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

अपील संख्या: 03/2026 एल.आर.एक्ट **GCMS No. 2026/2**

1. बनवारी लाल पुत्र मनफूल जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

2 श्रवण कुमार पुत्र मदनसिंह जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

— अपीलान्ट्स

बनाम

विनोद कुमार पुत्र मदनसिंह जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

2 विकास कुमार पुत्र महावीर सिह जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

3. अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका मण्डल, रावतसर जिला हनुमानगढ़।

— रेस्पोडेंट्स

4. कृष्णलाल पुत्र मनफूल जाति जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

5. ओमप्रकाश पुत्र मनफूल जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

6. श्योपत पुत्र राजू पुत्र मनफूल जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

7. अशोक पुत्र राजू पुत्र मनफूल जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

8. रिशुवर्धन पुत्र स्व. जसवीर सिंह पुत्र लूणाराम जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

9. कामना पुत्री स्व. जसवीर सिंह पुत्र लूणाराम जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

10. विमला पत्नी स्व. श्री विजयसिंह जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

11 जयवर्धन सिंह पुत्र स्व. श्री विजयसिंह जाति जाट निवासी चाहूवाली तहसील टिब्बी जिला हनुमानगढ़।

12 सुनीता पुत्री स्व. श्री विजयसिंह पत्नी श्री मनोज सिहाग जाति जाट निवासी चोटाला तहसील डबवाली जिला सिरसा, हरियाणा।

— रेस्पोडेंट्स

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

उपस्थितः श्री सुभाष सहू – अभिभाषक अपीलांट
श्री मदन सुरोलिया – अभिभाषक रेस्पो. संख्या 1 ता 2

निर्णय

दिनांक 22.04.2026

यह अपील राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(ए)(9) के अन्तर्गत न्यायालय अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका मण्डल रावतसर के आदेश दिनांक 06.06.2024 के विरुद्ध प्रस्तुत हुई है। अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि –

1– वादग्रस्त चक 11 ए.एम के पत्थर संख्या 166/410 मुरब्बा नंबर 37 के किला नंबर 19, 20, 21, 22 की 1.012 हैक्टयर भूमि मनफूल पुत्र नेतराम जाति जाट निवासी चाहूवाली द्वारा जरिये पंजीकृत बैयनामा दिनांक 06.03.2007 के द्वारा सपना पुत्री मदन सिंह व अमन टीका पुत्री महावीर सिंह जाति जाट निवासी चाहूवाली से खरीद की गई थी। उक्त बैयनामा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने जरिये मुखत्यार आम मनफूल पुत्र नेतराम के पक्ष में निष्पादित व पंजीकृत करवाया था व रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने एक फर्जी व कूटरचित वसीयत दिनांक 05.01.2009 द्वारा नामांतरकरण अपने नाम दर्ज करवा लिया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 2 ने अपने नाम नामांतरकरण दर्ज करवाने के पश्चात रेस्पोडेन्ट संक्ष्या 3 से उक्त वादगत भूमि का भू–रूपांतरण आदेश दिनांक 06.06.2024 करवा लिया। भू–रूपांतरण के पश्चात रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 ने अपने नाम नामांतरकरण संख्या 328 दिनांक 22.04.2025 दर्ज करवा लिया। अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका मण्डल रावतसर के उक्त आदेश दिनांक 06.06.2024 एवं नामांतरकरण संख्या 328 दिनांक 22.04.2025 से व्यथित होरकर अपीलांट ने इस न्यायालय में अपील प्रस्तुत की। .

2– विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में कथन किया है कि स्वर्गीय मनफूल ने दिनांक 06.03.2007 को कृषि भूमि खरीद करने के पश्चात वादगत भूमि का नामांतकरण राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज नही हो सका व स्वर्गीय मनफूल ने दिनांक 05.12.2007 को एक रजिस्टर्ड वसीयत जसवीर सिंह पुत्र लूणाराम जाि जाट के पक्ष में करवाई थी उसके पश्चात स्वर्गीय मनफूल ने पूर्व में करवाई गई वसीयत दिनांक 05.12.2007 को निरस्त करते हुए दिनांक 17.04.2009 को रूबरू गवाहान अपीलांट व रेस्पोडेन्ट संख्या 4 ता 7 व रेस्पोडेन्ट संख्या 8 व 9

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

के पिता जसवीर सिंह व रेस्पोडेनट संख्या 10 के पति व रेस्पोडेन्ट संख्या 11 ता 13 के पिता श्री विजयसिंह के पक्ष में निष्पादित की। अभिकथित वसीयत दिनांक 05.01.2009 न तो मनफूल राम ने करवाई तथा ना ही उसके अभिकथित वसीयत पर अंगूठे है ताहम भी अभिकथित वसीयत दिनांक 17.04.2009 के अस्तित्व में रहते आक्षेपित आदेश अपास्त होने योग्य है। आक्षेपित आदेश दिनांक 06.06.2024 व स्वीकृत नामांतरकरण दिनांक 22.04.2025 पारित करने से पूर्व तहसीलदार ने कोई सूचना मनफूलराम के विधिक वारिसान को नही दी। आक्षेपित आदेश अपीलांट व रेस्पोडेन्ट संख्या 4 ता 13 की पीठ पीछे पारित किया गया है। आक्षेपित आदेश प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों के विपरित होने के कारण अपास्त योग्य है। उक्त वसीयत पर कोई आदेश पारित नही किया जा सकता क्योंकि इसमें जो तथ्य दर्शाये गये है वो वसीयत की परिभाषा में नही आते। उक्त वादगत भूमि अमन टीका पुत्री महावीर सिंह, सपना पुत्री मदन सिंह की थी। जिससे मनफूल राम ने जरिये बैयनामा खरीद की है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 2 का वादगत भूमि में किसी प्रकार का कोई हक नही था। मनफूल ने दिनांक 05.12.2007 को रेस्पोडेन्ट संख्या 8 व 9 के पिता के पक्ष में निष्पादित करवाई, एवं वसीयत दिनांक 17.04.2009 अपीलांट एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 4 ता 7, रेस्पोडेन्ट संख्या 8 व 9 के पिता जसवीरसिंह एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 10 ता 13 के पक्ष में निष्पादित करवाई जिसमें पूर्व वसीयत दिनांक 05.12.2007 को निरस्त कर दिया। यदि वास्तव में स्व. मनफूलराम ने निष्पादित की होती तो पूर्व की वसीयत दिनांक 05.12.2007 का उल्लेख इसमें अवश्य होता। अभिकथित वसीयत दिनांक 05.01.2009 रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 2 के पक्ष में मनफूल द्वारा निष्पादित करवाई गई होती तो दिवानी वाद संख्या 193/2014 (16/2007) बअनवानी ओमप्रकाश बनाम अमन टीका में इसका रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 अवश्य करते। रेस्पोडेनट संख्या 1 ता 2 ने अधीनस्थ न्यायालय के समख मूल वसीयत प्रस्तुत नही की गई व मात्र चित्र प्रति के आधार पर ही अधीनस्थ न्यायालय के तत्कालीन अधिकारी ने अपने आन्तरिक उदेश्यों की पूति हेतु आक्षेपित आदेश पारित किये है। अभिकथित वसीयत को नोटेरी जरनैल सिंह से तस्दीक करना दर्शाया गया है जबकि अभिकथित वसीयत किसी नोटेरी के रजिस्टर में दर्ज नही अभिकथित वसीयत दिनांक 05.01.2009 पर नोटेरी के हस्ताक्षर नही है। वादगत भूमि में वर्तमान में अपीलांट ने फसल गोदाम के रूप में दो कमरे भी निर्मित किये हैं रेस्पोडेनट सख्या 1 व 2 ने गलत दस्तावेजों के आधार पर अपने नाम से नामांतरण दर्ज करवा कर अपना नाम राजस्व रिकॉर्ड

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

में दर्ज करवाया हैं और उसी रिकॉर्ड के आधार पर नगरपालिका के कर्मचारियों से सांठ गांठ कर भूमि का रूपांतरण आदेश दिनांक 06.06.2024 प्राप्त किया है। जो गैर कानूनी रूप से प्राप्त होने से काबिल खारिज के हैं। तहसीलदार ने अपीलांट व रेस्पोडेन्ट संख्या 4 ता 13 को न तो पक्षकार बनाया तथा ना ही कोई सूचना सम्प्रेषित की। इसी प्रकार अपीलाधीन कृषि भूमि को रेस्पोडेन्ट संख्या 1 व 2 द्वारा अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर से आवासीय उपयोग हेतु रूपांतरित दिनांक 06.06.2024 को करवा कर उक्त रूपांतरण आदेश का नामांतरकरण संख्या 328 दिनांक 22.04.2025 को करवा लिया। अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर उक्त आदेश दिनांक 06.06.2024 कर पत्रावली में पुरी कार्यवाही खसरा नंबर 166/410 कर हुई है और आदेश में खसरा नंबर 167/410 अंकित किया गया हैं। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अपीलाधीन आदेश 06.06.2024 निरस्त फरमाया जावें एवं अपीलाधीन आदेश की पालना में दर्ज इंतकाल संख्या 328 दिनांक 22.04.2025 निरस्त फरमाया जावें।

3– विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 2 ने अपनी बहस में कथन किया है कि उक्त अपील में वादगत भूमि स्व. मनफुल राम पुत्र नेतराम क्रयशुदा स्वयं अर्जित कृषि भूमि थी। स्व. मनफुल राम पुत्र नेतराम ने वसीयत दिनांक 05.01.2009 द्वारा उक्त भूमि को रेस्पोडेंट संख्या 1 ता 2 के पक्ष में निष्पादित की। उक्त वसीयत के आधार पर ही तहसीलदार ने नियमानुसार कार्यवाही करते हुए रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 2 के पक्ष में इंतकाल दर्ज कर दिया। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 2 ने अधीनस्थ न्यायालय में नियमानुसार प्रमाणित जमांबदी, राजस्व खसरा अनुरेख, सम्यक रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र और शपथपत्र, की–मैप, अभिन्यास योजना, सवेक्षण नक्शा और अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किए और नगपालिका ने उक्त रेस्पोडेनट संख्या 1 ता 2 के आवेदन मय दस्तावेजों के पूर्णतया जांच कर पूर्ण नियमानुसार प्रक्रिया का पालन करते हुए भू–रूपांतरण आदेश दिनांक 06.06.2024 जारी किया। आपके वसीयत के खिलाफ एक एफआईआर हो चुकी हैं। एफएसएल रिपोर्ट में भी वसीयत में अंगूठे के निशान को फर्जी माना गया है। अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने का लोक्स नही है। अतः अधीनस्थ न्यायालय अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर का आदेश दिनांक 06.062024 एवं इंतकाल संख्या 328 दिनांक 22.04.2025 यथावत रखते हुए अपील अपील खारिज फरमावें।

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

4— हमने पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज तथा अधीनस्थ न्यायालय के उपलब्ध अभिलेख का ध्यान पूर्वक अवलोकन किया तथा बहस उभय पक्ष पर मनन किया। अभिभाषक अपीलांट ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा—96 सीपीसी प्रस्तुत कर प्रार्थी प्रकरण में आवश्यक व प्रभावित पक्षकार पक्ष होने का निवेदन किया। अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए अपील अपीलांट को अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है। अभिभाषक अपीलांट ने प्रार्थना धारा—5 मियाद अधिनियम प्रस्तुत कर अपील को अन्दर मियाद शुमार किये जाने का निवेदन किया। अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए अपील अपीलांट को मियाद में शुमार किया जाता है। उक्त वादगत भूमि के संबंध में खातेदार मनफूल पुत्र नेतराम ने उक्त वादगत भूमि के सबंधं में तीन वसीयत निष्पादित कीं। तहसीलदार ने वसीयत दिनांक 05.01.2009 के आधार पर इंतकाल संख्या 279 दिनांक 11.08.2023 दर्ज किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त इंतकाल संख्या 279 के आधार पर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 ता 2 के नाम दर्ज भूमि के आधार पर ही भू—रूपांतरण आदेश जारी किया है। वसीयतकर्ता मनफूल पुत्र नेतराम की अन्तिम वसीयत दिनांक 17.04.2009 में इससे पूर्व की वसीयत को निरस्त किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर ने उक्त भू—रूपांतरण की कार्यवाही में वसीयतकर्ता के अन्तिम निवास स्थान पर यदि नोटिस चस्पा किया जाता तो अन्तिम वसीयत रिकॉर्ड पर आ जाती। प्रकरण में समस्त उत्तराधिकारियों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नही किया। अधीनस्थ न्यायालय अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर ने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 06.06.2024 पारित करते समय नैसर्गिक न्याय के सिद्धांत audi alteram partem की पूर्णतः पालना नही करते हुए विधि एवं तथ्यों के विपरित जाकर अपीलाधीन आदेश जारी किया गया है। अपील अपीलांट में वादगत भूमि स्व. हुक्ताराम की स्वअर्जित भूमि है। उपरोक्त विश्लेषण से हम इस निष्कर्ष पर पहुँचे हैं कि अधीनस्थ न्यायालय अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.06.2024 उचित प्रतीत नहीं होता है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका रावतसर का अपीलाधीन आदेश दिनांक 06.06.2024 निरस्त किया जाता है एवं उक्त आदेश दिनांक 06.06.2024 की पालना में दर्ज इंतकाल संख्या 328 दिनांक 22.04.2025 को भी निरस्त किया जाता है।

संभागीय आयुक्त
बीकानेर

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 22.04.2026 का लिखिवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(विश्राम मीना)
संभागीय आयुक्त
बीकानेर