न्यायालय संभागीय आयुक्त, बीकानेर संभाग, बीकानेर
पीठासीन अधिकारी श्री विश्राम मीना, आई.ए.एस

अपील संख्याः 34/2025 एल.आर.एक्ट **GCMS No. 2025/31**

1. रणवीर विक्रम सिंह पुत्र वीरेन्द्र सिंह निवासी 600 ए. बेवर्ली पार्क प्रथम, मैट्रो स्टेशन, गुडगांव हरियाणा(मृतक जरिए विधिक प्रतिनिधिगण)

1/1 नरपत सिंह राठौड पुत्र रणवीर विक्रम सिंह, जाति राजपूत निवासी पदमिन निवास, 130 भवानी लेन, पश्चिम विहार, सिरसी रोड़ जयपुर।

1/2 रूकमणी कुमारी राठौड़ पुत्री रणवीर विक्रम सिंह पत्नी क्रिस्टोफर माईकल जैम्स जाति राजपूत निवासी फ्लैट 5, 46 फोर्ट रोड़, लंदन एसई 9 5 एनपी यनाईटेड किंगडम।

2. अजीत विक्रम सिंह पुत्र वीरेन्द्र सिंह निवासी कोठी नंबर 88 सेक्टर 17, गुडगांव, हरियाणा।

अपीलार्थी संख्या 1/2 जरिये मुख्त्यारआम नरपत सिंह एवं अपीलार्थी संख्या 2 जरिये मुख्त्यारआम श्री धर्मेन्द्र सिंह पुत्र श्री प्रभातीलाल, आयु 40 वर्ष निवासी 6/जीसी, रेल विहार, सेक्टर–9, विद्याधर नगर, जयपुर।

—— **अपीलान्ट्स**

बनाम

1. किशनलाल(मृत्तक)
2. जयचन्द लाल
3. जयन्त कुमार पुत्र दीपचन्द भूरा, पार्टनर डी.के इण्डस्ट्रीज
4. दीपचन्द भूरा पुत्र भीखचन्द भूरा
5. निर्मल कुमार भूरा पुत्र दीपचन्द भूरा
   पत्ता प्रथम – भूरा कॉम्पलैक्स, लालगढ़ पैलेस, बीकानेर(राज.)
   पत्ता द्वितीय – डी.के इण्डस्ट्रीज, देशनोक, बीकानेर,(राज.)
6. तहसीलदार राजस्व, श्रीविजयनगर, जिला अनूपगढ़।
7. नगरपालिका, श्री विजयनगर जरिये अधिशाषी अधिकारी।

—— **रेस्पोन्डेंट्स**

उपस्थितः अभिभाषक अपीलांट्स — श्री अमित सारस्वत, श्री श्याम सुन्दर सारस्वत

अभिभाषक रेस्पोडेन्ट्स — श्री राजेश बैद

निर्णय

दिनांक 18.12.2025

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 76 के अन्तर्गत जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट अनूपगढ़ के आदेश दिनांक 11.03.2024 के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि –

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

1— वादग्रस्त भूमि चक 30 जीबी पं.न 176/419(8) की 3.162 हैक्टयर भूमि अपीलांट्स के पूर्वज श्री वीरेन्द्र सिंह जी को प्राप्त हुई। जिसका उपयोग गंगा फैक्ट्री के नाम से फैक्ट्री संचालन हेतु नियत किया गया था। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 के हक में निष्पादित विक्रय पत्रों में विक्रेता मैसर्स विजय इण्डस्ट्रीज द्वारा रिज्योलेशन पत्र दिनांक 01.03.1976 के आधार पर अपीलांट्स के पूर्वज श्री वीरेन्द्र सिंह जी द्वारा बैहसियत खुद एवं गवर्निंग डायरेक्टर विजय इण्डस्ट्रीज की बहैसियत से उक्त उक्त वादगत भूमि को विक्रय किया जाना बताया है। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर तहसीलदार श्रीविजयनगर ने रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 के पक्ष में इंतकाल संख्या 8 दिनांक 31.10.2008 दर्ज कर दिया। तहसीलदार श्रीविजयनगर के इंतकाल संख्या 8 विरूद्ध अपील अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट अनूपगढ़ के समक्ष प्रथम अपील प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट अनूपगढ़ ने तहसीलदार श्रीविजयनगर के इंतकाल संख्या 8 दिनांक 31.10.2008 को यथावत रखते हुए अपीलांट्स की अपील को खारिज कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट अनूपगढ़ उक्त आदेश दिनांक 11.03.2024 से व्यथित होकर अपीलांट्स इस इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत की है।

2— विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया है कि वादगत भूमि अपीलांट्स के पूर्वज स्वर्गीय श्री वीरेन्द्र सिह जी द्वारा गंगा फैक्ट्री के नाम से मुरब्बा नंबर 176/419(8) जो कि सिवाय चक नाकाबिल काश्त के रूप में जमाबंदी के अनुसार राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज थी। उक्त नामांतरण रजिस्टर में ही सिवाय चक नाकाबिल के साथ ही उक्त मुरब्बा भूमि गंगा फैक्ट्री के नाम अंकित है। ग्राम चक 30 जीबी में स्थित मुरब्बा नंबर 176/419(8) की विवादित आराजी में अपीलांट्स के पूर्वजों द्वारा गंगा फैक्ट्री का संचालन किया गया था। उक्त वादगत भूमि का कोई विक्रय पत्र अथवा किसी रूप में बेचान रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 के हक में नहीं किया गया था। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 के हक में निष्पादित व पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक क्रमशः 30.06.1977 एवं 01.07.1977 श्री विजय इण्डस्ट्रीज प्राईवेज लिमिटेड द्वारा निष्पादित है, जिसमें आराजी के मुरब्बा नबंर सहित चक नंबर, किला नंबर या रकबे का विवरण अंकित नहीं है। इस प्रकार उक्त चारों पंजीकृत विक्रय पत्रों से आराजी मुरब्बा नंबर 176/419(8) जो चक नंबर 30 जीबी में स्थित है, के बाबत कोई मालिकाना अधिकार रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 को प्राप्त नही हुआ है। मैसर्स विजय इण्डस्ट्रीज को वादगत भूमि में कोई मालिकाना हक एवं अधिकार नही था ना ही वादगत भूमि को कोई रिज्योलेशन पत्र जारी किया था। उक्त परिस्थितियों में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 द्वारा तथाकथित रूप से खुलवाये गए तथा रेस्पोडेन्ट संख्या 6 द्वारा खोला गया नामांतरकरण संख्या 8 दिनांक 31.10.2008 बमुकाबले अपीलांट्स अधिकारविहिन व शून्य है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 के हक में तथाकथित रूप से निष्पादित विक्रय पत्रों में गंगा फैक्ट्री के गवर्निंग डायरेक्टर की बजाय विजय इण्डस्ट्रीज के गवर्निंग डायरेक्टर द्वारा बिना चक नंबर किला नंबर व रकबा दर्शित किए विक्रय किया जाना अंकित है, इसके बावजूद भी बिना बैधानिक दस्तावेज के तहसीलदार द्वारा आपस में मिलीभगत करते हुए गैर कानूनी रूप से नामांतरकरण संख्या 8 दिनांक 31.10.2008 को

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

खोला जाकर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 का नाम राजस्व रिकॉर्ड में अंकन करने में वैधानिक व तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गई। जिसे नगरपालिका की अध्यक्षा श्रीमति भंवरी देवी द्वारा अपने निर्णय दिनांक 04.06.2009 के द्वारा निरस्त किया गया था। रेस्पोडेन्ट संख्या 3 द्वारा अविधिक रूप से विवादित आराजी में अपना हिस्सा वर्णित करते हुए एक दान पत्र जरिये मुख्त्यार रेस्पोडेन्ट संख्या 5 के हक में निष्पादित कराया गया था, जिसके आधार पर रेस्पोडेन्ट्स संख्या 5 द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 7 के यहां अपने नाम से नामान्तरण खुलवा लिया। जिसे अपीलांट्स निरस्त करवाने के अधिकारी है। तहसीलदार द्वारा तथाकथित बैयनामों को बिना कोई अध्ययन या निरीक्षण किये तथा बैयनामों में वर्णित भूमि के संबंध में इन्द्राज के संबंध में कोई तस्दीक किये और बैयनामे मे वर्णित स्वामित्व के संबंध में कोई जांच किये विधि विरूद्ध एवं मनमाने प्रकार से रेस्पोडेन्ट को लाभ दिये जाने के उदेश्य से असक्षम तथा बिना अधिकार के निष्पादित हुए बैयनामों के आधार पर नामांतरकरण संख्या 8 दिनांक 31.10.2008 खोल दिया गया, जो तथ्यों एवं कानून के विपरित होने से निरस्तनीय है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमायी जाकर योग्य अधिनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अनूपगढ़ को अपीलाधीन निर्णय दिनांक 11.03.2024 को अपास्त किया जाकर नामांतरकरण संख्या 8 तहसीलदार राजस्व श्री विजयनगर दिनांक 31.10. 2008 को निरस्त फरमाया जावें।

3— विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट्स ने अपनी बहस में कथन किया है कि महाराजा अजात शत्रु सिंह के द्वारा अपने पुत्र वीरेन्द्र सिंह को चक 30,29,27 जीबी मे फैक्ट्री मय मशीन तकसीमनामा कर दे दी थी। बैयनाम के जरिए वीरेन्द्र सिंह के द्वारा विक्रय करते हुए विक्रेता का नाम लिखते समय यह अंकित किया गया है कि वीरेन्द्र सिंह बहैसियत खुद गवर्निंग डाईरेक्टर है। अपीलांट द्वारा यह तथ्य दिया गया है कि वीरेन्द्र सिंह द्वारा गंगा फैक्ट्री को बैय नही किया गया हैं। बैयनामा में विजय इण्डस्ट्रीज अंकित है, बैयनामा के द्वारा वीरेन्द्र सिंह की ओर से प्रश्नगत भूमि का ही विक्रय किया गया था। विजय इण्डस्ट्रीज की भूमि अलग होने के संबंध में अपीलांट के द्वारा किसी प्रकार का कोई कथन नहीं किया हैं अपीलांट द्वारा यह कहना की वीरेन्द्र सिंह द्वारा किसी प्रकार का कोई विक्रय नही किया गया हैं, इस संबंध में अपीलांट्स को बैयनामा निरस्त करवाने हेतु सिविल कोर्ट में चाराजोही करनी चाहिए थी। लेकिन उनके द्वारा नहीं की गई। एफआईआर भी जर्द नही करवाई गई है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 4 के पक्ष में किए गए पंजीकृत बैयनामों के आधार पर किये गए इंतकाल को अपील के आधार पर चुनौति नही दी जा सकती है। अपीलांट्स ने अधिनस्थ न्यायालय में अपील 7 वर्श पश्चात प्रस्तुत की। अपीलाधीन आदेश की पूर्ण जानकारी होने के बावजूद जानबूझकर देरी से अपील पेश की हैं। अधीनस्थ न्यायालय में शपथ–पत्र भी झूठा प्रस्तुत किया हैं। अपीलांट्स के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत नामांतरकरण आदेश की प्रति पर प्रतिलिपि जानी करने की दिनांक 03.11.2008 दर्ज हैं। इसलिए अपीलांट्स इस तथ्य से इंकार नही कर सकते कि उन्हें अपीलाधीन आदेश की जानकारी नहीं थी। अपीलांट्स द्वारा 7 वर्ष पश्चात अपील प्रस्तुत करने पर भी मियाद की माफी हेतु कोई ठोस कारण प्रस्तुत नहीं किया गया है। अपीलांट्स द्वारा अपील प्रस्तुत करने में हुई देरी सद्भावपूर्ण नही होकर लापरवाही की द्योतक हैं। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

नियमानुसार उचित हैं। अतः अपील अपीलांट खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश यथावत रखा जावें।

4— हमने अधीनस्थ न्यायालय का उपलब्ध अभिलेख तथा उभय पक्ष की बहस का ध्यानपूर्वक अवलोकन एवं मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट अनूपगढ़ के अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.03.2024 पारित करते हुए तहसीलदार विजयनगर द्वारा पंजीकृत बैयनामें के आधार पर रेस्पोडेन्ट्स संख्या 1 ता 4 के पक्ष में दर्ज इंतकाल संख्या 8 दिनांक 31.10.2008 में किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना न्यायसंगत नहीं मानते हुए अपीलांट्स की अपील को अस्वीकार कर दिया। अपीलांट्स ने उक्त प्ररकण में पंजीकृत दस्जावेज बैयनामा के 30 वर्ष से भी अधिक समय के पश्चात प्रथम अपील प्रस्तुत की और इंतकाल संख्या 8 दिनांक 31.10.2008 के विरूद्ध अपील भी 7 वर्ष पश्चात प्रस्तुत की है और अपीलांट ने मियाद की माफी हेतु कोई ठोस एवं उचित कारण भी प्रस्तुत नही किया है। उक्त परिपेक्ष में अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलांट्स की अपील एवं प्रार्थना–पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम अस्वीकार कर दिया, जो न्यायोचित है।

तहसीलदार विजयनगर ने पंजीबद्ध बैयनामा आधार पर इंतकाल संख्या 8 दिनांक 31.10.2008 दर्ज किया है। अपीलांट्स द्वारा उक्त वादगत पंजीबद्ध बैयनामा को किसी भी सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं करवाया गया और न ही किसी सक्षम न्यायालय में चैलेंज किया गया। ऐसी स्थिति में जब तक अपीलाधीन पंजीबद्ध बैयनामा को किसी सक्षम न्यायालय से निरस्त नहीं करवाया जाता है, तब तक उक्त पंजीबद्ध बैयनामा के आधार पर दर्ज इंतकाल को निरस्त किया जाना न्यायोचित नहीं है। उपरोक्त विश्लेषण से हम इस निष्कर्ष पर पहुँचे हैं कि अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अनूपगढ के अपीलाधीन आदेश में किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझतें है। अतः अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अनूपगढ का अपीलाधीन आदेश दिनांक 11.03.2024 यथावत रखा जाकर अपील अपीलांट खारिज की जाती है।

5— तदनुसार अपील अपीलांट निर्णित होकर नम्बर से कम हो। निर्णय की प्रति अपील पत्रावली में शामिल की जाकर पत्रावली सुव्यवस्थित रखी जावें। निर्णय आज दिनांक 18.12.2025 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विश्राम मीना)
संभागीय आयुक्त
बीकानेर