न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः— रामचन्द्र, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—17 / 2024 / 223 आर.टी.एक्ट (2024 / 17)

1. श्रीमती रामप्यारी पत्नि श्री प्रेमराज, जाति बावरी, आयु 38 वर्ष, निवासी बावरियों का बास, ग्राम पनेर तहसील रूपनगढ जिला अजमेर।

अपीलांट

बनाम

1. राजूडी, पत्नि श्री छोटू जाति बलाई, निवासी पनेर तहसील रूपनगढ जिला अजमेर।

रेस्पोडेंट

2. दल्लाराम पुत्र भंवरलाल, जाति बलाई
3. कमला पत्नि भंवरलाल, जाति बलाई
4. अन्नू पुत्री भंवरलाल, जाति बलाई
5. बिमला पुत्री भंवरलाल, जाति बलाई
6. संतोष पुत्री भंवरलाल, जाति बलाई
7. राज्य सरकार जरिए तहसीलदार, रूपनगढ जिला अजमेर।
8. शाखा प्रबंधक, आई0सी0आई0सी0आई बैंक शाखा सलेमाबाद किशनगढ।

तरतीबी रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, विरूद्ध निर्णय व डिक्री दिनांक 08.06.2022 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रूपनगढ राजस्व वाद संख्या 72 / 2021.

उपस्थितः—

1. श्री जसराज जयपाल, इंद्रचंद मंडूसिया अभिभाषक अपीलांट
2. श्री लक्ष्मण कंवरिया अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 2
3. श्री विकास पराशर राजकीय अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 7
4. रेस्पोडेंट संख्या 1, 3 से 6 व 8 अनुपस्थित

निर्णय

दिनांकः—06.08.2025

1. यह अपील अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रूपनगढ जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 72 / 2021 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 08.06.2022 के विरूद्ध इस न्यायालय मे प्रस्तुत हुई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि वर्तमान रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा तरतीबी रेस्पोडेंट संख्या 2 लगायत 8 के समक्ष एक वाद पत्र अंतर्गत धारा

53, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रतिवादीगण को जरिए नोटिस तलब किया गया। प्रतिवादीगण के बावजूद नोटिस तामील अनुपस्थित रहने से उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादी द्वारा प्रस्तुत वाद स्वीकार किया जाकर दिनांक 08.06.2022 को निर्णय पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रूपनगढ जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 72/2021 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 08.06.2022 से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की है।

3. अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड प्राप्त होने पर प्रकरण में अभिभाषक अपीलांट की बहस सुनी गई। बावजूद सूचना के रेस्पोडेंट संख्या 1, 3 से 6 व 8 अनुपस्थित।

4. अभिभाषक अपीलांट ने प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा 151 सीपीसी पर कथन किया कि अपीलांट ने इस अपील के साथ एक रजिस्टर्ड बैनामा द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 से 5 ने अपना संपूर्ण हिस्सा अपीलांट को दिनांक 01.10.2021 को किया है। विवादग्रस्त भूमि में अपीलांट सदभावी क्रेता है, विक्रेता में निहित सारे अधिकार एवं हित अपीलांट में निहित हो गए है तथा प्रतिवादीगण संख्या 1 से 5 के कोई हक व हकुक रह गए है। वादी को अधीनस्थ न्यायालय में अपीलांट क्रेता को पक्षकार बनाना चाहिए था, न कि प्रतिवादी संख्या 1 से 5 को इस बैचाननामे की वादी को भी जानकारी थी, अपीलांट एक सदभावी क्रेता है। उपरोक्त बैचाननामा दिनांक 01.10.2021 को रिकार्ड पर लेकर साक्ष्य में ग्रहण करना आवश्यक है जिससे यह न्यायालय इस अपील का उचित निर्णय कर सकेगा। यह बैचाननामा रजिस्टर्ड है और मूल दस्तावेज है इसलिए इसको ग्रहण किया जाना साक्ष्य अधिनियम के तहत मान्य है। अतः न्यायालय से निवेदन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर प्रस्तुत दस्तावेजात को रिकार्ड पर लिया जाकर बतौर साक्ष्य शुमार फरमाया जावे।

5. हमने अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 सपठित धारा 151 सीपीसी पर की गई बहस पर मनन किया व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया बाद अवलोकन हमने पाया कि दस्तावेज विवादित भूमि से संबंधित है, न्याय निर्णय में सहायक होगी इस कारण न्यायहित में *अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 41 नियम 27 जा0दी0 स्वीकार किया जाकर प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेजों को अभिलेख पर लिया जाता है।*

6. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने अपील बहस में कथन किया कि खाता संख्या 111 खसरा नम्बर 469/164 रकबा 1.6180 है0 ग्राम दरडुन्द पटवार निटूटी तहसील रूपनगढ जिला अजमेर में स्थित है। उक्त भूमि छोटू पुत्र प्रहलाद तथा भंवरलाल पुत्र प्रहलाद जाति बलाई, ग्राम पनेर तहसील रूपनगढ की खातेदारी की थी। दोनों भाईयों की मृत्यु के बाद उक्त भूमि छोटू की पत्नि राजूडी प्रतिवादी संख्या 1 तथा भंवरलाल के वारिसान दल्लाराम, कमला, अन्नू, बिमला, संतोष पुत्री भंवरलाल के वारिसान प्रतिवादी संख्या 2 से 6 के नाम अंकित कर दी गई थी। प्रतिवादी संख्या 2 से 6 ने अपने हिस्से की संपूर्ण भूमि दिनांक 01.10.2021 को श्रीमती रामप्यारी पत्नि श्री प्रेमराज जाति बावरी निवासी बावरियों का बास, ग्राम पनेर तहसील

रूपनगढ जिला अजमेर को 162000 रूपए में बजरिए रजिस्टर्ड बैनामा विक्रय कर दी और वादग्रस्त संपूर्ण भूमि का सुण्डाराम बावरी के खेत की तरफ दक्षिण दिशा की और आधा हिस्सा का कब्जा क्रेता को संभला दिया। अतः रामप्यारी वादग्रस्त भूमि के 1/2 हिस्से की सदभावी क्रेता है। अपीलांट ने अपनी क्रयशुदा भूमि की जमाबंदी आदि दस्तावेज बैंक से कर्ज लेने हेतु पटवारी से प्राप्त करने हेतु दिनांक 03.01.2024 को संपर्क स्थापित किया, तो पटवारी ने बतलाया कि इस वादग्रस्त भूमि के बाबत प्राथमिक डिक्री एवं आदेश जारी हो रखे है और तहसीलदार रूपनगढ को इंच टू इंच बंटवारा करने हेतु आदेश दिए गए है। अतः जमाबंदी आदि की नकलें नहीं दी जा सकती है। दिनांक 03.01.2024 को जब बंटवारे हेतु प्रकरण संख्या 72/2021 राजडी बनाम दल्लाराम वगैरह की पटवारी से जानकारी हुई तो अपीलांट ने उपखण्ड अधिकारी रूपनगढ के न्यायालय से आवश्यकीय आदेश एवं प्राथमिक डिक्री दावा एवं आदेशिका की नकल हेतु कार्यवाही की जो दिनांक 16.01.2024 को नकल प्राप्त हुई। उससे पहले उपखण्ड अधिकारी, रूपनगढ के आदेश दिनांक 8.6.2022 की जानकारी अपीलांट को नहीं थी और वादी एवं प्रतिवादी दोनों ने मिलकर आपराधिक साजिश कर अपीलांट की क्रयशुदा भूमि को भी बंटवारे में शामिल कर आदेश प्राप्त किया है और जानबूझकर अपीलांट को उपखण्ड अधिकारी रूपनगढ के प्रकरण में पक्षकार नहीं बनाया और प्राकृतिक न्याय का हनन किया। अपीलांट की गैर मौजूदगी में पक्षकार नहीं बनाकर एकपक्षीय आदेश एवं प्राथमिक डिक्री प्राप्त की है तथा अंतिम डिक्री एवं आदेश की तैयारी की जा रही है। उक्त प्रकरण राजूडी बनाम दल्लाराम वगै0 राजस्व वाद संख्या 72/2021 में प्रतिवादीगण को तलबी हेतु नोटिस जारी किए। दिनांक 03.12.2021 को प्रतिवादी संख्या 1 से 6 को सम्मन तामीलशुदा प्राप्त हुए वे बावजूद सूचना न्यायालय में अनुपस्थित रहे और इसी आधार पर प्रतिवादीगण के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई। दिनांक 22.04.2022 को वादी की ओर से आदेश 18 नियम 4 के तहत शपथ पत्र प्रस्तुत किए गए और उन्हीं शपथ पत्रों एवं बयानों के आधार पर दिनांक 8.6.2022 को तदनुसार प्राथमिक डिक्री जारी करने के आदेश दिए गए तथा निर्णय अलग से लिखवाया गया और तहसीलदार रूपनगढ को अच्छी से अच्छी और खराब से खराब विवादित भूमि के बंटवारे की योजना अंतिम डिक्री उपखण्ड अधिकारी के न्यायालय में प्रस्तुत करने हेतु लिखा गया, जो अभी तक अंतिम डिक्री एवं इंच टू इंच बंटवारा नहीं किया गया अर्थात अंतिम आदेश एवं डिक्री पारित नहीं हुई है। राजूडी द्वारा दल्लाराम वगै0 के प्रकरण संख्या 72/2021 में वर्तमान अपीलांट रामप्यारी को जानबूझकर पक्षकार नहीं बनाया यद्यपि प्रतिवादी संख्या 1 से 5 ने दावा प्रस्तुत करने से पूर्व वादग्रस्त भूमि का आधा हिस्सा दिनांक 01.10.2021 को विक्रय कर दिया था और कब्जा भी रामप्यारी को उसी वक्त संभला दिया था और प्रतिवादीगण उक्त वाद के बावजूद तामील नोटिस उपखण्ड अधिकारी के न्यायालय में उपस्थित नहीं हुए और उन्होंने न ही यह कहा कि रामप्यारी को अपना हिस्सा बेच दिया है और इस बेचान की जानकारी वादिया राजूडी को भी थी उसने भी वाद पत्र में अपीलांट को जानबूझकर पक्षकार नहीं बनाया इसलिए प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 96 सीपीसी प्रस्तुत है। अपीलांट को अपील करने का न्यायिक अधिकार है व अपने द्वारा क्रयशुदा वादग्रस्त भूमि का आधा हिस्सा प्राप्त करने की अधिकारिणी है। प्रतिवादी संख्या 1 से 5 ने अपने में सारा निहित हिस्सा अपीलांट को विक्रय कर दिया था और चूंकि अपीलांट को जानबूझकर पक्षकार नहीं बनाया था परंतु वादग्रस्त भूमि का आधा हिस्सा वह क्रय कर चुकी है कब्जा प्राप्त कर चुकी है तथा उसके नैसर्गिक न्यायिक अधिकारों का हनन किया है। अतः उस प्रकरण संख्या 72/2021 की अपील

प्रस्तुत की जा रही है। अतः न्यायालय से अनुरोध है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाए व अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रूपनगढ जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 72/2021 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 08.06.2022 में पारित निर्णय को निरस्त किए जाने के आदेश न्यायहित में प्रदान करावें।

7. विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्पोडेंट संख्या 7 वर्तमान प्रकरण में फोर्मल पक्षकार है। न्यायालय हाजा द्वारा किए गए निर्णय से उन्हें किसी प्रकार की आपत्ति नहीं है।

8. हमनें अभिभाषक अपीलांट की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया। बाद अवलोकन पाया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष वर्तमान रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा वाद अंतर्गत धारा 53, 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के तहत प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में प्रतिवादीगण को जरिए नोटिस तलब किया गया परंतु बावजूद नोटिस तामील के प्रतिवादीगण संख्या 1 से 7 प्रकरण में अनुपस्थित रहे। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 से 7 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई गई। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वर्तमान रेस्पोडेंट संख्या 1 का वाद स्वीकार किया जाकर प्रकरण में प्राथमिक डिक्री जारी किए जाने के आदेश दिनांक 08.06.2022 को पारित किए गए। उक्त आदेश से अंसतुष्ट होकर अपीलांट द्वारा न्यायालय हाजा के समक्ष अपील प्रस्तुत की गई है।

पत्रावली पर उपलब्ध जमाबंदी संवत 2070–2073 के खाता संख्या 111 के खसरा नम्बर 469/164 कुल किता 1 कुल रकबा 1.6180है0 रेस्पोडेंट संख्या 1 लगायत 6 का राजस्व रिकार्ड अनुसार हिस्सा दर्ज है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उक्त वाद दिनांक 14.10.2021 को प्रस्तुत किया गया। परंतु रेस्पोडेंट संख्या 2 लगायत 6 द्वारा अपने हिस्से की आराजीयात का बैचान जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र सब रजिस्ट्रार रूपनगढ जिला अजमेर के समक्ष दिनांक 01.10.2021 को अपीलांट संख्या 1 के पक्ष में निष्पादित किया गया। इससे स्पष्ट है कि जरिए रजिस्टर्ड विक्रय पत्र आराजीयात का बैचान किए जाने से विक्रेता के समस्त अधिकार क्रेता में समाहित हो गए है, तथा वाद प्रस्तुत किए जाने से पूर्व ही उक्त विवादित आराजीयात का रेस्पोडेंट संख्या 2 लगायत 6 द्वारा अपीलांट को आराजीयात का आधा हिस्सा बैचान किया जा चुका था। बावजूद इसके अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपीलांट को प्रकरण में पक्षकार संयोजित नहीं किया गया। रेस्पोडेंट संख्या 2 लगायत 6 द्वारा भी अधीनस्थ न्यायालय को इस बाबत कोई सूचना नहीं दी गई। जिससे अपीलांट अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रकरण में अपना पक्ष रखने से वंचित रह गए। उक्त प्रकरण में अपीलांट को अपील करने का न्यायिक अधिकार है तथा वह अपने क्रयशुदा हिस्से का विधिवत बंटवारा किए जाने की भी अधिकारिणी है। बावजूद इसके प्रकरण में अपीलांट को पक्षकार संयोजित नहीं किया गया जो कि उसके नैसर्गिक न्यायिक अधिकारों का हनन है। अपीलांट प्रस्तुत प्रकरण में आवश्यक पक्षकार है जिसे सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित प्राथमिक डिक्री दिनांक 08.06.2022 को निरस्त किया जाना उचित है। **विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 151 सीपीसी स्वीकार किया जाता है।**

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने में विधिक त्रुटि कारित हुई है अतः उपरोक्त कारणों से अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रूपनगढ

द्वारा पारित निर्णय व प्राथमिक डिक्री दिनांक 08.06.2022 विधि के सुस्थापित सिद्धांतों के विपरीत होने से निरस्त कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किए जाने योग्य है।

9. अतः अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रूपनगढ जिला अजमेर द्वारा प्रकरण संख्या 72/2021 में पारित निर्णय व प्राथमिक डिक्री दिनांक 08.06.2022 को निरस्त किया जाता है। पत्रावली अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि वह प्रकरण से संबंधित पक्षकार को प्रकरण में पक्षकार संयोजित कर साक्ष्य सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए उक्त प्रकरण में पुनः गुणावगुण पर निर्णय एवं प्राथमिक डिक्री पारित करे। पत्रावली फैसलशुमार होकर नम्बर से कम हों।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

10. निर्णय आज दिनांक 06.08.2025 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया।

(रामचन्द्र)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर