न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्याः–जीसीएमएस नम्बर 2025/513

1. विरेन्द्र सिंह पुत्र हरपाल सिंह, जाति अहीर, निवासी नखडोला, तहसील व जिला गुरूग्राम, हरियाणा।
2. महेन्द्र पुत्र हरपाल सिंह, जाति अहीर, निवासी नखडोला, तहसील व जिला गुरूग्राम, हरियाणा।

—अपीलान्ट्स

बनाम

1. मोहन पुत्र विरेन्द्र सिंह, जाति अहीर, निवासी नखडोला, तहसील व जिला गुरूग्राम, हरियाणा।
2. तहसीलदार तिजारा,
3. उप पंजीयक, तिजारा

—रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः–

1. **श्री विजय सिंह राठौड, एडवोकेट अपीलार्थी की ओर से**
2. **श्री राजाराम चौधरी, रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के अधिवक्ता की ओर से**

दिनांकः 15.10.2025

निर्णय

अपीलार्थीगण द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार तिजारा जिला अलवर हाल जिला खैरथल–तिजारा द्वारा पारित अपीलाधीन निर्णय दिनांक 02.11.2022 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 रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने एक प्रार्थना पत्र नामान्तरकरण दर्ज कराने के बाबत अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 28.09.2022 को इस आशय के साथ प्रस्तुत किया कि "मेरे दादाजी ने अपनी चल–अचल सम्पत्ति को मुझे अपना कानूनी वारिस वसीयत द्वारा बनाया है जिसकी प्रति संलग्न है, मेरे दादाजी का स्वर्गवास दिनांक 03.09.2022 को हो चुका है। मेरे दादाजी के नाम ग्राम बन्दडा व राईखेडा में जो चल व अचल सम्पति है। उसका नामान्तरकण मेरे नाम दर्ज किया जावें"। तत्पश्चात् अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 28.09.2022 को ही पटवारी हल्का राईखेडा से रिपोर्ट करने के आदेश दिये। जिस पर दिनांक 28.09.2022 को ही पटवारी हल्का राईखेडा ने अपनी रिपोर्ट दिनांक 28.09.2022 को ही रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के समक्ष प्रस्तुत कर दी। जिस पर दिनांक 28.09.2022 को ही रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने राजस्व अहलमद को आदेशित किया कि प्रकरण धारा 135(2) के तहत दर्ज कर पक्षकारान को नोटिस जारी करने के आदेश दिये। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश की पालना में पक्षकारान को कोई नोटिस जारी नही किये गये और अधीनस्थ न्यायालय ने सीधे ही रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्रों को शामिल कर दिनांक 02.11.2022 को निर्णय हेतु पत्रावली नियत कर दी लेकिन नकल लेने पर पता चला कि निर्णय दिनांक 31.10.2022 को ही सुनाया जा चुका है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि आराजी खसरा नम्बर 558 रकबा 0.29 ऐयर, खसरा नम्बर 559 रकबा 0.11 ऐयर, खसरा नम्बर 561 रकबा 0.22 ऐयर, खसरा नम्बर 555 रकबा 0.24 ऐयर कुल किता 4 कुल रकबा 0.86 ऐयर का 11/24 हिस्सा व खसरा नम्बर 557

रकबा 0.13 ऐयर, खसरा नम्बर 560 रकबा 0.23 ऐयर, खसरा नम्बर 562 रकबा 0.32 ऐयर, खसरा नम्बर 567 रकबा 0.23 ऐयर, खसरा नम्बर 564 रकबा 0.49 ऐयर, खसरा नम्बर 565 रकबा 0.26 ऐयर, खसरा नम्बर 556 रकबा 0.25 ऐयर कुल किता 7 कुल रकबा 1 हैक्टयर 51 ऐयर का 1/5 कुल रकबा 77.66 ऐयर भाग वाके ग्राम बन्दडा तहसील तिजारा अपीलान्ट के पिता हरपाल सिंह व नवल सिंह पुत्र प्रहलाद ने दयानन्द पुत्र भौमा व रघुवीर पुत्र कन्हैयालाल से जरिये रजिस्टर्ड बयनामा 4,39,600/–रूपये में दिनांक 08.09.2005 को खरीद की है। जो बयनामा उप पंजियक तिजारा द्वारा रजिस्टर्ड किया गया है, जो आराजी खरीदशुदा हरपाल व नवलसिंह की स्वअर्जित आराजी है। उन्होने आगे कथन किया है ठीक इसी प्रकार ग्राम बन्दडा तहसील तिजारा की आराजी खसरा नम्बर 511 रकबा 0.59 में से 0.35 ऐयर अपीलान्ट के पिता हरपाल सिंह व नवल सिंह ने जरिये रजिस्टर्ड बयनामा मंगल सिह पुत्र हनुताराम से 1,98,240/–रूपये में खरीद की है, जो बयनामा भी दिनांक 08.09.2005 को उप पंजीयक तिजारा द्वारा रजिस्टर्ड किया गया है। इस प्रकार उपरोक्त आराजी अपीलान्ट के पिता की स्वअर्जित आराजी है। जिसमें किसी अन्य का कोई सम्बन्ध, वास्ता व सरोकार नही है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि आराजी खसरा नम्बर 213 रकबा 0.09 ऐयर व खसरा नम्बर 90 रकबा 0.79 ऐयर में से 44 ऐयर वाके ग्राम राईखेडा, तहसील तिजारा की आराजी 1,75,000/–रूपये में अपीलान्ट के पिता हरपाल सिंह व नवलसिंह ने दिनांक 08.09.2005 को जरिये रजिस्टर्ड बयनामा श्री लक्ष्मीचन्द, दुलीचन्द पुत्रान रूपराम, बिरजू पुत्र घीसा, गंगादीन, हेतराम पुत्रान देवीसहाय, चांदकौर, मनबो पुत्रीयान देवीसहाय, छाजूराम, हेमराज पुत्रान बिरजू निवासी राईखेडा से खरीद की है, जो बयनामा उप पंजीयक तिजारा द्वारा रजिस्टर्ड किया गया है। ठीक इसी प्रकार आराजी खसरा नम्बर 213 रकबा 0.9 ऐयर व खसरा नम्बर 90 रकबा 0.79 का 1/2 भाग कुल 44 ऐयर वाके ग्राम राईखेडा अपीलान्ट के पिता हरपाल सिंह व नवलसिंह पुत्रान प्रहलाद ने जरिये रजिस्टर्ड बयनामा दिनांक 08.09.2005 को श्री रघवीर उर्फ रघुवीर, धनसिंह उर्फ धन्सी, रतन सिंह पुत्रान कन्हैया, निवासी राईखेडा से 2,49,216/–रूपये में खरीद की है, जो बयनामा उप पंजीयक तिजारा द्वारा दिनांक 08.09.2005 को रजिस्टर्ड किया गया है, जो आराजी अपीलान्ट के पिता की स्वअर्जित आराजी है। जिसके सम्बन्ध में हर प्रकार के हक व अधिकार तथा उपयोग व उपभोग करने के अधिकार अपीलान्ट के पिता को हासिल थे। जिस आराजी से किसी दीगर लोगों का कोई सम्बन्ध, वास्ता व सरोकार नही था और ना ही है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट के पिता द्वारा उपरोक्त खरीद की गई आराजी का नामान्तरकरण भी नियमानुसार दर्ज व तस्दीक किया जाकर राजस्व रिकार्ड में बतौर खातेदार काश्तकार नाम दर्ज चला आ रहा है व वक्त खरीद से आज तक खातेदार काश्तकार की हैसियत से भूमि पर काबिज व दाखिल चले आ रहे है। अपीलान्ट के पिता के जीवनकाल में भी हम अपीलान्ट उपरोक्त आराजी पर काश्त कर थे और उनकी मृत्यु के उपरान्त आज भी हम अपीलान्ट का उपरोक्त आराजी पर कब्जा काश्त है और मौके पर कब्जा है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त आराजी के सम्बन्ध में किसी प्रकार की कोई जांच कब्जे व वारिसान के सम्बन्ध में नही की और मनमाने तरीके पर अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है। उन्होने आगे कथन किया है कि अपीलान्ट के पिता ने वृद्वावस्था के कारण अपील के जिमन संख्या 5 व 6 की 2 अलग–अलग रजिस्टर्ड वसीयत दिनांक 24.06.2022 को लिखाकर दिनांक 27.06.2022 को उप पंजीयक तिजारा के यहॉ अपीलान्ट के पक्ष में रजिस्टर्ड करवाई है जिसमें ग्राम राईखेडा व

माननीय आयुक्त

बन्दडा की आराजी की अलग–अलग वसीयत अपीलान्ट के पक्ष में की गई है, जो आज तक भी कायम है। जिसे आज तक किसी के द्वारा भी निरस्त नही किया गया है और ना उक्त रजिस्टर्ड वसीयत को चैलेन्ज किया गया है, अपीलान्ट के पिता हरपाल सिंह की यह वसीयत प्रथम व अन्तिम वसीयत थी लेनिक अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त वसीयत पर गौर न करके रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से मिलकर फर्जी वसीयत के आधार पर अपीलाधीन आदेश दिनांक 02.11.2022 पारित किया है, जो विधि विरूद्ध होने के कारण निरस्तनीय है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलान्ट संख्या 1 का पुत्र रेस्पोडेन्ट संख्या 1 है। जो आवारा किस्म का है, जो काफी अरसे से अपीलान्ट से अलग रहता है। जिसे यह भली–भांति जानकारी थी कि मृतक हरपाल सिंह ने अपीलान्ट के पक्ष में ग्राम बन्दडा व ग्राम राईखेडा की आराजी की दो रजिस्टर्ड वसीयत दिनांक 27.06.2022 को की गई है। जिस वसीयत के आधार पर नामान्तरकरण दर्ज कराने के लिऐ अपीलान्ट ने रजिस्टर्ड वसीयत पटवारी हल्का को दे रखी है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को यह सारी जानकारी होने पर उसे अन्य कोई रास्ता नजर नही आया तो उसने समस्त फर्जी कार्यवाही करके अपीलान्ट को तंग व परेशान करने की नियत व गरज से तथा नाजायज रूप से उपरोक्त आराजी को हड़प करने की नियत से यह फर्जी वसीयत अपने मेलमिलाप के व्यक्तियों से मिलकर तैयार कराई है। जिस वसीयत का कानूनन कोई वजूद नही है। उसके उपरान्त भी अधीनस्थ न्यायालय ने इस फर्जी वसीयत के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के नाम नामान्तरकरण की कार्यवाही करने में अहम कानूनी भूल की है। जो काबिले गौर न्यायालय श्रीमान् है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि रजिस्टर्ड वसीयत अपीलान्ट के पक्ष में की हुई है और जब तक रजिस्टर्ड वसीयत प्रभाव में है तब तक अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत की गई फर्जी वसीयत की कोई अहमियत कानूनन नही है। रजिस्टर्ड वसीयत को कानूनन प्रजम्शन ऑफ ट्रूथ हासिल है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने किसी भी तथ्य की कोई जांच नही की और अपीलाधीन आदेश दिनांक 02.11.2022 पारित किया है, जो विधि विरूद्ध होने से निरस्तनीय है। उन्होने यह भी कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय की आदेशिका दिनांक 20.09.2022 व 28.09.2022 की पालना में कोई नोटिस जारी नही किये बल्कि दिनांक 12.10.2022 को समाचार पत्र ''हुक्मानामा समाचार'' में न्यायालय तहसीलदार तिजारा के नाम से एक आम सूचना जारी की गई जो हुक्मनामा समाचार पत्र अखबार जयपुर, जोधपुर, अजमेर से प्रकाशित होता है जबकि पक्षकारान गुरूग्राम हरियाणा में रहते है। आराजी मुतनाज़ा तिजारा में स्थित है। ऐसी स्थिति में उक्त समाचार पत्र में आम सूचना प्रकाशित करने को कोई औचित्य नही था लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से मिलकर कार्यवाही की है, जो गौर न्यायालय श्रीमान् है। उन्होने यह भी कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र अपंजीकृत वसीयत के आधार पर नामान्तरकरण दर्ज कराने हेतु दिनांक 28.09.2022 को पेश किया और दिनांक 28.09.2022 को ही पटवारी हल्का से रिपोर्ट प्राप्त की और दिनांक 28.09.2022 को ही सम्बन्धित पक्षकार को नोटिस जारी करने के आदेश और एक माह तीन दिन के अन्दर ही दिनांक 31.10.2022 को अपीलाधीन निर्णय पारित कर दिया जो अपने आप में ही सन्देहस्प्रद है, और बेड इन लॉ है। उन्होने यह भी कथन किया है कि अपीलार्थीगण को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पक्षकार नही बनाया गया था जिससे अपीलार्थीगण को अपीलाधीन निर्णय की पूर्व में जानकारी नही रही है। जिस कारण में निर्धारित समयावधि में अपील प्रस्तुत नही की जा सकी। विलम्ब जानबुझकर ना होकर स्वाभाविक है। जिसे न्यायहित में माफ किया जाना प्रार्थनीय है। अतः अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम व अपील के समस्त तथ्यों के मद्देनजर अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार तिजारा जिला खैरथल का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.10.2022 एवं 02.11.2022 निरस्त फरमाया जावें व अधीनस्थ

न्यायालय को निर्देशित किया जावें कि वे रजिस्टर्ड वसीयत दिनांक 27.06.2022 के आधार पर नामान्तरकरण अपीलान्ट के नाम दर्ज व तस्दीक करने की कार्यवाही करें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ने अपील के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए कथन किया है कि भूमि विवादग्रस्त रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के दादाजी के स्वअर्जित सम्पत्ति है तथा उक्त सम्पत्ति का बेचान, वसीयत, गिरवी, रहन या किसी भी प्रकार से भूमि का उपयोग–उपभोग करने इत्यादि के कानूनी अधिकार रेस्पोडेन्ट के दादाजी को प्रदत्त थे। भूमि विवादग्रस्त के रिकार्डेड खातेदार श्री हरपाल सिंह रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पास ही रहते थे तथा उनकी देखभाल सेवा–सुश्रेवा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा ही की जाती थी। जिससे प्रसन्न होकर भूमि विवादग्रस्त के रिकार्डेड खातेदार श्री हरपाल सिंह द्वारा राजीखुशी, होश हवास में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 25.07.2022 को गवाहों के समक्ष वसीयत तहरीर की गई है। उक्त वसीयत उनकी अंतिम वसीयत है। राजस्थान में वसीयत का पंजीकृत होना कानूनन आवश्यक नही है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के दादाजी भूमि विवादग्रस्त के खातेदार श्री हरपाल सिंह की मृत्यु दिनांक 03.09.2022 को हो जाने पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वसीयत के आधार पर नामान्तरकरण खुलवाने हेतु प्रार्थना पत्रादि प्रस्तुत किये गये है। जिस पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में पटवारी हल्का की भूमि विवादग्रस्त के सम्बन्ध में रिपोर्ट लिये जाने एवं पक्षकारान को नोटिस जारी करने एवं वसीयत के गवाहान के बयानादि इत्यादि लेकर एवं प्रकरण का परीक्षण कर अपीलाधीन आदेश दिनांक 02.11.2022 पारित किया गया है। जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई है। उन्होने यह भी कथन किया है कि अपीलार्थीगण द्वारा उक्त अपील मियाद बाहर प्रस्तुत की गई है, जो मियाद के बिन्दु पर ही खारिज योग्य है।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 135(2) के तहत विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए निर्णय दिनांक 02.11.2022 पारित किया गया है। अपीलान्ट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष किसी प्रकार का एतराज/उज्रात प्रस्तुत नही किया गया है। वसीयत के गवाहान द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपने बयानादि में वसीयत को सही होना एवं गवाहान के समक्ष वसीयत तहरीर होना स्वीकार किया गया है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में की गई वसीयत वर्तमान में प्रभावी है, वसीयत को किसी भी न्यायालय द्वारा अवैध या शून्य, प्रभावहीन करार नही दिया गया है। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में की गई वसीयत के आधार पर तस्दीक नामान्तरकरण सही व कानूनन है। अतः अपीलान्ट की अपील खारिज योग्य होने से खारिज फरमाई जावें।

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन एवं पत्रावली का अवलोकन किया। अपर न्यायालयो 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 गुणागवुण 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 पर यह भी विदित होता है कि:–

1. यह है कि भूमि विवादग्रस्त के खातेदार श्री हरपालसिंह द्वारा भूमि विवादग्रस्त के सम्बन्ध में दो वसीयत दिनांक 24.06.2022 को अपीलार्थीगण के पक्ष में लिखवाई जाकर दिनांक 27.06.2022 को उप पंजीयक तिजारा से पंजीकृत करवाई गई है। साथ ही उक्त खातेदार द्वारा दिनांक 25.07.2022 को एक अनरजिस्टर्ड वसीयत रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के पक्ष में तहरीर की गई है। उक्त रजिस्टर्ड वसीयत दिनांक 27.06.2022 में वसीयतकर्ता द्वारा अपनी अंगूठा निशानी अंकित की गई है जबकि अनरजिस्टर्ड वसीयत दिनांक 25.07.2022 में वसीयतकर्ता द्वारा अपने हस्ताक्षर अंकित किये है।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

2. यह है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलाधीन आदेश पारित करने के दौरान अपीलार्थीगण जो भूमि विवादग्रस्त के खातेदार के वारिस है, अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपना पक्ष रखने से वंचित रहे है। ऐसी स्थिति में न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के मद्देनजर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीगण की अपील स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार तिजारा जिला अलवर हाल जिला खैरथल–तिजारा द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक 02.11.2022 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार तिजारा जिला खैरथल–तिजारा को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष को साक्ष्य, सबूत, दस्तावेजात इत्यादि प्रस्तुत करने का एवं सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाकर एवं उभयपक्षकारान द्वारा अपनी वसीयत के सम्बन्ध में प्रस्तुत दस्तावेजात इत्यादि के सम्बन्ध में विधिक परीक्षण कर पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त
जयपुर।

निर्णय आज दिनांक 15.10.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त
जयपुर।