न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर (द्वितीय) अलवर (राज0)

अपील संख्या	रजि0 न0	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
11/31/2025	2025/191	16.09.2025	11.02.2026

1.महेन्द्र सिंह पुत्र श्री सवाई सिंह राजपूत निवासी खोरपुरी तहसील लक्ष्मणगढ, जिला अलवर।
2.प्रहलाद सिंह पुत्र श्री सवाई सिंह राजपूत निवासी खोरपुरी तहसील लक्ष्मणगढ, जिला अलवर।
3.भीम सिंह पुत्र श्री सवाई सिंह राजपूत निवासी खोरपुरी तहसील लक्ष्मणगढ, जिला अलवर।
4.मु0 हन्सा पुत्री श्री सवाई सिंह स्त्री खजान सिंह राजपूत निवासी 490 तारापंटी सैक्टर 37 खाडसा गुडगांव हरियाणा।
5.मु0 राधा पुत्री सवाई सिंह स्त्री मंगल सिंह राजपूत निवासी मीणा मौहल्ला गोविन्दगढ अलवर।
6.मु0 गुड्डी पुत्री सवाई सिंह स्त्री पप्पू सिंह राजपूत निवासी गोविन्दगढ अलवर।
7.मु0 अनिता पुत्री सवाई सिंह स्त्री बहादुर सिंह राजपूत निवासी सॉतू तहसील नीमराना जिला कोटपूतली–बहरोड।
8.मु0 रेखा पुत्री सवाई सिंह स्त्री अनिल सिंह राजपूत निवासी धारण तहसील बावल रेवाडी हरियाणा।
9.कृपाल पुत्र ओमपाल सिंह माता कबूल नवासा सवाई सिंह राजपूत निवासी 302 तारापटी सैक्टर खांडसा 104 गुडगांव।

–—अपीलान्ट्स

बनाम

1.अजीत सिंह पुत्र छज्जू सिंह राजपूत निवासी खोरपुरी तहसील लक्ष्मणगढ, जिला अलवर।
2.मुकेश सिंह पुत्र छज्जू सिंह राजपूत निवासी खोरपुर तहसील लक्ष्मणगढ, जिला अलवर।
3.उपतहसीलदार गोविन्दगढ जिला अलवर।
4.पंजाब नेशनल बैंक बडोदा मेव, जिला अलवर।

–—रेस्पोडेन्ट्स

अपील विरूद्ध इंतकाल नंबर 295 ग्राम खोरपुरी पटवार हल्का निजामनगर तहसील लक्ष्मणगढ जिला अलवर।

उपस्थितः–

01. श्री उमाशंकर खण्डेलवाल – वकील अपीलाण्ट्स
02. श्री शैलेन्द्र भार्गव – वकील रेस्पोडेन्ट 01 व 02
03. राजकीय अभिभाषक –वकील रेस्पोडेंट 03

–:: निर्णय ::–

अपीलान्ट ने यह अपील विरूद्ध आज्ञा उपतहसीलदार गोविन्दगढ इंतकाल संख्या 295 वाके ग्राम खोरपुरी पटवार हल्का निजामनगर तहसील लक्ष्मणगढ से व्यथित होकर पेश की है जिसके तथ्य निम्न प्रकार हैं कि अपीलांट के बुजुर्ग सवाई सिंह व रेस्पो० के बुजुर्ग छज्जूसिंह आपस में खास भाई थे। आराजी खसरा नंबर 156 रकबा 2 बीघा 18 बिस्वा व खसरा नंबर 228 रकबा 2 बीघा 18 बिस्वा में वाके ग्राम खोरपुरी तहसील लक्ष्मणगढ में सवाई सिंह व छज्जू सिंह का 1/3, 1/3 भाग के खातेदार काश्तकार थे। इन दोनो भाईयो ने अपनी सहूलियत से काश्त करने व कृषि भूमि का विकास करने के आधार पर खसरा नंबर 156 का 1/3 हिस्सा सवाई सिंह ने छज्जू सिंह को व खसरा नंबर 228 का 1/3 हिस्सा छज्जू सिंह ने सवाई सिंह को जरिये

अतिरिक्त जिला कलक्टर (द्वितीय)
अलवर (राज०)

विनिमय पत्र (एक्सचेन्ज डीड) के आधार पर तबादला कर लिया जिस विनिमय पत्र दिनांक 03.10.1996 को तहरीर करवाया जाकर 04.10.1996 को उप पंजीयक गोविन्दगढ के यहां तस्दीक करा दिया उक्त रजिस्टर्ड विनिमय पत्र के आधार पर पटवारी हल्का द्वारा गलत रूप से इंतकाल में खसरा नंबर 156 का 1/3 हिस्सा सवाई सिंह को व खसरां नबर 228 का 1/3 भाग छज्जू सिंह को विनिमय पत्र के आधार पर तबादला किये जाने का इन्द्राज कर दिया जबकि खसरा नंबर 156 को सवाई सिंह ने छज्जू सिंह को दिया व खसरा नंबर 228 को छज्जू सिंह ने सवाई सिंह को दिया जो गलत इन्द्राज पटवारी हल्का द्वारा किया। उक्त इंतकाल में दर्ज गलत इन्द्राज को तस्दीक करते समय उप तहसीलदार भू. अ. गोविन्दगढ ने नही देखा व बिना रजिस्टर्ड दस्तावेज का अवलोकन किये इंतकाल तस्दीक कर दिया। उक्त विनिमयः पत्र के आधार पर खसरा नंबर 156 पर छज्जू सिंह काबिज हो गया व खसरा नंबर 228 पर सवाई सिंह काबिज हो गया ओर शान्तिपूर्वक काश्त कने लग गये उनके स्वर्गवास होने के बाद अपीलांटस को खसरा नबर 228 का हिस्सा विरासत में प्राप्त हुआ तथा खसरा नंबर 156 का हिस्सा रेस्पो० को प्राप्त हुआ और उसी अनुरूप बदस्तूर वर्तमान समय में भी काबिज है ओर काश्त कर रहे है। अब दिनांक 05.08.2025 को रेस्पो० ने खसरां नबर 228 का हिस्सा बेचान करने की बातचीत ग्राम में 1–2 व्यक्तियो से की तो अपीलांट भीम सिंह का रेस्पो. द्वारा खसरा नबर 228 की बेचान की बाबत सुना तो अपीलांट कागजात माल की नकल लेने हेतु पटवारी हल्का के पास गया ता उसने बताया कि खसरां नबर 228 आपका या आपके बुजुर्ग सवाई सिंह का नाम दर्ज नही है तो अपीलांट उप तहसील बडौदा मेव आकर इंतकाल की नकल हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 07.08.2025 को पेश किया नकल दिनांक 08.08.2025 को प्राप्त हुई तो जानकारी हुई कि पटवारी हल्का ने गलत इन्द्राज इंतकाल भरते समय कर दिया तथा उप तहसीलदार ने गलत रूप से बिना दस्तावेज का अवलोकन किये तस्दीक कर दिया इस बाबत अपीलांटस को सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 08.08.2025 को हुई इससे पूर्व गलत इन्तकाल की जानकारी नही हो सकी। इंतकाल गलत तस्दीक हो जानेसे अपीलांटस द्वारा अपील निम्न आधारो पर पेश की जा रही है–

उप तहसीलदार गोविन्दगढ द्वारा तस्दीक किये इंतकाल की अपील अदालत श्रीमान के सुनवाई योग्य है। अपील हाजा पर कोर्ट फीस 2रु चस्पा है। अपीलांटस को विवादित इंतकाल नंबर 295 ग्राम खोरपुरी की जानकारी पूर्व में नही हो सकी। दिनांक 05.08.2025 को रेस्पो० ने खसरां नबर 228 का हिस्सा बेचान करने की बातचीत ग्राम में 1–2 व्यक्तियो से की तो अपीलांट भीम सिंह का रेस्पो. द्वारा खसरा नंबर 228 की बेचान की बाबत सुना तो अपीलांट कागजात माल की नकल लेने हेतु पटवारी हल्का के पास गया ता 'उसने बताया कि खसरां नबर 228 आपका या आपके बुजुर्ग सवाई सिंह का नाम दर्ज नही है तो अपीलांट उप तहसील बडौदा मेव आकर इंतकाल की नकल हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 07.08.2025 को पेश किया नकल दिनांक 08.08.2025 को प्राप्त हुई तो जानकारी हुई कि पटवारी हल्का ने गलत इन्द्राज इंतकाल भरते समय कर दिया तथा उप तहसीलदार ने गलत रूप से बिना दस्तावेज का अवलोकन किये तस्दीक कर दिया इस बाबत अपीलांटस को सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 08.08.2025 को हुई इससे पूर्व गलत इन्तकाल की जानकारी नहीं हो सकी। इसलिये जानकारी से अपील बिला देरी अंदर मयाद पेश है। अपील हाजा के साथ इंतकाल नंबर 295 ग्राम खोरपुरी व रजिस्टर्ड विनिमय पत्र दिनांक 04.10.1996 की सत्यप्रतिलिपी अपील हाजा के साथ प्रस्तुत की जा रही है। उप तहसीलदार गोविन्दगढ द्वारा विवादित इंतकाल दस्तावेज का अवलोकन नही करके तस्दीक करने में भारी भूल की है। पटवारी हल्का ने भी विनिमय पत्र के आधार पर इंतकाल नही भरा गया कानूनन रजिस्टर्ड दस्तावेज के मुताबिक इंतकाल भरा जाना चाहिये था। विनिमय पत्र रजिस्टर्ड हो जाने के बाद अपीलांट के बुजुर्ग सवाई सिंह आराजी खसरा नबर 228 वाके खोरपरी पर काबिज हो गया और काश्त करने लग गया उक्त आराजी में छज्जू सिंह का कोई कब्जा विनिमय पत्र के बाद किसी भी प्रकार से नही रहा। मौके पर छज्जू सिंह व उकसे वारिसान खसरा नंबर

अतिरिक्त जिला कलक्टर (द्वितीय)
अलवर (राज०)

156 पर काबिज है तथा सवाई सिंह व उसके वारिसान खसरा नंबर 228 पर काबिज है सवाई सिंह ने खसरां नबर 228 में काफी जिस्मानी मेहनत करके काफी उपजाउ बनाया है अब रेस्पो. के मन में बेईमानी और गलत इन्द्राज के आधार पर आ जाने से वो खसरां नबर 228 को बेचान करना चाहता है। रजिस्टर्ड विनिमय पत्र दिनांक 04.10.1996 को आज तक किसी भी प्रकार ने किसी भी न्यायालय में चुनौती नही दी है विनिमय पत्र अनुरूप इंतकाल भरा जाना व तस्दीक किया जाना चाहिये । अपीलांट सह खसरां नबर 228 के 1/3 पर मुताबिक विनिमय पत्र बतौर खातेदार काबिज है। विनिमय पत्र तस्दीक हो जाने के बाद गलत इन्द्राज के आधार पर रेस्पा०सं० 1 ने 1/3 हिस्सा रेस्पो० 4 के यहां रहन रख कर ऋण प्राप्त किया है जो भी कानूनन गलत है रजिस्टर्ड दस्तावेज के बाद रेस्पो० का कानूनी रूप से कोई अधिकार आराजी खसरां नंबर 228 में शेष नही रहता है। अन्य वजूहात वक्त बहस अर्ज किये जावेगें। अतः अपील अपीलान्टस पेश कर निवेदन है कि इंतकाल नंबर 295 वाके ग्राम खोरपुरी तहसील लछमणगढ निरस्त किया जाकर मुताबिक रजिस्टर्ड विनिमय पत्र दिनांक 04.10.1996 के अनुरूप खसरा नंबर 228 में अपीलांटस व खसरां नबर 156 में छज्जूसिंह के वारिसान रेस्पो० के नाम दर्ज व तस्दीक कराये जाने के आदेश प्रदान किये जावे या जो अन्य दादरसी अदालत श्रीमान उचित समझे प्रदान की जावे। अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पौ0 को जरिये नोटिस तलब किया गया। रैस्पोडैन्ट्स जरिये अभिभाषक उपस्थित। रेरपोडेंट संख्या 03 जरिये राजकीय अभिभाषक उपस्थित।

पत्रावली मे उभयपक्ष की विस्तृत बहस सुनी गई।

वकील अपीलांट द्वारा दौराने बहस कथन किये कि रजिस्टर्ड विनिमय पत्र दिनांक 03.10.1996 का है। पटवारी/आईएलआर/तहसीलदार द्वारा इंतकाल रजिस्टर्ड विनिमय पत्र के आधार पर न भरकर गलत भर दिया गया है। अपीलांट्स व रेस्पोडेंट्स आज भी रजिस्टर्ड विनिमय पत्र के अनुसार काबिज काश्त हैं। गलत इंन्द्राज का पता अपीलांट्स को विवाद होने पर दिनांक 05.08.2025 चला। नामांतरकरण का आधार रजिस्टर्ड विनिमय पत्र है जिसे आज दिनांक तक चैलेंज नहीं किया गया है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर विवादित इंतकाल को निरस्त किया जावे। वकील अपीलांट्स द्वारा अपनी बहस के समर्थन में साइटेशन पेश की हैं जो निम्न प्रकार हैं—2025(2) आरआरटी 904, 2022(2) आरआरटी 1137, 2022(1) आरआरटी 493, 2002 आरआरडी 65, 2002 आरआरडी 284, 2025(2) आरआरटी 909, 2023(2) आरआरटी 1115, 2024(1) आरआरटी 375, 2024(1) आरआरटी 380, 2022(1) आरआरटी 497, 2024(2) आरआरटी 1240, 2024(2) आरआरटी 1246।

वकील रैस्पोडेंट्स ने वकील प्रार्थी के कथनों को नकारते हुए कथन किये कि मियाद अधिनियम पर वकील अपीलांट्स द्वारा दिन प्रतिदिन का हिसाब नहीं दिया गया है। नामांतकरण फिस्कल प्रोसेस है। 29 साल बाद चैलेंज किया है। कब्जा नहीं है। इतने सालों में दूसरी जनरेशन आ गई है। अपील दफा 05 पर ही खारिज होनी चाहिए। अगर कब्जा है तो सक्षम न्यायालय में धारा 183, 88, 89 में दावा करना चाहिए। अतः अपील अपीलांट खारिज की जावे। वकील रेस्पोडेंट द्वारा अपनी बहस के समर्थन में साइटेशन पेश की हैं जो निम्न प्रकार हैं—1994 आरआरडी पेज 480, 1991 आरआरडी पेज 252, 2000 आरआरडी पेज 190, 2003 आरआरडी पेज 190, 2002 आरआरडी पेज 632, 2002 आरआरडी पेज 26, 2001 आरआरडी पेज 35, 2015(1) आरआरटी एससी पेज 232, 1992(2) आरएलडब्ल्यू पेज 427, 1996(1) आरएलडब्ल्यू पेज 426।

सर्वप्रथम प्रार्थना पत्र दफा 05 परिसीमा अधिनियम 1963 पर विचार किया। माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर द्वारा भी विभिन्न दृष्टान्तों में मियाद के बिन्दु

अतिरिक्त जिला कलक्टर (द्वितीय)
अलवर (राज०)

पर नरमी का रूख अपनाने का सिद्धान्त प्रतिपादित किया हुआ है। अतः नरमी का रूख अपनाते हुए विलम्ब को माफ कर अपील अन्दर मियाद शुमार की जाती है। अपील को मियाद में मानकर गुण–दोष पर विचार किया जाना उचित होगा।

पत्रावली का अवलोकन किया गया। वकील उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा वकील उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टातों का अवलोकन किया। अपीलार्थीगण द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उपतहसीलदार गोविन्दगढ द्वारा तस्दीकशुदा इंतकाल संख्या 295 वाके ग्राम खोरपुरी को चुनौती देते हुए प्रस्तुत की गई है। अपीलार्थीगण के कथन हैं कि उनके पूर्वज सवाई सिंह व प्रत्यर्थीगण के पूर्वज छज्जू सिंह सगे भाई थे। दोनों के मध्य आराजी खसरा नं. 156 व खसरा नं. 228 में सहखातेदारी थी। दिनांक 03.10.1996 को निष्पादित एवं दिनांक 04.10.1996 को उप–पंजीयक गोविन्दगढ के यहाँ पंजीकृत विनिमय पत्र (Exchange Deed) के द्वारा, खसरा नं. 156 का 1/3 हिस्सा सवाई सिंह ने छज्जू सिंह को दिया तथा खसरा नं. 228 का 1/3 हिस्सा छज्जू सिंह ने सवाई सिंह को दिया। विवाद का मुख्य कारण यह है कि हल्का पटवारी द्वारा इंतकाल संख्या 295 भरते समय और उपतहसीलदार द्वारा उसे तस्दीक करते समय घोर लापरवाही बरती गई। पंजीकृत विनिमय पत्र के विपरीत, खसरा नं. 156 सवाई सिंह के नाम और खसरा नं. 228 छज्जू सिंह के नाम दर्ज कर दिया गया, जो कि विनिमय पत्र (Exchange Deed) के पूर्णतया विपरीत है। अपीलार्थीगण को इस त्रुटि का ज्ञान दिनांक 08.08.2025 को हुआ जब प्रत्यर्थीगण ने खसरा नं. 228 को बेचने का प्रयास किया। अपीलार्थी पक्ष के विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी का तर्क है कि नामांतरकरण कार्यवाही एक राजकोषीय (Fiscal) प्रक्रिया है और इसे पंजीकृत दस्तावेज के अनुरूप ही होना चाहिए। विनिमय पत्र को आज तक किसी सक्षम न्यायालय में चुनौती नहीं दी गई है, अतः उसी आधार पर रिकॉर्ड दुरुस्त होना चाहिए। उन्होंने विलंब को जानकारी के अभाव में क्षम्य बताया है। प्रत्यर्थी पक्ष के विद्वान अधिवक्ता ने मियाद (Limitation) का मुद्दा उठाते हुए कहा कि 29 साल बाद अपील पोषणीय नहीं है और नामांतरकरण को चुनौती देने के बजाय सिविल वाद दायर किया जाना चाहिए था।

पत्रावली में उपलब्ध पंजीकृत विनिमय पत्र दिनांक 04.10.1996 का अवलोकन किया गया। उक्त पंजीकृत दस्तावेज के अनुसार स्पष्ट रूप से खसरा नं. 228 का स्वत्व सवाई सिंह (अपीलार्थी पक्ष) को और खसरा नं. 156 का स्वत्व छज्जू सिंह (प्रत्यर्थी पक्ष) को प्राप्त हुआ था। विधि का यह सुस्थापित सिद्धांत है कि राजस्व रिकॉर्ड/नामांतरकरण हक़ (Title) का सृजन नहीं करते, बल्कि वे पहले से मौजूद हक़ को प्रदर्शित करने का माध्यम हैं। यदि हक़ (Title) का आधार 'पंजीकृत विलेख' है, तो राजस्व रिकॉर्ड उसी विलेख के अनुरूप होना अनिवार्य है। अधीनस्थ अधिकारी (पटवारी/उपतहसीलदार) द्वारा विलेख के विपरीत इंद्राज करना न केवल प्रक्रियात्मक त्रुटि है, बल्कि यह एक गंभीर 'लिपिकीय भूल' (Clerical Error) है। प्रत्यर्थीगण का यह तर्क स्वीकार योग्य नहीं है कि लंबा समय बीत जाने के कारण गलत इंद्राज को सही नहीं किया जा सकता। जब पंजीकृत विनिमय पत्र को किसी सक्षम न्यायालय द्वारा निरस्त नहीं किया गया है, तो राजस्व अधिकारी उसे नजरअंदाज कर उसके विपरीत नामांतरकरण तस्दीक करने का अधिकार नहीं रखते हैं। पत्रावली के अवलोकन और साक्ष्यों के आधार पर न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि इंतकाल संख्या 295, पंजीकृत विनिमय पत्र दिनांक 04.10.1996 के विपरीत भरा और तस्दीक किया गया है, जो स्थिर रहने योग्य नहीं है। इसलिए उपतहसीलदार द्वारा पारित/तस्दीक नामांतरकरण सख्या 295 में हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत होता है। अपील अपीलांट स्वीकार योग्य पाई जाती है।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार की जाती है। उपतहसीलदार गोविन्दगढ द्वारा तस्दीकशुदा विवादित इंतकाल संख्या 295 ग्राम खोरपुरी पटवार हल्का निजामनगर तहसील लक्ष्मणगढ को निरस्त किया जाता है।

अतिरिक्त जिला कलक्टर (द्वितीय)
अलवर (राज०)

उपतहसीलदार/नायब तहसीलदार बडौदामेव को निर्देशित किया जाता है कि वे पंजीकृत विनिमय पत्र दिनांक 04.10.1996 के आधार पर पुनः नामांतरकरण (Mutation) दर्ज करने की कार्यवाही अमल में लाएं। निर्णय की प्रमाणित प्रति तहत अदालत को तहत रिकार्ड के साथ सूचनार्थ व पालनार्थ भिजवाई जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम की जाकर बाद तामील तकमील जमा लेख भण्डार हो।

निर्णय आज दिनांक 11.02.2026 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(योगेश कुमार डागुर)
अतिरिक्त जिला कलक्टर
(द्वितीय) अलवर (राज0)

न्या० अति० जि० कलै० एवं अति० जि० मजि० ★ प्रशासन (द्वितीय) अलवर ★
राजस्थान
सरकार