न्यायालय जिला कलक्टर सीकर

पीठासीन अधिकारी मुकुल शर्मा, आई.ए.एस.

पत्रावली संख्याः 23/2024/अपील

बाबूसिंह पुत्र आशुसिंह, जाति राजपूत, निवासी बाजोर, तहसील व जिला सीकर (राज.)

—अपीलान्ट

बनाम

1. प्रेमसिंह पुत्र आशुसिंह
2. गिरधारीसिंह पुत्र आशुसिंह
3. मु. रसाल कंवर पत्नि दयालसिंह
4. ओमपालसिंह पुत्र दयालसिंह
5. गोरधनसिंह पुत्र दयालसिंह

} समस्त जाति राजपूत, निवासीगण ग्राम बाजोर, तहसील व जिला सीकर (राज.)

6. एच.डी.एफ.सी. बैंक, शाखा सीकर।

—रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितः—

1. श्री गणपतलाल, अधिवक्ता अपीलान्ट की ओर से।
2. श्री महेन्द्र जाखड़, अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 1 ता 5 की ओर से।
3. श्री ओमप्रकाश लाम्बा, अधिवक्ता रेस्पो. संख्या 6 की ओर से।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

अपील अन्तर्गत धारा 235 राज. काश्तकारी अधिनियम 1955
विरूद्ध आदेश तहसीलदार सीकर दिनांकित 30.05.2023

निर्णय

दिनांकः 25.09.2025

1. अपीलांट **बाबूसिंह** की ओर से यह अपील वकील **श्री गणपतलाल** द्वारा तहसीलदार सीकर के आदेश दिनांक 30.05.2023 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। अपील के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार से हैं:—

   (1) कृषि भूमि खसरा नम्बर 870/369 रकबा 2.94 हैक्टेयर वाके ग्राम बाजोर तहसील व जिला सीकर की तन में अवस्थित है। उपरोक्त भूमि अपीलांट व रेस्पो. संख्या 1 ता 5 की संयुक्त खातेदारी की भूमि रही है। जिनमें अपीलांट

(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

का 1/4 हिस्सा, रेस्पो. संख्या 1 व 2 का 1/4–1/4, रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 ता 5 का शामलाती 1/4 हक हिस्सा रहा है। पक्षकारान ने आपसी सहमति एवं स्वीकृति से महंगाई राहत कैम्प प्रशासन गांवों के संग अभियान सन् 2023 में तहसीलदार सीकर के समक्ष आवेदन पेश किया कि उपरोक्त वादग्रस्त भूमि हमारी संयुक्त खातेदारी की कृषि भूमि है, जिसको मौके पर चार हिस्सों में विभक्त कर बंटवारा कर रखा है, लेकिन रेवेन्यू रिकार्ड में खातेदारी संयुक्त दर्ज है। इसलिए मौके पर कब्जे, काश्त के अनुसार वादग्रस्त भूमि का विधिवत रूप से अलग अलग बंटवारा किया अलग अलग खातेदारी राजस्व रिकार्ड में दर्ज कर दी जावे। जिस पर हल्का पटवारी से रिपोर्ट प्राप्त की गई। हल्का पटवारी द्वारा वादग्रस्त भूमि को 5 भागों में विभक्त कर पक्षकारों को समझाए बिना ही उस पर हस्ताक्षर करवा लिए। जिनमें अपीलांट को खसरा नम्बर 1446/870, रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को खसरा नम्बर 1448/870, रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 को 1445/870 तथा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 ता 5 को खसरा नम्बर 1446/870 तथा खसरा नम्बर 1444/870 की खातेदारी अपीलांट एवं रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ता 5 के नाम से संयुक्त कर दी गई और उक्त खसरा नम्बर 1444/870 में रास्ते की कोई व्यवस्था किए बिना ही अलग–अलग बंटवारा कर दिया गया। जिसकी अपीलांट को पूर्व में कोई जानकारी नहीं हो पाई। दिनांक 23.08.2024 को अपीलांट द्वारा जमाबंदी व नक्शा ट्रेस की नकल निकलवाने पर उक्त गलत बंटवारे की जानकारी हुई। इस पर तहसीलदार सीकर द्वारा बंटवारे बाबत पारित आदेश की नकल प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किए जाने पर नकल दिनांक 03.09.2024 को प्राप्त हुई। जानकारी से प्रस्तुत अपील माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

(2) अपीलांट एवं रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ता 5 ने उक्त भूमि को चार भागों में बांट रखी थी। अधीनस्थ न्यायालय पक्षकारों के कब्जे, काश्त अर्थात 1/4 के अनुपात में बंटवारा करना चाहिए था, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने पक्षकारों द्वारा मौके पर किए गए बंटवारे के अनुसार बंटवारा नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि खसरा नम्बर 870/369 के पांच बट्टे नम्बर कायम किए है। जिनमें खसरा नम्बर 1444/870 उत्तरी दिशा की तरफ का अपीलांट एवं रेस्पो. संख्या 1 ता 5 के संयुक्त खाते, कब्जे, काश्त में रखा गया है जबकि उक्त भूमि के उत्तर दिशा में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 गिरधारीसिंह का कब्जा, काश्त

(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर,सीकर

रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया बंटवारा मौके के विपरीत किया गया है। उक्त बंटवारे में खसरा नम्बर 1444/870 में आने जाने हेतु रास्ते की कोई व्यवस्था नहीं की गई है। कानूनन बंटवारे के वाद में प्रत्येक खातेदार, काश्तकार को अपने खेत तक जाने के लिए रास्ते की समुचित व्यवस्था करते हुए बंटवारा करना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जो बंटवारा किया गया है, उक्त बंटवारे में उत्तर दिशा के आखरी वाले खेत तक जाने के लिए रास्ते की कोई व्यवस्था नहीं की गई है।

(3) अधीनस्थ न्यायालय के आदेश के द्वारा वादग्रस्त भूमि के बाबत हल्का पटवारी द्वारा जो रिपोर्ट बनाई गई उक्त रिपोर्ट के साथ संलग्न नक्शा खसरा नम्बर 870/369 में न तो कोई तरमीम की तथा ना ही कोई बट्टा नम्बर कायम किए गए। केवल मात्र खसरा नम्बर 870/369 का नक्शा तैयार कर उस पर पक्षकारों के हस्ताक्षर करवाए गए। मौके पर नक्शे में पक्षकारों का कोई हक, हिस्सा अंकित नहीं किया गया।

(4) दिनांक 23–8–2024 को अपीलांट द्वारा जमाबंदी व नक्शा ट्रेस की नकल निकलवाने पर उक्त गलत बंटवारे की जानकारी हुई। इस पर तहसीलदार सीकर द्वारा बंटवारे बाबत पारित आदेश की नकल प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किए जाने पर नकल दिनांक 3–9–2024 को प्राप्त हुई। जानकारी से यथाशीघ्र प्रस्तुत अपील माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की जा रही है। जानकारी में हुआ विलम्ब काबिले माफ है। इस सम्बन्ध में अलग से एक आवेदन अंतर्गत धारा 5 मियाद अधिनियम पेश किया जा रहा है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

(5) अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सीकर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.05.2023 निरस्त किया जाना प्रार्थनीय है।

2. अपील प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्ट को जरिए नोटिस तलब किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। रेस्पो. संख्या 1 ता 5 की ओर से वकील श्री महेन्द्र जाखड़ तथा रेस्पो. संख्या 6 की ओर से वकील श्री ओमप्रकाश लाम्बा उपस्थित हुए हैं।

(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

3. रेस्पो. संख्या 1 ता 5 के अधिवक्ता ने अपीलांट की अपील स्वीकार किये जाने में सहमति जताई है। रेस्पो. संख्या 6 की ओर से लिखित बहस पेश की गई है, जिसके तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार से हैं।

(1) रेस्पोंडेंट एक बैंकिंग वित्तीय संस्थान है, जो बैंकिंग रेग्यूलेशन एक्ट 1949 के तहत रजिस्टर्ड है। जिसका कार्यक्षेत्र बैंकिग कार्य करना एवं विभिन्न प्रकार की ऋण सुविधाएँ उपलब्ध कराना है। अधोहस्ताक्षरकर्ता मिन रेस्पो. बैंक के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता हैं, जो बैंक की ओर से न्यायालय में जवाब अपील/अपील प्रस्तुत करने, बैंक की और से प्रतिनिधित्व करने, हस्ताक्षर करने, सत्यापित करने हेतु, दस्तावेजात् प्रस्तुत करने हेतु व अन्य समस्त आवश्यक कार्यवाही, जो कि न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण के निस्तारण हेतु वांछित व आवश्यक हो, करने के लिये अधिकृत हैं।

(2) अपील में दर्ज तथ्य अन्य रेस्पोंडेंट से संबंधित हैं, किन्तु यहाँ यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक हैं कि मुताबिक राजस्व रिकॉर्ड अपीलान्ट व रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 व 2 ने मिन रेस्पोडेंट बैंक के पक्ष में अपने हिस्से की आराजी को रहन रखकर उक्त आराजी पर केसीसी के जरिये ऋण प्राप्त किया हुआ है तथा राजस्व रिकॉर्ड में रहन का नामान्तरकरण भी मिन रेस्पोंडेंट बैंक के पक्ष में दर्ज हैं। जब तक उक्त ऋण राशि की अदायगी नहीं हो जाती है एवं राजस्व रिकॉर्ड में रहनमुक्त का नामान्तरण दर्ज नहीं हो जाता, तब तक राजस्व रिकॉर्ड में मिन रेस्पोंडेंट बैंक के हकों तक किसी भी प्रकार की तब्दीली किया जाना न्यायोचित नहीं है। अतः जब तक मिन रेस्पोंडेंट बैंक की समस्त बकाया ऋण राशि की अदायगी नहीं हो जाती है, तब तक राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज मिन रेस्पोंडेंट बैंक के पक्ष में रहन आराजी के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का परिवर्तन नहीं किया जाकर बैंक के हक व अधिकारों को सुरक्षित व संरक्षित किया जावें।

(3) अपील में दर्ज तथ्यों से ही स्पष्ट है कि अपीलांट का मुख्य विवाद अन्य रेस्पोंडेंटगण के मध्य का हैं। अपीलांट व अन्य रेस्पोंडेंटगण ने आपस में साज–बाज कर उक्त अपील प्रस्तुत की है। अपीलाट माननीय न्यायालय से मिन रेस्पोंडेंट के विरूद्ध कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

अपीलांट की अपील मिन रेस्पोंडेंट के विरुद्ध प्रथम दृष्टया ही खारिज किये जाने योग्य हैं।

(4) अपीलांट को मिन रेस्पोंडेंट के विरुद्ध कभी कोई विवाद उत्पन्न नहीं हुआ है। मिन रेस्पोंडेंट के हक में विवादित आराजी रहन हैं एवं जब तक मिन रेस्पोंडेंट बैंक को सम्पूर्ण बकाया ऋण राशि की अदायगी नहीं हो जाती है, अपीलांट, मिन रेस्पीडेंट के हक में रहन सम्पत्ति की हद तक कोई अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। अपीलांट द्वारा अपने अपील में मिन रेस्पोडेंट के खिलाफ कोई अनुतोष नहीं चाहा है। मिन रेस्पोंडेंट को अनावश्यक रूप से पक्षकार बनाया गया है। इसलिये प्रस्तुत अपील मिन रेस्पोंडेंट के खिलाफ खारिज किये जाने योग्य है।

(5) अतः लिखित बहस प्रस्तुत कर निवेदन है कि मिन रेस्पोंडेंट बैंक के पक्ष में रहन हिस्से तक अपीलांट की अपील खारिज फरमाई जावे तथा जब तक मिन रेस्पोंडेंट बैंक की समस्त ऋण की अदायगी नहीं हो जाती है, तब तक राजस्व रिकॉर्ड में किसी भी प्रकार की तब्दीली नहीं किये जाने के आदेश फरमायें एवं मिन रेस्पोंडेंट को अनुबंध की शर्तोनुसार अपनी बकाया ऋण राशि वसूली करने हेतु किसी भी प्रकार से पाबंद नहीं किया जावे तथा मिन रेस्पोंडेंट बैंक के हकों व अधिकारों को सुरक्षित एवं संरक्षित रखने की कृपा करें।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

4. हमने उभयपक्षकारान की बहस सुनी। दौराने बहस वकील अपीलांट ने अपील आवेदन में दर्ज तथ्यों के अनुरूप कथन किये हैं तथा वकील रेस्पो. संख्या 1 ता 5 ने उनके द्वारा कहे गये कथनों का समर्थन किया है।

दौराने बहस वकील अपीलांट एवं वकील रेस्पो. संख्या 1 ता 5 ने कथन किया कि, वाके ग्राम बाजोर तहसील व जिला सीकर की तन में अवस्थित है। कृषि भूमि खसरा नम्बर 870/369 रकबा 2.94 हैक्टेयर अपीलांट व रेस्पो. संख्या 1 ता 5 की संयुक्त खातेदारी की भूमि रही है। जिनमें अपीलांट का 1/4 हिस्सा, रेस्पो. संख्या 1 व 2 का 1/4–1/4, रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 ता 5 का शामलाती 1/4 हक हिस्सा रहा है। पक्षकारान ने आपसी सहमति एवं स्वीकृति से महंगाई राहत कैम्प प्रशासन गांवों के संग अभियान सन् 2023 में तहसीलदार सीकर के समक्ष आवेदन पेश किया कि उपरोक्त वादग्रस्त भूमि हमारी संयुक्त खातेदारी की कृषि भूमि है,

(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

जिसको मौके पर चार हिस्सों में विभक्त कर बंटवारा कर रखा है, लेकिन रेवेन्यू रिकार्ड में खातेदारी संयुक्त दर्ज है। इसलिए मौके पर कब्जे, काश्त के अनुसार वादग्रस्त भूमि का विधिवत रूप से अलग अलग बंटवारा किया अलग अलग खातेदारी राजस्व रिकार्ड में दर्ज कर दी जावे। जिस पर हल्का पटवारी से रिपोर्ट प्राप्त की गई। हल्का पटवारी द्वारा वादग्रस्त भूमि को 5 भागों में विभक्त कर पक्षकारों को समझाए बिना ही उस पर हस्ताक्षर करवा लिए। जिनमें अपीलांट को खसरा नम्बर 1446/870, रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 को खसरा नम्बर 1448/870, रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 को 1445/870 तथा रेस्पोन्डेन्ट संख्या 3 ता 5 को खसरा नम्बर 1446/870 तथा खसरा नम्बर 1444/870 की खातेदारी अपीलांट एवं रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ता 5 के नाम से संयुक्त कर दी गई और उक्त खसरा नम्बर 1444/870 में रास्ते की कोई व्यवस्था किए बिना ही अलग–अलग बंटवारा कर दिया गया। अपीलांट एवं रेस्पोन्डेन्ट संख्या 1 ता 5 ने उक्त भूमि को चार भागों में बांट रखी थी। अधीनस्थ न्यायालय पक्षकारों के कब्जे, काश्त अर्थात 1/4 के अनुपात में बंटवारा करना चाहिए था, लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने पक्षकारों द्वारा मौके पर किए गए बंटवारे के अनुसार बंटवारा नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि खसरा नम्बर 870/369 के पांच बट्टे नम्बर कायम किए है। जिनमें खसरा नम्बर 1444/870 उत्तरी दिशा की तरफ का अपीलांट एवं रेस्पो. संख्या 1 ता 5 के संयुक्त खाते, कब्जे, काश्त में रखा गया है जबकि उक्त भूमि के उत्तर दिशा में रेस्पोन्डेन्ट संख्या 2 गिरधारीसिंह का कब्जा, काश्त रहा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किया गया बंटवारा मौके के विपरीत किया गया है। उक्त बंटवारे में खसरा नम्बर 1444/870 में आने जाने हेतु रास्ते की कोई व्यवस्था नहीं की गई है। अपीलांट को पूर्व में इसकी कोई जानकारी नहीं हो पाई। दिनांक 23.08.2024 को अपीलांट द्वारा जमाबंदी व नक्शा ट्रेस की नकल निकलवाने पर उक्त गलत बंटवारे की जानकारी हुई। इस पर तहसीलदार सीकर द्वारा बंटवारे बाबत पारित आदेश की नकल प्राप्त करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किए जाने पर नकल दिनांक 03.09.2024 को प्राप्त हुई। जानकारी से प्रस्तुत अपील माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गई है। अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब के लिए दफा 5 मियाद अधिनियम का आवेदन मय शपथ पत्र संलग्न किया गया है।

अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सीकर द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.05.2023 निरस्त फरमाया जावे।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर

दौराने बहस वकील रेस्पो. संख्या 6 ने बैंक के हितों को ध्यान में रखते हुए आदेश पारित किये जाने का निवेदन किया है।

5. हमने उभयपक्षकारान की बहस पर मनन किया। पत्रावली एवं उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन किया जिससे निम्न तथ्य स्पष्ट होते हैं:–
   (1) अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सीकर द्वारा खातेदारान की सहमति के आधार पर विभाजन आदेश दिनांक 30.05.2023 पारित किया गया है, जिसके विरूद्ध अपीलांट द्वारा अपील प्रस्तुत की गई है।
   (2) अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सीकर का उक्त आदेश सहमति विभाजन के आधार पर पारित किया गया है, परन्तु उभयपक्षकारान का कथन है कि उक्त अपीलाधीन आदेश सहमति की जानकारी से अलग किया गया है। अर्थात खातेदारान जिस प्रकार से विभाजन करवाना चाहते हैं, अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.05.2023 उससे इतर हैं।
   (3) प्रभावित समस्त पक्षकारान/खातेदारान द्वारा अपील स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन किया है।
   (4) अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन आदेश दिनांक 30.05.2023 से सम्बन्धित विवादित भूमि पर कुछ खातेदारान द्वारा के.सी.सी. का ऋण ले रखा है। यदि पक्षकारान की सहमति के आधार पर अपील स्वीकार की जाती है तो बैंक के हितो को ध्यान में रखा जाना न्यायोचित है।

न्यायालय जिला कलक्टर सीकर (राज.)

6. अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट **स्वीकार** की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सीकर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश दिनांक दिनांक 30.05.2023 अपास्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार सीकर को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि कानून में वर्णित नियमों के परिप्रेक्ष्य में समस्त पक्षकारान को सुनवाई के समुचित अवसर प्रदान करते हुए पुनः विधिसम्मत निर्णय पारित करे। **बैंक के नाम दर्ज रहन यथावत रहेंगे।**

7. निर्णय आज दिनांक **25 सितम्बर, 2025** को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(मुकुल शर्मा)
जिला कलक्टर, सीकर
(मुकुल शर्मा)
जिला कलेक्टर, सीकर