्ति में कोई अधिकार नहीं है तथा वादिनीगण अनावश्यक रूप से प्रतिवादीगण को परेशान कर उन पर दबाव बनाने का प्रयास कर रही हैं। प्रतिवादीगण ने यह भी कहा है कि उन्होंने सामाजिक रीति-रिवाजों के अनुसार वादिनीगण के विवाह आदि अवसरों पर पर्याप्त व्यय किया है, किन्तु इसके बावजूद वादिनीगण ने उनकी माता की मृत्यु के थोड़े ही समय बाद यह वाद प्रस्तुत कर दिया, जिससे उनकी मंशा स्पष्ट होती है।

16. उपर्युक्त आधारों पर प्रतिवादीगण ने प्रार्थना की है कि वादिनीगण द्वारा प्रस्तुत वाद निराधार एवं विधि विरुद्ध होने के कारण मय हर्जा-खर्चा खारिज किया जाए।

17. प्रतिवादी संख्या 3 नगर परिषद, दौसा की ओर से दिनांक 16.12.2024 को लिखित कथन प्रस्तुत किया गया। प्रतिवादी संख्या 3 ने वादपत्र के चरण संख्या 4 में वर्णित इस तथ्य को स्वीकार किया है कि नगर परिषद द्वारा पट्टा जारी किया गया था तथा उक्त पट्टा पंजीकृत है। इसके अतिरिक्त अन्य सभी अभिकथनों को अस्वीकार करते हुए कहा गया है कि उनका प्रमाण वादीगण स्वयं प्रस्तुत करें। प्रतिवादी संख्या 3 का कहना है कि वादीगण द्वारा कथित रूप से भेजे गये किसी भी नोटिस की प्राप्ति नगर परिषद को नहीं हुई है। नगर परिषद नियमानुसार विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए पट्टा जारी करने तथा नामान्तरण खोलने के लिए विधि द्वारा अधिकृत निकाय है। अतः वादीगण नगर परिषद के विरुद्ध किसी प्रकार की निषेधाज्ञा प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। प्रतिवादी संख्या 3 ने यह भी अभिवचन किया है कि वादीगण के विरुद्ध नगर परिषद के संबंध में कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। वाद का मूल्यांकन भी उचित नहीं किया गया है तथा न्यायालय शुल्क भी पर्याप्त रूप से अदा नहीं किया गया है, इस कारण से भी वाद विचारणीय नहीं है।

18. प्रतिवादी संख्या 3 ने अतिरिक्त कथन में यह भी निवेदन किया है कि नगर परिषद, दौसा के विरुद्ध कोई भी वाद राजस्थान नगर पालिका अधिनियम की धारा 304 के अंतर्गत दो माह का वैधानिक नोटिस दिये बिना प्रस्तुत नहीं किया जा सकता। चूंकि वादीगण द्वारा ऐसा कोई वैधानिक नोटिस नहीं दिया गया है, अतः वाद इस आधार पर भी नगर परिषद के विरुद्ध पोषणीय नहीं है। यदि कोई व्यक्ति अपनी संपत्ति के संबंध में पट्टा जारी कराने अथवा पट्टे में नामान्तरण करवाने हेतु आवेदन प्रस्तुत करता है, तो नगर परिषद नियमानुसार प्रक्रिया का पालन करते हुए शुल्क प्राप्त कर आवश्यक कार्यवाही करने के लिए अधिकृत है। ऐसी स्थिति में वादीगण को उक्त प्रक्रिया को रोकने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। और नगर परिषद को अनावश्यक रूप से पक्षकार बनाया गया है, जिससे उसे अनावश्यक रूप से परेशान किया गया है। अतः प्रतिवादी संख्या 3 ने प्रार्थना की है कि वादीगण का वाद उनके विरुद्ध विशेष हर्जाना ₹20,000/- सहित निरस्त किया जाए।



19. उभय पक्षकारान द्वारा किये गये अभिवचनों के आधार पर न्यायालय द्वारा निम्नांकित विवाद्यक विरचित किये गए:-

- (1) क्या ललिता देवी द्वारा खसरा नं 336 लगायत 340/2, 342.382,814,815 ग्राम खुरी खुर्द का हक त्याग पत्र जो उपपंजीयक कार्यालय दौसा में दिनांक 07.04.2022 को पंजीकृत हुआ वाद वर्णित कारणों से शून्य घोषित किये जाने योग्य है? -वादीगण
- (2) क्या वादीगण वाद पत्र में वर्णित सम्पत्ति का विभाजन अपने हक हिस्से के अनुसार कराने के अधिकारी है? - वादीगण
- (3) क्या वादीगण का वाद पत्र अपर्याप्त न्यायशुल्क पर है एवं वाद हेतुक उत्पन्न नहीं हुआ है? -प्रतिवादी सं 01 व 02
- (4) क्या वादीगण का वाद कृषि भूमि के सम्बंध में सिविल न्यायालय का श्रवणाधिकार बाधित है? - प्रतिवादी सं 01 व 02
- (5) क्या नगर परिषद के विरुद्ध धारा 304 नगर पालिका अधिनियम के अभाव में पोषणीय नहीं है? - प्रतिवादीगण
- (6) अनुतोष?

20. उभय पक्षकारान द्वारा विचारण के दौरान निम्नलिखित साक्ष्य प्रस्तुत की गई:-

(1) वादी पक्ष की मौखिक साक्ष्य

क्रम सं.	साक्षी का नाम	साक्षी संख्या
1	श्रीमती आशा देवी (वादिया)	पी.डब्ल्यू.-1
2	प्रदीप शर्मा	पी.डब्ल्यू.-2

(2) वादी पक्ष की दस्तावेजी साक्ष्य

क्रम सं.	दस्तावेज का विवरण	प्रदर्श संख्या
1	हकत्याग पत्र दिनांक 07.04.2022 की सत्यप्रति	प्रदर्श-1
2	नजरी नक्शा	प्रदर्श-2
3	ललिता देवी के नाम पट्टा जारी करने की जांच रिपोर्ट	प्रदर्श-3
4	भू-आवंटन आदेश (प्रारूप-14)	प्रदर्श-4
5	प्रारूप-15	प्रदर्श-5
6	भूमि के पंजीकृत विक्रय पत्र की प्रति	प्रदर्श-6
7	साइट प्लान की सत्यप्रति	प्रदर्श-7
8	ललिता देवी के नाम जारी पट्टे की सत्यप्रति	प्रदर्श-8



क्रम सं.	दस्तावेज का विवरण	प्रदर्श संख्या
9	राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा अवाप्त भूमि का गणना पर्चा	प्रदर्श-9
10	ललिता देवी का मृत्यु प्रमाण पत्र	प्रदर्श-10
11	अपेक्स हॉस्पिटल का डिस्चार्ज टिकट	प्रदर्श-11
12	कीमोथैरेपी रिपोर्ट	प्रदर्श-12
13	अन्य कीमोथैरेपी रिपोर्ट्स	प्रदर्श-13 से 17
14	उपचार संबंधी दस्तावेज	प्रदर्श-18 एवं 19
15	जमाबंदी की नकल	प्रदर्श-20
16	मिलान क्षेत्रफल	प्रदर्श-22 एवं 23
17	अन्य जमाबंदी प्रतियां	प्रदर्श-24 एवं 25
18	अधिवक्ता श्री बृजमोहन गौड़ द्वारा भेजा गया नोटिस	प्रदर्श-26
19	ए.सी.एम., दौसा न्यायालय में विचाराधीन वाद की सत्यप्रति	प्रदर्श-27

(3) प्रतिवादी पक्ष की मौखिक साक्ष्य

क्रम सं.	साक्षी का नाम	साक्षी संख्या
1	नरेन्द्र कुमार	डी.डब्ल्यू. -1
2	सुरेन्द्र कुमार	डी.डब्ल्यू. -2

(4) प्रतिवादी पक्ष की दस्तावेजी साक्ष्य

क्रम सं.	दस्तावेज का विवरण	प्रदर्श संख्या
1	अपील मेमो (आशा बनाम नरेन्द्र), जिला कलेक्टर दौसा	प्रदर्श ए.-1
2	निर्णय की प्रति	प्रदर्श ए.-2
3	राजस्व मंडल में प्रस्तुत निगरानी की सत्यप्रति	प्रदर्श ए.-3
4	राजस्व मंडल, अजमेर का स्थगन आदेश (निगरानी संख्या 2025/11901)	प्रदर्श ए.-4

21. दौराने बहस वादी पक्ष की ओर से विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि वादपत्र में वर्णित भूमि पैतृक संपत्ति है तथा वादीगण को उसमें उत्तराधिकार के आधार पर वैधानिक अधिकार प्राप्त हैं। यह भी तर्क दिया गया कि स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी द्वारा निष्पादित कथित हकत्याग विलेख वास्तविकता में उनकी स्वतंत्र इच्छा से निष्पादित नहीं किया गया, बल्कि प्रतिवादी संख्या 1 व 2 द्वारा उन्हें भ्रमित कर तथा दबाव में रखकर उक्त दस्तावेज का निष्पादन कराया गया है। वादी पक्ष के अनुसार उस समय स्वर्गीय श्रीमती ललिता



देवी गंभीर रूप से अस्वस्थ थीं तथा गले के कैंसर से पीड़ित होने के कारण उनकी शारीरिक एवं मानसिक स्थिति सामान्य नहीं थी, जिससे यह संदेह उत्पन्न होता है कि वे दस्तावेज की प्रकृति एवं प्रभाव को भली-भांति समझने की स्थिति में नहीं थीं। वादी पक्ष द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि प्रश्नगत हकत्याग विलेख में स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी द्वारा अपने 1/3 हिस्से का त्याग दर्शाया गया है, जबकि उपलब्ध परिस्थितियों के अनुसार उनका वैधानिक हिस्सा अधिकतम 1/5 ही बनता था। अतः कोई भी व्यक्ति अपने वास्तविक अधिकार से अधिक हिस्से का त्याग करने में विधिक रूप से सक्षम नहीं होता, इसलिए भी उक्त दस्तावेज अवैध एवं प्रभावहीन है।

22. वादी पक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी तर्क दिया कि राजस्व अभिलेखों में की गई प्रविष्टियाँ स्वामित्व का निर्णायक प्रमाण नहीं होतीं तथा उनका स्वरूप केवल राजस्वीय (fiscal) होता है। इसलिए मात्र इस आधार पर कि वादीगण का नाम वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नहीं है, उनके उत्तराधिकार के अधिकारों को नकारा नहीं जा सकता।

23. अन्ततः वादी पक्ष की ओर से निवेदन किया गया कि वाद वादीगण साबित है अतः प्रश्नगत हकत्याग विलेख को अवैध एवं प्रभावहीन घोषित किया जाए तथा वादग्रस्त सम्पत्तियों का विधिवत विभाजन कर प्रथक कब्जा एवं स्थायी निषेधाज्ञा की डिकी पारित की जाए।

24. इसके विपरीत प्रतिवादी पक्ष के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी द्वारा प्रश्नगत हकत्याग विलेख पूर्णतः स्वेच्छा से तथा विधि अनुसार निष्पादित किया गया है, जिसे उप-पंजीयक कार्यालय, दौसा में विधिवत् पंजीकृत भी कराया गया है। अतः उक्त पंजीकृत दस्तावेज को वैध मानते हुए उसे निरस्त करने का कोई विधिक आधार वादीगण द्वारा स्थापित नहीं किया गया है।

25. यह भी तर्क दिया गया कि वादपत्र में वर्णित संपत्ति कृषि भूमि है, अतः उससे संबंधित खातेदारी अधिकारों, उत्तराधिकार अथवा नामान्तरण के प्रश्नों का निर्णय करने का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त नहीं है और ऐसे विवादों का निस्तारण सक्षम राजस्व न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है। इसलिए वादीगण का यह वाद सिविल न्यायालय में विचारणीय नहीं है।

26. प्रतिवादी पक्ष ने यह भी तर्क दिया कि वादीगण का नाम वर्तमान में राजस्व अभिलेखों में दर्ज खातेदार के रूप में अंकित नहीं है, अतः उन्हें उक्त भूमि के संबंध में वाद प्रस्तुत करने का कोई अधिकार प्राप्त नहीं है। साथ ही यह भी कहा गया कि वादपत्र अपर्याप्त न्यायशुल्क पर प्रस्तुत किया गया है तथा वाद का कोई विधिक कारण (cause of action) भी उत्पन्न नहीं हुआ है। अतः प्रतिवादी पक्ष की ओर से निवेदन किया गया कि वादीगण का वाद निराधार होने के कारण उसे खारिज किया जाए।

27. अपने-अपने तर्कों के समर्थन में पक्षकारों के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा विभिन्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किए गए, जिनका सुसंगत एवं प्रासंगिक उल्लेख निर्णय के यथास्थान किया जा रहा है।

28. उभय पक्षों के तर्कों पर गौर कर प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन किया गया। न्यायालय का विवाद्यकानुसार विनिश्चय निम्न प्रकार है:-

विवाद्यक सं. 4

(4) क्या वादीगण का वाद कृषि भूमि के सम्बंध में सिविल न्यायालय का श्रवणाधिकार बाधित है? - प्रतिवादी सं 01 व 02



29. चूँकि विवाद्यक सं. 4 न्यायालय के क्षेत्राधिकार एवं श्रवणाधिकार से संबंधित है, इसलिए इसका सर्वप्रथम निर्णय किया जाना उचित है। यह विवाद्यक प्रतिवादीगण के उस प्रतिवाद से उत्पन्न हुआ है कि प्रश्नगत संपत्ति कृषि भूमि होने के कारण तथा वादीगण के रिकॉर्डेड खातेदार न होने से इस संबंध में वाद का विचारण करने का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त नहीं है और वादीगण को पहले राजस्व न्यायालय में अपने खातेदारी अधिकारों की घोषणा करानी चाहिए। अतः न्यायालय को यह विचार करना है कि प्रस्तुत वाद का विचारण सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार में आता है या नहीं।

30. हस्तगत प्रकरण में दो संपत्तियों के संबंध में अधिकारों का प्रश्न अन्तर्वलित है, जिनमें से एक संपत्ति खसरा नं. 336 लगायत 340/2, 342, 382, 814 एवं 815, ग्राम खुरी खुर्द की कृषि भूमि है, जिसके संबंध में स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी द्वारा निष्पादित हकत्याग विलेख की वैधता का प्रश्न न्यायालय के समक्ष है। दूसरी संपत्ति एक रिहायशी मकान है। स्वीकृत रूप से वादीगण वादग्रस्त कृषि भूमि के खातेदार/सह-खातेदार नहीं हैं। वादीगण ने उक्त हकत्याग विलेख के स्वेच्छिक न होने तथा धोखा व फर्जकारी कर निष्पादित कराए जाने के आधार पर उसे शून्य घोषित करवाने का अनुतोष चाहा है। साथ ही यह तर्क भी प्रस्तुत किया गया है कि वादग्रस्त कृषि भूमि में स्व. जगन्नाथ के देहांत के पश्चात वादीगण, प्रतिवादी सं. 1 व 2 तथा उनकी माता स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी का 1/5-1/5 हिस्सा बनता था। इस प्रकार स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी का संभावित वैधानिक हिस्सा अधिकतम 1/5 ही बनता था, जबकि उक्त हकत्याग पत्र में उनके द्वारा 1/3 हिस्से के त्याग का उल्लेख किया गया है। विधि का स्थापित सिद्धांत है कि कोई भी व्यक्ति केवल उसी अधिकार या हिस्से का त्याग कर सकता है जो विधि के अनुसार उसे प्राप्त हो सकता है; वह अपने वास्तविक अधिकार से अधिक हिस्से का त्याग करने में विधिक रूप से सक्षम नहीं होता। पक्षकारों के मध्य खातेदारी अधिकारों की घोषणा, उत्तराधिकार एवं विभाजन के संबंध में राजस्व न्यायालय में वाद लंबित है।

31. न्यायालय के दृढ़ मत में, जहाँ वादपत्र में वर्णित संपत्ति कृषि भूमि हो तथा कृषि भूमि के संबंध में खातेदारी अधिकारों, उत्तराधिकार, हिस्सेदारी अथवा नामान्तरण से संबंधित विवाद उपस्थित हो, वहाँ ऐसे विवादों का निर्णय मूलतः राजस्व न्यायालयों के क्षेत्राधिकार में आता है। इस संदर्भ में Rajasthan Tenancy Act, 1955 की धारा 207 के अनुसार जिन विषयों का निर्णय राजस्व न्यायालय द्वारा किया जाना विधि द्वारा विनिर्दिष्ट किया गया है, उन विषयों में सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार वर्जित माना गया है। अतः कृषि भूमि के संबंध में खातेदारी अधिकारों, उत्तराधिकार अथवा विभाजन का प्रत्यक्ष निर्धारण इस सिविल न्यायालय द्वारा किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

32. परन्तु हस्तगत वाद में वादीगण द्वारा खसरा नं. 336 लगायत 340/2, 342, 382, 814 एवं 815, ग्राम खुरी खुर्द की कृषि भूमि के संबंध में स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी द्वारा प्रतिवादी सं. 1 नरेन्द्र कुमार एवं प्रतिवादी सं. 2 सुरेन्द्र कुमार के पक्ष में निष्पादित हकत्याग विलेख दिनांक 07.04.2022, जो उप-पंजीयक कार्यालय, दौसा में पंजीकृत है, को फर्जकारी, सामर्थ्य के अभाव तथा सन्देहास्पद परिस्थितियों में निष्पादित बताया गया है और उसे शून्य घोषित करवाने का अनुतोष चाहा गया है। यह भी स्वीकृत तथ्य है कि वादीगण उक्त वादग्रस्त कृषि भूमि के संबंध में राजस्व अभिलेखों में खातेदार/काश्तकार के रूप में दर्ज नहीं हैं। अभिलेख से यह भी परिलक्षित होता है कि वादिनी आशा देवी द्वारा उक्त कृषि भूमि के संबंध में खातेदारी अधिकारों की घोषणा, तकास्मा, स्थायी निषेधाज्ञा तथा इसी भूमि से संबंधित अवासि राशि में हिस्सेदारी के अनुतोष हेतु धारा 53, 88 एवं 188, राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के अंतर्गत एक वाद राजस्व न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है, जो वर्तमान में लंबित बताया गया है।



33. इस सम्बंध में माननीय उच्चतम न्यायालय ने Pyarelal vs. Shubhendra Pilonia (Minor) through Natural Guardian (Father) Shri Pradeep Kumar Pilonia & Ors : (2019) 3 SCC 692; 2019 (1) RRT 291 में, यह प्रतिपादित किया है कि:-

“22. The appellant has prayed that the gift deed dated 10-2-2011 be declared void to the extent of the share claimed by the appellant and that Respondent Nos. 1 to 5 be restrained from alienating the share of the appellant. The civil court may decree the relief prayed only if it is first determined that the appellant is entitled to khatedari rights in the suit property. Under the provisions of the Tenancy Act, the jurisdiction to declare khatedari rights vests exclusively with the Revenue Court. Only after such determination may the civil court proceed to decree the relief as prayed. The Explanation to Section 207 clarifies that if the cause of action in respect of which relief is sought can be granted only by the Revenue Court, then it is immaterial that the relief asked from the civil court is greater than, or in addition to or not identical with the relief which the Revenue Court would have granted. In view of this matter, the civil court may not grant relief until the khatedari rights of the appellant have been decreed by a Revenue Court.

23. A claimant whose khatedari rights have been decreed by a Revenue Court is however on a different footing from a claimant whose khatedari rights are pending adjudication by a Revenue Court. Where the khatedari rights are yet to be decreed, a claimant must first approach the Revenue Courts. The relief to declare the gift deed void and to restrain Respondents Nos. 1 to 5 from interfering with or alienating the property vesting in a civil court may be sought for in a suit by a claimant in whom khatedari rights have been decreed by a Revenue Court.”

34. इसी सन्दर्भ में Shri Ram & Anr. vs. Ist Additional District Judge & Ors.: (2001) 3 SCC 24 के न्यायनिर्णय में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह प्रतिपादित किया गया है कि:-

“.....we are of the opinion that where a recorded tenure holder having a prima facie title and in possession files suit in the civil court for cancellation of sale deed having obtained on the ground of fraud or impersonation cannot be directed to file a suit for declaration in the revenue court – *reason being that in such a case, prima facie, the title of the recorded tenure holder is not under cloud. He does not require declaration of his title to the land.* (Italics Supplied) The position would be different where a person not being a recorded tenure holder seeks cancellation of sale deed by filing a suit in the civil court on the ground of fraud or impersonation. There necessarily the plaintiff is required to seek a declaration of his title and, therefore, he may be directed to approach the revenue court, as the sale deed being void has to be ignored for giving him relief for declaration and possession.”

35. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा दिए गए उक्त न्यायनिर्णयनों से स्पष्ट है कि एक व्यक्ति सीधे सिविल न्यायालय में किसी विलेख को चुनौती नहीं दे सकता जब तक पहले यह



निर्धारित ना हो जाए कि वादी उस संपत्ति में 'खातेदारी अधिकार' (Khatadari Rights) रखता है। समान विषय-वस्तु (pari materia) विधि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 88 और तीसरी अनुसूची की क्रम संख्या 5 के तहत, किसी व्यक्ति के खातेदारी अधिकारों या संयुक्त काश्तकारी में उसके हिस्से की घोषणा करने का अनन्य अधिकार केवल राजस्व न्यायालय को है, सिविल न्यायालय को ऐसे अधिकारों की घोषणा करने का अधिकार नहीं है। अर्थात् एक दावेदार जो 'पंजीकृत खातेदार' नहीं है, उसे सिविल न्यायालय में वाद पेश करने और अनुतोष प्रदान करने से तब तक रोका (Barred) गया है, जब तक कि उसके खातेदारी अधिकार राजस्व न्यायालय द्वारा तय न कर दिए जाएं। परन्तु खातेदारी अधिकारों की घोषणा की प्रथम आवश्यकता तभी है जब कि स्वत्व वास्तविक रूप से विवादित हो या उस पर वास्तविक संदेह (cloud on title) उत्पन्न हो गया हो। न्यायालय के विनम्र मत में, जहाँ क्षेत्राधिकार के बिंदु पर विचार करने से स्पष्ट होता है कि यद्यपि वादी वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड में 'दर्ज खातेदार' (Recorded Khatedar) के रूप में तो अंकित नहीं है, किंतु उसका वाद इस तथ्य पर आधारित है कि विवादित कृषि भूमि 'पैतृक संपत्ति' (Ancestral Property) है और प्रतिवादियों ने मिलीभगत कर उसके उत्तराधिकार के अधिकारों को प्रभावित करने के उद्देश्य से उक्त 'हकत्याग विलेख' (Relinquishment Deed) निष्पादित कराया है तब वादी को खातेदारी अधिकारों की पृथक घोषणा कराने की आवश्यकता नहीं है, क्योंकि यहाँ मूल विवाद वादी के खातेदारी अधिकारों पर नहीं बल्कि उस दस्तावेज की वैधता पर केंद्रित है जिसके आधार पर उसके उत्तराधिकार से मिलने वाले अधिकारों को प्रभावित किया गया है।

36. इसी के साथ ही यह भी स्थापित विधि है कि राजस्व अभिलेखों में की गई प्रविष्टियाँ स्वमेव स्वामित्व का निर्णायक प्रमाण नहीं होतीं। इन प्रविष्टियों से न तो किसी पक्षकार के पक्ष में संपत्ति का स्वत्व स्वतः स्थापित माना जाता है और न ही इन प्रविष्टियों में नाम अंकित न होने मात्र से उसका अधिकार समाप्त (निर्वापित) माना जा सकता है। इस संबंध में Balwant Singh v. Daulat Singh: (1997) 7 SCC 137 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से प्रतिपादित किया है कि:

"... Mutation of a property in the revenue record does not create or extinguish title nor has it any presumptive value on title. It only enables the person in whose favour mutation is ordered to pay the land revenue in question. The learned Additional District Judge was wholly in error in coming to a conclusion that mutation in favour of Inder Kaur conveys title"

37. इसी प्रकार Suraj Bhan v. Financial Commissioner (2007) 6 SCC 186; AIR 2007 SC 3517, Bhimabai Mahadeo Kambekar (D) th. L.R. v. Arthur Import and Export Company & Ors., (2019) 3 SCC 191; Narasamma & Ors. v. State of Karnataka & Ors., (2009) 5 SCC 591 में भी माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने इसी बात को दोहराया है कि राजस्व अभिलेखों में अंकित नाम अथवा नामान्तरण से किसी पक्षकार के पक्ष में संपत्ति का स्वामित्व स्वतः स्थापित नहीं हो जाता। ऐसी प्रविष्टियाँ केवल राजस्व प्रशासन एवं भू-राजस्व की वसूली के उद्देश्य से की जाती हैं और उनका स्वरूप मात्र राजस्वीय (fiscal) प्रकृति का होता है। इसलिए केवल इस कारण कि वादी के नाम पैतृक कृषि भूमि का नामान्तरण दर्ज नहीं हुआ है, उसके अधिकार को संदिग्ध (title under cloud) नहीं माना जा सकता।

38. राजस्व भूमि से संबंधित विवादों में, किसी दस्तावेज की वैधता को चुनौती देने के मामलों में सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार (jurisdiction) का निर्धारण इस बात पर भी



निर्भर करता है कि प्रश्नगत दस्तावेज़ का स्वरूप प्रारंभ से शून्य (void ab initio) है, या वह ऐसा दस्तावेज़ है जो यद्यपि विधि की दृष्टि में शून्य है, परंतु यदि उसे अभिलेखों में बने रहने दिया जाए तो उससे वादी के अधिकारों को गंभीर क्षति पहुँचने की युक्तिसंगत आशंका हो; अथवा वह ऐसा दस्तावेज़ है जो केवल शून्यकरणीय (voidable) संव्यवहार पर आधारित हो।

39. इस संदर्भ में Prem Singh v. Birbal (2006) 5 SCC 353 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने प्रतिपादित किया है कि जब कोई दस्तावेज़ प्रारम्भ से ही शून्य हो तो उसे निरस्त करने की डिक्ली आवश्यक नहीं होती क्योंकि वह विधि की दृष्टि में शून्यता (nullity) होता है और अस्तित्वहीन (non-est) माना जाता है; किन्तु जहाँ कोई दस्तावेज़ शून्य अथवा शून्यकरणीय है और उसके बने रहने से वादी को गंभीर क्षति पहुँचने की युक्तिसंगत आशंका हो, वहाँ धारा 31, Specific Relief Act, 1963 के अंतर्गत उसके निरस्तीकरण का दावा प्रस्तुत किया जा सकता है। Prem Singh v. Birbal (Supra) का निर्णयसार है:-

"13. A suit for cancellation of instrument is based on the provisions of Section 31 of the Specific Relief Act, which reads as under :

31. When cancellation may be ordered.—(1) Any person against whom a written instrument is void or voidable, and who has reasonable apprehension that such instrument, if left outstanding may cause him serious injury, may sue to have it adjudged void or voidable; and the court may, in its discretion, so adjudge it and order it to be delivered up and cancelled.

(2) If the instrument has been registered under the Indian Registration Act, 1908, the court shall also send a copy of its decree to the officer in whose office the instrument has been so registered; and such officer shall note on the copy of the instrument contained in his books the fact of its cancellation."

14. Section 31 of the Specific Relief Act, 1963 thus, refers to both void and voidable document. It provides for a discretionary relief.

15. When a document is valid, no question arises of its cancellation. When a document is void ab initio, a decree for setting aside the same would not be necessary as the same is non-est in the eye of law, as it would be a nullity.

16. Once; however, a suit is filed by a plaintiff for cancellation of a transaction, it would be governed by Article 59. Even if Article 59 is not attracted, the residuary Article would be.

17. Article 59 would be attracted when coercion, undue influence, misappropriation or fraud which the plaintiff asserts is required to be proved. Article 59 would apply to the case of such instruments. It would, therefore, apply where a document is prima facie valid. It would not apply only to instruments which are presumptively invalid."

40. माननीय उच्चतम न्यायालय ने 'Dhurandhar Prasad Singh v. Jai Prakash University, (2001) 6 SCC 534' के मामले में expression "void" व "voidable" के सम्बंध में यह स्पष्ट किया है कि:-



"The expression "void" has several facets. One type of void acts, transactions, decrees are those which are wholly without jurisdiction, ab initio void and for avoiding the same no declaration is necessary, law does not take any notice of the same and it can be disregarded in collateral proceeding or otherwise. The other type of void act, e.g. may be transaction against a minor without being represented by a next friend. Such a transaction is good transaction against the whole world. So far the minor is concerned, if he decides to avoid the same and succeeds in avoiding it by taking recourse to appropriate proceeding the transaction becomes void from the very beginning. Another type of void act may be which is not a nullity but for avoiding the same a declaration has to be made. "Voidable" act is that which is a good act unless avoided, e.g., if a suit is filed for a declaration that a document is fraudulent and/or forged and fabricated, it is voidable as apparent state of affairs is real state of affairs and a party who alleges otherwise is obliged to prove it. If it is proved that the document is forged and fabricated and a declaration to that effect is given a transaction becomes void from the very beginning. There may be a voidable transaction which is required to be set aside and the same is avoided from the day it is so set aside and not any day prior to it. In cases, where legal effect of a document cannot be taken away without setting aside the same, it cannot be treated to be void but would be obviously voidable.

41. पुनः, 'Hussain Ahmed Choudhury v. Habibur Rahman, 2025 SCC OnLine SC 892' तथा 'Shanti Devi v. Jagan Devi, 2025 INSC 1105' के आलोक में यह विधि का प्रतिपादित सिद्धांत है कि जो व्यक्ति किसी दस्तावेज का पक्षकार (executant/party) नहीं है, वह उसे 'रद्द' कराए बिना भी अपने अधिकारों की रक्षा कर सकता है। ऐसे व्यक्ति के लिए उपयुक्त उपचार यह है कि वह न्यायालय से केवल यह घोषणा प्राप्त करे कि उक्त दस्तावेज उसके विरुद्ध अमान्य, अप्रभावी अथवा बाध्यकारी नहीं है, और उसके शीर्षाधिकार पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालता।

42. इस प्रकार राजस्व भूमि से संबंधित मामलों में यदि दस्तावेज जो अपने स्वरूप में ही प्रारम्भ से ही पूर्णतः शून्य है और विधि की दृष्टि में उसका कोई अस्तित्व नहीं माना जाता, तो उसके निरस्तीकरण की पृथक आवश्यकता नहीं होती तथा उससे संबंधित खातेदारी अधिकारों, उत्तराधिकार अथवा नामान्तरण के प्रश्नों का निर्णय सक्षम राजस्व न्यायालय द्वारा किया जाता है; और इस सीमा तक सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार Rajasthan Tenancy Act, 1955 की धारा 207 के कारण बाधित माना जाता है। इसके विपरीत, यदि कोई दस्तावेज प्रथम दृष्टया वैध प्रतीत होता है, किन्तु उसे धोखा, दबाव, कपट या अन्य विधिक आधारों पर चुनौती दी जा रही हो, और जब तक उसे सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा औपचारिक रूप से अवैध, निष्प्रभावी या निरस्त घोषित नहीं किया जाता, तब तक वह प्रभावी माना जाता है। अतः ऐसे मामलों में विवाद का वास्तविक स्वरूप दस्तावेज की वैधता से संबंधित होने के कारण उसे शून्य घोषित करने या उसके निरस्तीकरण का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय को ही प्राप्त रहता है।

43. अब जहां तक हस्तगत प्रकरण का प्रश्न है इसी सम्बंध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष Tejaswin vs. Lrs Of Bhanwar Puri & Ors. (2021 Supreme(Raj) 218) के मामले में यह प्रश्न था कि विचारण न्यायालय ने इस आधार पर वाद को 'अपरिपक्व'



(premature) मानकर खारिज कर दिया था कि प्रश्नगत विक्रय विलेख का रद्दकरण केवल तभी हो सकता है जब वादी के खातेदारी अधिकारों की घोषणा (declaration of khatedari rights) पहले हो चुकी हो। किंतु, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने विधिक स्थिति को स्पष्ट करते हुए निर्धारित किया है कि जहाँ कृषि भूमि पैतृक संपत्ति (ancestral property) है और उसे बिना विधिक आवश्यकता के हस्तांतरित किया गया है, वहां वह दस्तावेज़ शून्यकरणीय (voidable) होता है। विशिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 31(1) के तहत ऐसे दस्तावेज़ को रद्द करने का मुख्य अनुतोष (main relief) प्रदान करने का अधिकार केवल सिविल न्यायालय के पास है। अतः वादी को राजस्व न्यायालय से खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराने हेतु निर्देशित नहीं किया जा सकता, क्योंकि दस्तावेज़ का रद्दकरण ही वाद का मुख्य सार है। माननीय न्यायालय के शब्दों में:-

"A suit seeking cancellation of a sale deed based on the ground that the property in question was ancestral would be maintainable before the civil court."

44. वहीं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने Pratapi (Smt.) vs. Jhamku & Ors. : 2013(3) DNJ (Raj.) 1112, में यह धारित किया कि:-

"When in a suit ancillary relief to the main relief sought is for declaration of a sale deed, an agriculture land as void ab initio, the suit can always be entertained and tried by the Revenue Court. But then, the exclusive jurisdiction of the Revenue Court in no manner, bars the jurisdiction of civil court in entertaining the suit for cancellation of the sale-deed of agriculture land executed by any person without there being any title over the property. In other words, the suit regarding cancellation of the sale deed even in respect of an agriculture land could exclusively tried by the civil court."

45. माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने Hasti Cement Pvt. Ltd. & Anr. vs. Sandeep Charan & Ors. : S.B. Civil Revision Petition No. 137/2015 decided on 7.3.2018, में इसी प्रकार के प्रश्न पर निम्न निष्कर्ष दिया है:-

"...it can be safely concluded that if the allegation in the plaint/substance of the allegations in the plaint allege the instrument to be void and no cancellation is required and without seeking such cancellation the relief of declaration pertaining to tenancy rights with regard to the agricultural land in question can be obtained by the plaintiff, only the revenue courts would have jurisdiction to deal with the subject matter of the suit and consequently the jurisdiction of civil courts would be barred. However, if the allegations made in the plaint make out a case of document being voidable, relief of cancellation of such a voidable document can only be granted by civil court and irrespective of the fact that the instrument pertains to agricultural land, the suit would not be barred under Section 207 of the Tenancy Act. Therefore, the trial court in each case, where a issue in this regard is raised, based on the stage of the suit i.e. either based on the plaint averments or the evidence available on record would have to come to a conclusion as to whether the facts as alleged, if established or as established in a case where evidence has been led makes the instrument void or voidable and decide accordingly."



46. अब हस्तगत प्रकरण के तथ्यों पर ध्यान केन्द्रित करें तो वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद का आधार यह है कि वादपत्र में वर्णित भूमि पैतृक संपत्ति है तथा वे उसमें बतौर उत्तराधिकारी अपने अधिकार का दावा करते हुए प्रश्रगत हकत्याग विलेख को शून्य एवं निष्प्रभावी घोषित किए जाने की डिग्री चाहती हैं। इस न्यायालय के दृष्टिकोण में, जब कोई व्यक्ति पैतृक संपत्ति में उत्तराधिकार के आधार पर अपने हक का दावा करता है और पूर्वज का स्वत्व स्वयं विवादित नहीं है, तो केवल प्रतिवादी द्वारा यह कहना कि वादी का हिस्सा नहीं बनता, वादी के स्वत्व को संदिग्ध (cloud on title) नहीं बनाता। न्यायालय ने इसी सिद्धांत को Anathula Sudhakar v. P. Buchi Reddy (2008) 4 SCC 594 में अपनाया है कि "cloud on title" केवल तब माना जाएगा जब प्रतिवादी ऐसा प्रतिद्वंद्वी स्वत्व (title) खड़ा करे जिससे वादी के स्वत्व की वैधता पर वास्तविक संदेह उत्पन्न हो। वर्तमान मामले में, वादी का दावा केवल उत्तराधिकार पर आधारित है और पूर्वज का स्वत्व निर्विवाद है; अतः वादीगण के स्वत्व को केवल इस कारण संदिग्ध (title in clouds) नहीं माना जा सकता कि वर्तमान में उनका नाम राजस्व अभिलेखों में दर्ज नहीं है। इसलिए वादीगण को पहले राजस्व न्यायालय में अपने खातेदारी अधिकारों की पृथक घोषणा कराने के लिए बाध्य नहीं किया जा सकता। साथ ही वर्तमान वाद में प्रश्रगत हकत्याग विलेख को कपट, धोखा, दबाव एवं अन्य परिस्थितियों के आधार पर चुनौती दी गई है, जो इसे शून्यकरणीय (voidable) दस्तावेज की श्रेणी में लाता है, जिसके निरस्तीकरण से संबंधित वाद का विचारण करना सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार में आता है।

47. अतः इस विवाद्यक का विनिश्चय प्रतिवादीगण के विरुद्ध किया जाता है।

विवाद्यक संख्या-1

(1) क्या ललिता देवी द्वारा खसरा नं 336 लगायत 340/2, 342, 382, 814, 815 ग्राम खुरी खुर्द का हक त्याग पत्र जो उपपंजीयक कार्यालय दौसा में दिनांक 07.04.2022 को पंजीकृत हुआ वाद वर्णित कारणों से शून्य घोषित किये जाने योग्य है? -वादीगण

48. इस विवाद्यक का प्रमाण भार वादी पक्ष पर है। वादी पक्ष का मुख्य अभिवचन यह है कि स्व० ललिता देवी द्वारा खसरा नं 336 लगायत 340/2, 342, 382, 814, 815 ग्राम खुरी खुर्द का हक त्याग पत्र जो उपपंजीयक कार्यालय दौसा में दिनांक 07.04.2022 को पंजीकृत हुआ, उनकी स्वतंत्र इच्छा से निष्पादित नहीं किया गया, बल्कि प्रतिवादीगण द्वारा उन्हें धोखे में रखकर एवं दबाव बनाकर यह दस्तावेज निष्पादित कराया गया है। स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी अपनी मृत्यु से लगभग दो वर्ष पूर्व से गले के कैंसर से पीड़ित थीं तथा उस समय वे बोलने एवं समुचित रूप से समझने की स्थिति में नहीं थीं। उस अवधि में उनकी शारीरिक एवं मानसिक स्थिति सामान्य नहीं थी तथा उनका उपचार भगवान महावीर कैंसर हॉस्पिटल, मालवीय नगर, जयपुर एवं एपेक्स हॉस्पिटल, मालवीय नगर, जयपुर में चल रहा था। विवादित हकत्याग पत्र के लिए दिनांक 30.03.2022 को ₹500/- का मुद्रांक क्रय किया गया, जिस पर क्रेता के हस्ताक्षर अंकित नहीं हैं तथा हकत्याग पत्र पर किये गये हस्ताक्षरों में भी भिन्नता है। इन आधारों पर वादी पक्ष का यह कथन है कि उक्त हकत्याग पत्र विधि अनुसार वैध नहीं है तथा उससे प्रतिवादी संख्या 1 व 2 को स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के हिस्से की भूमि पर कोई वैध अधिकार प्राप्त नहीं हुआ है।

49. वादी पक्ष ने अपने इन अभिवचनों के समर्थन में वादिनी पी.डब्ल्यू.-1 श्रीमती आशा देवी एवं पी.डब्ल्यू.-2 प्रदीप शर्मा को परीक्षित कराया है। पी.डब्ल्यू.-1 आशा देवी ने अपनी साक्ष्य में कथन किया है कि उनकी माता ललिता देवी ने संदर्भित हकत्याग पत्र अपनी स्वेच्छा से नहीं किया है। प्रतिवादी संख्या 1 व 2 ने उन्हें धोखे में रखकर दबाव बनाकर करवाया है। वह मृत्यु से दो वर्ष पूर्व से गले के कैंसर के रोग से पीड़ित थी और बोलने व समझने की हालत



में नहीं थी। उसकी शारीरिक व मानसिक स्थिति सामान्य नहीं थी। यह भी कथन किया है कि हकत्याग विलेख जिस मुद्रांक पर तहरीर है उस पर बतौर क्रेति ललिता देवी के हस्ताक्षर नहीं है और हकत्याग पत्र पर हस्ताक्षरों में भी भिन्नता है। साक्षी ने प्रदर्श 11 लगायत 17 ललिता देवी के इलाज से सम्बंधित दस्तावेजात को प्रदर्शित कराया है, जिनमें उनकी आवाज बदलने एवं भोजन निगलने में दर्द की शिकायत होने पर इलाज चला है और उनकी कीमो थैरेपी हुई है, परंतु इन कागजात से यह प्रकट नहीं होता कि वह बोलने, सुनने व जो कुछ वह कर रही है, उस कार्य की प्रकृति और परिणाम समझने में असमर्थ हो गई हो। वहीं गवाह जिरह में भी यह स्वीकार करती है कि मृत्यु से कुछ समय पूर्व वह अपनी माता के पास मिलने जाती थी और उस समय सभी लोग बैठकर घरेलु बातचीत करते थे, उसकी अपनी माताजी से भी बातचीत होती थी।

50. पी.डब्ल्यू.-2 प्रदीप शर्मा ने भी इसी प्रकार के कथन किये हैं। किन्तु जिरह के दौरान गवाह ने अपने शपथ पत्र का ए से बी भाग जिसमें ललिता देवी के कैंसर से पीडित होने व उनसे धोखे में रखकर बीमारी की अवस्था में अज्ञात अभिलेख का पंजीकरण करवाने संबंधित तथ्य आशा देवी व चमेली देवी (वादीगण) के कहने से लिखवाया जाना स्वीकार किया है। इस प्रकार उसका कथन प्रत्यक्ष साक्ष्य के रूप में पूर्णतः विश्वसनीय प्रतीत नहीं होता। बल्कि गवाह ने यह भी स्वीकार किया है कि हकत्याग विलेख ललिता देवी ने मरने से कितने दिन पहले करवाया था, याद नहीं है।

51. वादी पक्ष द्वारा चिकित्सा संबंधी दस्तावेज प्रदर्श-11 से प्रदर्श-19 प्रस्तुत किये गये हैं, जिनसे यह तथ्य अवश्य परिलक्षित होता है कि स्व० श्रीमती ललिता देवी का कैंसर रोग के संबंध में उपचार चल रहा था। तथापि इन दस्तावेजों से यह सिद्ध नहीं होता कि हकत्याग पत्र के निष्पादन के समय उनकी मानसिक स्थिति ऐसी थी कि वह अपने कृत्य के परिणामों को समझने में असमर्थ थी अथवा दस्तावेज के आशय को समझने की क्षमता से वंचित थी।

52. दूसरी ओर प्रतिवादी पक्ष ने डी.डब्ल्यू.-1 नरेन्द्र कुमार तथा डी.डब्ल्यू.-2 सुरेन्द्र कुमार को परीक्षित कराया है। डी.डब्ल्यू.-1 नरेन्द्र ने अपने शपथपत्र में कथन किया है कि स्व० श्रीमती ललिता देवी द्वारा उक्त हकत्याग पत्र स्वेच्छा से विधिवत पंजीकृत कराया गया था। प्रतिवादी पक्ष ने अपने कथनों के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य प्रदर्श ए-1 से प्रदर्श ए-4 प्रस्तुत किये हैं। प्रतिवादी पक्ष के साक्षीगण पी.डब्ल्यू 1 नरेन्द्र, पी.डब्ल्यू 2 सुरेन्द्र के ललिता देवी द्वारा किये गए हकत्याग विलेख के सम्बंध में कथन अवखण्डित रहे हैं।

53. यह भी निर्विवाद तथ्य है कि विवादित हकत्याग पत्र दिनांक 07.04.2022 (प्रदर्श-1) एक पंजीकृत दस्तावेज है जो उप पंजीयक कार्यालय दौसा में पंजीकृत हुआ है। विधि का स्थापित सिद्धांत है कि पंजीकृत दस्तावेज के संबंध में वैधता की उपधारणा (Presumption of Validity) की जाती है तथा जब तक इसके विपरीत ठोस एवं विश्वसनीय साक्ष्य प्रस्तुत न किये जाएँ, तब तक इसे विधिवत निष्पादित माना जाता है। एक पंजीकृत दस्तावेज के विधिवत निष्पादित होने की उपधारणा के सम्बंध में Prem Singh and Ors. v. Birbal and Ors., (2006) 5 SCC 353 में माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह प्रतिपादना दी है कि:-

“27. There is a presumption that a registered document is validly executed. A registered document, therefore, prima facie would be valid in law. The onus of proof, thus, would be on a person who leads evidence to rebut the presumption. In the instant case, Respondent 1 has not been able to rebut the said presumption.” (emphasis supplied)

54. हस्तगत प्रकरण में वादी पक्ष द्वारा यह सिद्ध करने हेतु कोई स्वतंत्र साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया कि हकत्याग पत्र के निष्पादन के समय स्व० श्रीमती ललिता देवी पर किसी प्रकार



का दबाव डाला गया था अथवा उनके साथ धोखाधड़ी की गयी थी। केवल यह तथ्य कि वह बीमारी से पीड़ित थी, अपने आप में यह सिद्ध करने के लिए पर्याप्त नहीं है कि वह दस्तावेज निष्पादित करने की स्थिति में नहीं थी।

55. अतः उपलब्ध मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों के समग्र मूल्यांकन से यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि वादी पक्ष विवादित हकत्याग पत्र दिनांक 07.04.2022 को उक्त आक्षेपों के आधार पर अवैध अथवा शून्य सिद्ध करने में सफल नहीं हुआ है।

56. परन्तु यहां यह उल्लेखनीय है कि वादी पक्ष ने यह तर्क भी उठाया है कि हकत्याग-पत्र में स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी द्वारा अपने 1/3 हिस्से का त्याग दर्शाया गया, जबकि उनके वास्तविक एवं विधिसम्मत हिस्से का अधिकतम मान 1/5 ही था। विधि का सामान्य सिद्धांत है कि कोई व्यक्ति केवल अपने वास्तविक अधिकार या हिस्से का त्याग कर सकता है; अपने अधिकार से अधिक हिस्से का त्याग विधिक रूप से संभव नहीं। अतः हकत्याग-पत्र में 1/3 हिस्से का उल्लेख, जहां यह उनके वास्तविक अधिकार से अधिक है, उस सीमा तक प्रारम्भिक रूप से विधिविरुद्ध और अप्रभावी माना जा सकता है।

57. साथ ही, यह भी विचारणीय है कि वादपत्र में वर्णित संपत्ति का मुख्य भाग कृषि भूमि है। खातेदारी अधिकार, नामान्तरण, उत्तराधिकार या विभाजन के विवादों का निर्णय मूलतः राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार में आता है। हालांकि, राजस्व न्यायालय सामान्यतः किसी दस्तावेज को औपचारिक रूप से निरस्त या निष्प्रभ घोषित करने की डिक्री नहीं देता, किन्तु यह देखने के लिए सक्षम है कि दस्तावेज हकत्यागकर्ता के वास्तविक वैधानिक अधिकार की सीमा में है या नहीं। यदि यह प्रतीत होता है कि दस्तावेज वास्तविक अधिकार से अधिक हिस्से को प्रभावित करता है, तो वह न्यायालय (राजस्व) उस सीमा तक उसे अप्रभावी मानते हुए खातेदारी अधिकारों का निर्धारण कर सकता है।

58. इस प्रकार, यदि राजस्व न्यायालय यह पाता है कि वादिनीगण को कृषि भूमि में उत्तराधिकार के आधार पर वैधानिक हिस्सा प्राप्त है और 1/3 हिस्से का नामान्तरण वास्तविक उत्तराधिकार के अनुरूप नहीं था, तो न्यायालय यह निर्धारित करने के लिए स्वतंत्र होगा कि हकत्याग-पत्र त्यागकर्ता के वास्तविक वैधानिक अधिकार से अधिक भाग के संबंध में प्रारम्भ से शून्य एवं अप्रभावी (ab initio void and inoperative) माना जाए।

59. अतः कृषि भूमि से संबंधित उत्तराधिकार, खातेदारी अधिकार या नामान्तरण का अंतिम निर्णय सक्षम राजस्व न्यायालय द्वारा किया जाना विधि सम्मत है। पक्षकारगण विधि अनुसार राजस्व न्यायालय के समक्ष अपने अधिकारों का निर्धारण कराने तथा संदर्भित हकत्याग-पत्र की प्रभावशीलता का परीक्षण करवाने के लिए स्वतंत्र होंगे।

60. फलस्वरूप विवाद्यक संख्या-1 वादी पक्ष के विरुद्ध तथा प्रतिवादी पक्ष के पक्ष में निर्णयित किया जाता है।

विवाद्यक संख्या-2

क्या वादीगण वादपत्र में वर्णित सम्पत्ति का विभाजन अपने हक हिस्से के अनुसार कराने के अधिकारी हैं?

61. इस विवाद्यक का भार प्रमाण वादी पक्ष पर है। हस्तगत वाद में दो सम्पत्तियों—कृषि भूमि एवं वादग्रस्त मकान—का विभाजन विवादित है। जहाँ तक वादपत्र में वर्णित ग्राम खुरी खुर्द, तहसील दौसा स्थित कृषि भूमि, खसरा संख्या 336, 340/2, 342, 382, 814 एवं 815 के संबंध में पक्षकारों के मध्य उत्तराधिकार अथवा हिस्सेदारी के निर्धारण का प्रश्न है, इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि उक्त भूमि कृषि प्रकृति की है तथा उससे संबंधित खातेदारी अधिकार, नामान्तरण, उत्तराधिकार अथवा विभाजन के वादों का विचारण एवं निर्णय करने का



अधिकार राजस्व न्यायालयों को प्राप्त है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 207 के अनुसार ऐसे मामलों में, जिनका निस्तारण राजस्व न्यायालय द्वारा किया जाना विधि द्वारा विनिर्दिष्ट है, सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार अभिव्यक्त रूप से वर्जित (barred) है। प्रस्तुत प्रकरण में अभिलेख से यह भी परिलक्षित होता है कि उक्त कृषि भूमि के संबंध में पक्षकारों के मध्य राजस्व न्यायालयों के समक्ष नामान्तरण एवं अन्य राजस्व कार्यवाहियां विचाराधीन/विचारित रही हैं। ऐसी स्थिति में वादपत्र में वर्णित ग्राम खुरी खुर्द, तहसील दौसा की कृषि भूमि, खसरा संख्या 336 लगायत 340/2, 342, 382, 814 एवं 815 के संबंध में उत्तराधिकार अथवा हिस्सेदारी का निर्धारण इस सिविल न्यायालय द्वारा किया जाना विधि सम्मत नहीं है। अतः वादग्रस्त कृषि भूमि के संबंध में पक्षकारों के अधिकारों का निर्धारण करने का अधिकार सक्षम राजस्व न्यायालय को ही प्राप्त है तथा इस संबंध में पक्षकारगण विधि अनुसार राजस्व न्यायालय से ही उपयुक्त अनुतोष प्राप्त करने के अधिकारी होंगे।

62. अतः इस न्यायालय के समक्ष केवल वादपत्र में उल्लिखित दूसरी सम्पत्ति, अर्थात् वादग्रस्त मकान/भूखण्ड के विभाजन का निर्धारण ही संभव है।

63. इस सम्बंध में वादी पक्ष का मुख्य अभिकथन यह है कि वादग्रस्त मकान स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के स्वामित्व एवं आधिपत्य का था, जिसे उन्होंने मूल्या पुत्र ओंकार माली से क्रय की गई भूमि पर निर्माण करवाया था तथा उक्त भूखण्ड का पट्टा नगर परिषद दौसा द्वारा उनके नाम जारी किया गया था। वादी पक्ष के अनुसार स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी की मृत्यु दिनांक 23.08.2022 को होने के पश्चात वादिनीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2, जो कि उनकी संतान हैं, सभी उनके नैसर्गिक उत्तराधिकारी हैं और वादग्रस्त मकान में प्रत्येक का समान हिस्सा 1/4-1/4 का बनता है।

64. साक्ष्य में वादी पक्ष की ओर से पी.डब्ल्यू.1 श्रीमती आशा देवी ने अपने शपथ-पत्र में कथन किया है कि उनकी माता स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी ने मूल्या पुत्र ओंकार माली निवासी दौसा से आराजी तत्कालीन खसरा नम्बर 835, रकबा 10 बीघा 4 बिस्वा, स्थित गुप्तेश्वर रोड, वर्तमान शिक्षक कॉलोनी, दौसा की भूमि में से उत्तर-दक्षिण 50 फीट एवं पूर्व-पश्चिम 40 फीट माप का एक भूखण्ड दिनांक 18.01.1979 को ₹2000/- में पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय कर उसका कब्जा प्राप्त किया था। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का पट्टा नगर परिषद दौसा से नियमानुसार नजराना जमा कराकर दिनांक 18.12.2012 को प्राप्त किया गया तथा उस पर "ललिता भवन" नाम से मकान का निर्माण कराया गया। साक्षी के अनुसार वर्तमान में उक्त मकान खसरा नम्बर 2083 में स्थित है, जिसकी माप उत्तर-दक्षिण 45 फीट तथा पूर्व-पश्चिम 40 फीट है। नगर परिषद दौसा द्वारा उक्त मकान का पट्टा क्रमांक एल-494 स्व० ललिता देवी के नाम जारी किया गया, जो उप-पंजीयक कार्यालय दौसा में दिनांक 26.02.2013 को पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 280, पृष्ठ संख्या 26 पर पंजीबद्ध है। वादपत्र के साथ संलग्न नजरी नक्शे में इस मकान को बिन्दु 'अ-ब-स-द' से दर्शाया गया है, जिसे वादग्रस्त मकान बताया गया है।

65. साक्षी ने आगे कथन किया कि वादग्रस्त मकान स्व० ललिता देवी के स्वामित्व एवं आधिपत्य का था तथा उनकी मृत्यु दिनांक 23.08.2022 के पश्चात वादिनीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2, जो उनके नैसर्गिक उत्तराधिकारी हैं, उक्त मकान में समान रूप से 1/4-1/4 हिस्से के हकदार हैं। तथापि प्रतिवादीगण वादीगण को उनका वैधानिक हिस्सा देने से इंकार कर रहे हैं तथा नगर परिषद दौसा में अपने पक्ष में नामान्तरण कराने का प्रयास कर रहे हैं। इस संबंध में वादीगण द्वारा दिनांक 01.03.2023 को अपने अधिवक्ता के माध्यम से नगर परिषद दौसा को पंजीकृत डाक द्वारा सूचना पत्र भी प्रेषित किया गया, जिसका कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ। साक्षी के अनुसार प्रतिवादीगण संख्या 1 व 2 ने ग्राम खुरी खुर्द स्थित भूमि के संबंध में



दिनांक 07.04.2022 का हकत्याग पत्र धोखाधड़ीपूर्वक अपने पक्ष में निष्पादित करवा लिया है। वादीगण द्वारा प्रतिवादीगण से उक्त हकत्याग पत्र निरस्त कराने एवं वादग्रस्त मकान का हिस्से के अनुसार विभाजन करने का अनुरोध किया गया, किन्तु प्रतिवादीगण द्वारा इंकार कर दिया गया, जिससे वादीगण को न्यायालय की शरण लेनी पड़ी।

66. दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में वादी पक्ष द्वारा हकत्याग पत्र दिनांक 07.04.2022 की सत्यप्रति प्रदर्श-1, नजरी नक्शा प्रदर्श-2, पट्टा संबंधी जाँच रिपोर्ट प्रदर्श-3, भू-आवंटन आदेश प्रारूप-14 प्रदर्श-4, प्रारूप-15 प्रदर्श-5, विक्रय पत्र की प्रति प्रदर्श-6, साइड प्लान प्रदर्श-7, स्व० ललिता देवी के नाम जारी पट्टे की प्रति प्रदर्श-8, राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा आवास भूमि के संबंध में गणना पर्चा प्रदर्श-9, मृत्यु प्रमाण पत्र प्रदर्श-10, चिकित्सीय दस्तावेजात प्रदर्श-11 से 19, जमाबंदी की नकल प्रदर्श-20, मिलान क्षेत्रफल प्रदर्श-22 व 23, अन्य जमाबंदी प्रदर्श-24 व 25, अधिवक्ता द्वारा भेजा गया नोटिस प्रदर्श-26 तथा ए.सी.एम. न्यायालय, दौसा में विचाराधीन वाद की प्रति प्रदर्श-27 अभिलेख पर प्रस्तुत की गई हैं।

67. प्रतिवादी पक्ष का कथन है कि यद्यपि उक्त मकान का पट्टा स्व० श्रीमती ललिता देवी के नाम था, किन्तु मकान का निर्माण प्रतिवादीगण द्वारा अपनी निजी आय से कराया गया है तथा वर्तमान में प्रतिवादीगण ही उक्त मकान में निवास कर रहे हैं। प्रतिवादी पक्ष ने यह भी कहा है कि वादिनीगण का मकान पर कोई कब्जा नहीं है, अतः वे विभाजन की अधिकारी नहीं हैं।

68. प्रतिवादी पक्ष की ओर से डी.डब्ल्यू.1 प्रतिवादी नरेन्द्र कुमार ने अपने बयान में कथन किया है कि वादिनीगण का वादग्रस्त संपत्तियों में कोई अधिकार नहीं है तथा वे प्रतिवादीगण को अनावश्यक रूप से परेशान कर संपत्ति पर अधिकार प्राप्त करना चाहती हैं। साक्षी के अनुसार प्रतिवादी संख्या 1 व उसके भाई ने अपनी बहनों के सामाजिक रीति-रिवाज, भात-जामने आदि का निर्वहन किया है, किन्तु इसके बावजूद वादिनीगण ने माता की मृत्यु के लगभग 12 दिवस के भीतर ही यह वाद प्रस्तुत कर दिया। साक्षी के अनुसार शिक्षक कॉलोनी, गुप्तेश्वर रोड, दौसा स्थित मकान का पट्टा यद्यपि उनकी माता स्व० ललिता देवी के नाम था, किन्तु उक्त मकान का निर्माण प्रतिवादी संख्या 1 व उसके भाई ने अपनी निजी आय से कराया है तथा वर्तमान में वही परिवार सहित उसमें निवास कर रहे हैं और वादिनीगण का उस पर कोई कब्जा नहीं है।

69. दस्तावेजी साक्ष्य के रूप में प्रतिवादी पक्ष द्वारा अपील मीमो आशा बनाम नरेन्द्र, जिला कलेक्टर दौसा (प्रदर्श ए-1), निर्णय की प्रति (प्रदर्श ए-2), राजस्व मण्डल की निगरानी की सत्य प्रति (प्रदर्श ए-3) तथा राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा पारित स्थगन आदेश निगरानी संख्या 2025/11901 की सत्य प्रति (प्रदर्श ए-4) अभिलेख पर प्रदर्शित कराई गई हैं।

70. डी.डब्ल्यू.2 प्रतिवादी संख्या 2 सुरेन्द्र कुमार ने भी अपने बयान में लगभग इसी प्रकार के कथन किए हैं तथा यह कहा है कि विवादित मकान का निर्माण दोनों भाइयों ने अपनी निजी आय से कराया है तथा वर्तमान में वादीगण का उक्त मकान या भूमि पर कोई कब्जा नहीं है।

71. उभय पक्षों के साक्ष्य के अवलोकन से यह तथ्य निर्विवाद प्रतीत होता है कि वादग्रस्त मकान का पट्टा स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के नाम जारी हुआ था, जिसकी प्रति प्रदर्श-8 के रूप में अभिलेख पर उपलब्ध है। प्रतिवादी पक्ष द्वारा यह अवश्य कहा गया है कि मकान का निर्माण उन्होंने अपनी निजी आय से कराया है, किन्तु इस संबंध में कोई ठोस एवं स्वतंत्र साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया जिससे यह सिद्ध हो सके कि उक्त संपत्ति पर स्व० श्रीमती ललिता देवी का स्वामित्व नहीं था।



72. यह विधि का स्थापित सिद्धांत है कि यदि कोई संपत्ति किसी व्यक्ति के नाम पर अभिलेखों में दर्ज है तथा उसके स्वामित्व का कोई विपरीत प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है, तो उसकी मृत्यु के पश्चात वह संपत्ति उसके वैधानिक उत्तराधिकारियों में विधि अनुसार विभाजित होती है। प्रस्तुत प्रकरण में स्व० श्रीमती ललिता देवी की मृत्यु प्रदर्श-10 से सिद्ध है तथा पक्षकारों के बीच यह भी विवादित नहीं है कि वादिनीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 उनकी संतान हैं।

73. इस संदर्भ में हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 की धारा 14 यह उपबंधित करती है कि किसी हिन्दू स्त्री के पास स्थित संपत्ति उस पर उसका पूर्ण स्वामित्व स्थापित करती है। अतः जब अभिलेखीय साक्ष्य से यह सिद्ध है कि वादग्रस्त मकान स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी के नाम अभिलेखित था, तो उक्त संपत्ति पर उनका पूर्ण स्वामित्व स्थापित होता है। स्व० श्रीमती ललिता देवी की मृत्यु के पश्चात उक्त संपत्ति का उत्तराधिकार हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 15 एवं धारा 16 के अनुसार उनके वैधानिक उत्तराधिकारियों को प्राप्त होता है। इन प्रावधानों के अनुसार किसी हिन्दू स्त्री की मृत्यु के पश्चात उसकी संपत्ति सर्वप्रथम उसके पुत्रों एवं पुत्रियों को समान रूप से प्राप्त होती है।

74. चूंकि दोनों वादिनीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी की संतान हैं तथा उनके वैधानिक उत्तराधिकारी हैं। अतः उपर्युक्त विधिक प्रावधानों एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्यों के आलोक में यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि वादग्रस्त मकान स्वर्गीय श्रीमती ललिता देवी की संपत्ति थी तथा उनकी मृत्यु के पश्चात वादिनीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 उसमें समान रूप से अर्थात् 1/4 – 1/4 हिस्से की उत्तराधिकारी हैं।

75. फलस्वरूप विवाद्यक संख्या-2 वादी पक्ष के पक्ष में आंशिक रूप से निर्णयित किया जाता है तथा यह घोषित किया जाता है कि वादिनीगण एवं प्रतिवादी संख्या 1 व 2 वादग्रस्त मकान में समान हिस्से के अधिकारी हैं और उसका विधि अनुसार विभाजन कराया जा सकता है।

विवाद्यक सं. 3

(3) क्या वादीगण का वाद पत्र अपर्याप्त न्यायशुल्क पर है एवं वाद हेतुक उत्पन्न नहीं हुआ है? – प्रतिवादीगण सं. 1 व 2

76. विवाद्यक सं. 3 के अंतर्गत प्रतिवादीगण द्वारा यह आपत्ति उठाई गई है कि वादीगण का वाद अपर्याप्त न्यायशुल्क पर प्रस्तुत किया गया है तथा वाद हेतुक (cause of action) उत्पन्न नहीं हुआ है। इस संबंध में वादपत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि वादीगण द्वारा न्यायालय के क्षेत्राधिकार निर्धारण एवं न्यायालय शुल्क के भुगतान के उद्देश्य से वादग्रस्त मकान का बाजार मूल्य ₹20,00,000/- निर्धारित किया गया है तथा उसमें वादीगण के हिस्से की संपत्ति ₹10,00,000/- मानकर विधि अनुसार 200 रुपये न्यायालय शुल्क अदा किया गया है। इसी प्रकार प्रश्नगत हकत्याग पत्र दिनांक 07.04.2022 के संबंध में यह कथित है कि उक्त दस्तावेज बिना प्रतिफल के पंजीकृत है तथा कृषि भूमि से संबंधित होने के कारण वादग्रस्त भूमि के वार्षिक लगान ₹114.06 के 25 गुना के आधार पर ₹2,762/- का मूल्यांकन किया गया है, जिसमें जगन्नाथ के 1/6 हिस्से में ललिता देवी के 1/3 हिस्से के संबंध में ₹45/- का न्यायालय शुल्क अदा किया गया है। स्थायी निषेधाज्ञा, जो कि मुख्य अनुतोष के साथ आनुषंगिक अनुतोष है, के लिए पृथक न्यायालय शुल्क देय न होते हुए भी संभावित विवाद से बचने हेतु ₹10,000/- का संभावित क्षतिमूल्य निर्धारित कर उस पर ₹250/- का न्यायालय शुल्क भी अदा किया गया है।



77. हस्तगत प्रकरण में वाद के मूल्यांकन एवं न्यायालय शुल्क के भुगतान का प्रश्न विचारणीय है। अभिलेख के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि वाद में चाही गई राहतों के संदर्भ में घोषणा के अनुतोष के लिए, चूँकि वादी प्रश्रगत दस्तावेज का पक्षकार नहीं है, अतः न्यायालय शुल्क का निर्धारण Rajasthan Court Fees and Suits Valuation Act, 1961 की धारा 24(e) के अंतर्गत किया जाना अपेक्षित है। इसी प्रकार विभाजन के अनुतोष के संबंध में न्यायालय शुल्क का निर्धारण उक्त अधिनियम की धारा 35 के प्रावधानों के अनुरूप किया जाना अपेक्षित है। उक्त विधिक प्रावधानों के अनुसार क्रमशः ₹25/- एवं ₹200/- का न्यायालय शुल्क देय होता है। वादपत्र के परीक्षण से यह परिलक्षित होता है कि वादी द्वारा उक्तानुसार न्यायालय शुल्क का समुचित रूप से भुगतान किया गया है। दूसरी ओर, प्रतिवादी पक्ष की ओर से ऐसा कोई ठोस तर्क, तथ्य अथवा विधिक आधार प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह स्थापित हो सके कि वादपत्र अपर्याप्त न्यायालय शुल्क पर प्रस्तुत किया गया है। अतः न्यायालय की राय में वादी द्वारा वाद का मूल्यांकन तथा न्यायालय शुल्क का भुगतान विधि के अनुरूप किया गया है।

78. जहाँ तक वाद हेतुक के अभाव का प्रश्न है, वादीगण का यह स्पष्ट कथन है कि प्रतिवादीगण द्वारा प्रश्रगत हकत्याग विलेख के आधार पर उनके उत्तराधिकार संबंधी अधिकारों को प्रभावित करने का प्रयास किया गया है। ऐसी स्थिति में वादीगण के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की आशंका से वाद हेतुक का उत्पन्न होना स्वाभाविक है। प्रतिवादीगण की ओर से ऐसा कोई ठोस साक्ष्य अथवा विधिक आधार प्रस्तुत नहीं किया गया जिससे यह सिद्ध हो सके कि वादपत्र अपर्याप्त न्यायशुल्क पर प्रस्तुत किया गया है या वाद हेतुक का अभाव है।

79. अतः उपर्युक्त कारणों के आधार पर यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि वादीगण का वाद विधि अनुसार उचित मूल्यांकन एवं न्यायालय शुल्क के साथ प्रस्तुत किया गया है तथा वाद हेतुक भी विद्यमान है। फलस्वरूप विवाद्यक सं. 3 का निर्णय प्रतिवादीगण के विरुद्ध एवं वादीगण के पक्ष में किया जाता है।

विवाद्यक सं. 5:

(5) क्या नगर परिषद के विरुद्ध धारा 304 नगर पालिका अधिनियम के अभाव में पोषणीय नहीं है? - प्रतिवादीगण

80. विवाद्यक सं. 5 के अंतर्गत प्रतिवादीगण का यह कथन है कि नगर परिषद के विरुद्ध वाद, Rajasthan Municipalities Act, 2009 की धारा 304 के अंतर्गत अपेक्षित वैधानिक नोटिस के अभाव में पोषणीय नहीं है। इस संबंध में अभिलेख का अवलोकन करने पर यह परिलक्षित होता है कि वादपत्र में वादीगण द्वारा नगर परिषद के विरुद्ध ऐसा कोई प्रत्यक्ष या स्वतंत्र अनुतोष नहीं चाहा गया है जिसके लिए उक्त प्रावधान के अंतर्गत पूर्व वैधानिक नोटिस देना अनिवार्य हो। वाद का मूल विवाद पक्षकारों के मध्य संपत्ति के अधिकारों एवं प्रश्रगत हकत्याग विलेख की वैधता से संबंधित है, जिसमें नगर परिषद की भूमिका केवल औपचारिक/प्रोफोर्मा पक्षकार के रूप में प्रतीत होती है।

81. विधि का स्थापित सिद्धांत है कि जहाँ किसी स्थानीय निकाय के विरुद्ध कोई वास्तविक या प्रभावी अनुतोष नहीं चाहा गया हो, वहाँ मात्र औपचारिक पक्षकार बनाए जाने की स्थिति में धारा 304 के अंतर्गत वैधानिक नोटिस का अभाव वाद की पोषणीयता को प्रभावित नहीं करता। प्रतिवादीगण की ओर से भी ऐसा कोई साक्ष्य अथवा विधिक आधार प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह सिद्ध हो सके कि नगर परिषद के विरुद्ध किसी प्रकार की कार्यवाही या दायित्व आरोपित करने हेतु यह वाद प्रस्तुत किया गया है।



82. अतः उपर्युक्त कारणों के आधार पर यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि धारा 304 के अंतर्गत वैधानिक नोटिस के अभाव का प्रतिवादीगण द्वारा उठाया गया आपत्ति-बिंदु स्वीकार्य नहीं है। फलस्वरूप विवाद्यक सं. 5 का निर्णय वादीगण के पक्ष में तथा प्रतिवादीगण के विरुद्ध किया जाता है।

अनुतोष?

83. उभयपक्षों के अभिवचनों, उनके द्वारा प्रस्तुत मौखिक एवं दस्तावेजी साक्ष्यों तथा प्रासंगिक विधिक प्रावधानों के समग्र विश्लेषण के आधार पर न्यायालय द्वारा विवाद्यक संख्या-4 का विनिश्चय प्रतिवादीगण के विरुद्ध करते हुए यह धारित किया गया है कि हस्तगत वाद का विचारण सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार में आता है। विवाद्यक संख्या-3 एवं 5 का विनिश्चय वादीगण के पक्ष में एवं प्रतिवादीगण के विरुद्ध किया जाना उचित पाया गया है। तथापि विवाद्यक संख्या-1 का विनिश्चय वादीगण के विरुद्ध एवं प्रतिवादीगण के पक्ष में किये जाने के कारण प्रश्नगत हकत्याग पत्र, जो स्वर्गीय ललिता देवी से संबंधित है, को निरस्त करने का अनुतोष प्रदान किया जाना इस वाद में उपयुक्त नहीं पाया जाता और त्यागकर्ता द्वारा अपने वास्तविक वैधानिक हिस्से से अधिक भाग के संबंध में किये गये हक-त्याग की वैधता का प्रश्न मूलतः खातेदारी अधिकारों एवं हिस्सेदारी के निर्धारण से संबंधित तथ्यात्मक एवं विधिक प्रश्न है, जिसका परीक्षण एवं निर्धारण सक्षम राजस्व न्यायालय द्वारा किया जाना अधिक उपयुक्त है। वहीं विवाद्यक संख्या-2 का विनिश्चय आंशिक रूप से वादीगण के पक्ष में किये जाने के फलस्वरूप यह घोषित किया जाना उचित है कि वादिनी संख्या-1 व 2 तथा प्रतिवादी संख्या-1 एवं 2, स्वर्गीय ललिता देवी के विधिक उत्तराधिकारी होने के कारण, वादपत्र में वर्णित वादग्रस्त मकान "ललिता भवन", स्थित 11/161, गुप्तेश्वर रोड, शिक्षक कॉलोनी, दौसा, में समान हिस्से अर्थात् 1/4-1/4 भाग के अधिकारी हैं तथा उक्त संपत्ति का विधि अनुसार बाई मेट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन कराया जाना योग्य है।

84. साथ ही प्रतिवादी संख्या-1 एवं 2 को इस बात से स्थायी रूप से निषिद्ध किया जाना उचित है कि वे वादग्रस्त मकान में वादीगण के अधिकारों को प्रभावित करते हुए सम्पूर्ण संपत्ति का हस्तांतरण न करें अथवा ऐसा कोई कृत्य न करें जिससे वादीगण के वैधानिक अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़े। वादपत्र में प्रतिवादी संख्या-3 (नगर परिषद, दौसा) को वादग्रस्त मकान/भूखण्ड का नामान्तरण केवल प्रतिवादी संख्या-1 एवं 2 के नाम करने से प्रतिबंधित किया जाना भी उचित है। परन्तु प्रतिवादी संख्या-4 (भूमि अवाप्ति अधिकारी, दौसा) को अवाप्तशुदा भूमि के प्रतिकर के भुगतान से प्रतिबंधित करने संबंधी प्रार्थना इस वाद की प्रकृति में स्वीकार्य न होने से अस्वीकार किया जाना योग्य है। वादीगण के अन्य शेष अनुतोष भी अस्वीकार किये जाने योग्य हैं।

85. फलस्वरूप, उपर्युक्त विवेचन के आलोक में वादीगण का यह वाद आंशिक रूप से डिक्री किये जाने योग्य है। प्रत्येक पक्ष अपने-अपने व्यय वहन करेगा।

आदेश

86. फलस्वरूप, वादीगण का वाद आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है तथा निम्नानुसार आदेशित किया जाता है—

(1) यह घोषित किया जाता है कि वादिनी संख्या-1 एवं 2 तथा प्रतिवादी संख्या-1 एवं 2, स्वर्गीय ललिता देवी के विधिक उत्तराधिकारी होने के कारण, वादपत्र में वर्णित वादग्रस्त मकान "ललिता भवन", स्थित 11/161, गुप्तेश्वर रोड, शिक्षक कॉलोनी, दौसा, में प्रत्येक 1/4-1/4 भाग के अधिकारी हैं। तदनुसार उक्त वादग्रस्त मकान के संबंध में पक्षकारों के उपर्युक्त हिस्सों का निर्धारण करते हुए प्रारम्भिक डिक्री (Preliminary Decree) पारित की



जाती है तथा उक्त संपत्ति का विधि अनुसार बाई मेट्स एण्ड बाउण्ड्स पृथक-पृथक विभाजन अंतिम डिक्री कार्यवाही (Final Decree Proceedings) में किया जाना अपेक्षित होगा। अंतिम डिक्री पारित किये जाने हेतु, आवश्यक होने पर, पक्षकारण विधि अनुसार कार्यवाही प्रारम्भ कराने के लिए स्वतंत्र होंगे।

(2) प्रतिवादी संख्या-1 एवं 2 को इस बात से स्थायी रूप से निषिद्ध किया जाता है कि वे वादग्रस्त मकान में वादीगण के अधिकारों को प्रभावित करते हुए सम्पूर्ण संपत्ति का हस्तांतरण न करें अथवा ऐसा कोई कृत्य न करें जिससे वादीगण के वैधानिक अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़े।

(3) प्रतिवादी संख्या-3, नगर परिषद, दौसा को भी इस बात से प्रतिबंधित किया जाता है कि वह वादग्रस्त मकान/भूखण्ड का नामान्तरण केवल प्रतिवादी संख्या-1 एवं 2 के नाम न करे।

(4) वादीगण के अन्य शेष अनुतोष अस्वीकार किये जाते हैं।

(5) प्रत्येक पक्ष अपने-अपने व्यय स्वयं वहन करेगा।

87. डिक्री तदनुसार तैयार की जाए।

(रविकान्त सोनी)
अपर जिला न्यायाधीश
दौसा, जिला दौसा

88. यह निर्णय आज दिनांक 06.03.2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर बाद हस्ताक्षर विवृत्त न्यायालय में सुनाया गया।

(रविकान्त सोनी)
अपर जिला न्यायाधीश
दौसा, जिला दौसा