न्यायालय भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, सीकर ।

अपील संख्या- 189/2016

महेशकुमार पुत्र मोलडराम जाति अहिर निवासी नेहरूगढ तहसील कौसली जिला रेवाडी (हरियाणा)

--अपीलान्ट---

---बनाम---

1- सुमित्रा स्त्री कृष्ण जाति अहीर निवासी ढाणी अहीरान तन काकोड़ा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

2- आकाश आयु-15 वर्ष पुत्र कृष्ण जाति अहीर निवासी ढाणी अहीरान तन काकोडा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू नाबालिगान जरिये माता सुमित्रा स्त्री कृष्ण जाति अहीर निवासी काकोड़ा जिला झुन्झुनू ।

3- निशु
4- अल्का
5- मनीषा
पुत्रियां कृष्ण जाति अहीर निवासी ढाणी अहीरान तन काकोड़ा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

6- सतीश कुमार पुत्र गजराजसिंह जाति अहीर निवासी ढाणी अहीरान तन काकोडा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

7- बाबुलाल
8- छोटेलाल
9- कैलाश
10-सुबेसिंह
11-लालसिंह
पुत्रगण हजारीलाल जाति अहीर निवासी ढाणी अहीरान तन काकोड़ा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

12-रामसिंह
13- होशियारसिंह
पुत्रगण गणेशीलाल जाति अहीर निवासी ढाणी अहीरान तन काकोडा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

14- फूलादेवी स्त्री स्व0 सुन्दरलाल जाति अहीर निवासी ढाणी अहीरान तन काकोड़ा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

15- प्रमोद पुत्र सुन्दरलाल
16- योगेन्द्र पुत्र सुन्दरलाल
17- राकेश पुत्र सुन्दरलाल
18- धर्मपाल पुत्र प्रभातीलाल
19- ओमप्रकाश पुत्र प्रभातीलाल
20- हंसराज पुत्र प्रभातीलाल
21- रूपचन्द्र पुत्र प्रभातीलाल
22- कर्णसिंह पुत्र प्रभातीलाल
जाति अहीर निवासी ढाणी अहीरान तन काकोडा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

23- राजेन्द्र पुत्र रामनारायण जाति अहीर निवासी लोटिया तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

24- भगवती स्त्री दयाकिशन जाति अहीर निवासी काकोडा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

25- नवीनकुमार गुप्ता पुत्र रामावतार गुप्ता जाति महाजन निवासी वार्ड नं0-4 सुरजगढ तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

26- राजेशकुमार अग्रवाल पुत्र राधेश्याम अग्रवाल जाति महाजन निवासी वार्ड नं0-5 सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

27- आनन्दपाल पुत्र रामदेव जाति जाट निवासी काकोड़ा तहसील सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

28- बैंक आफ बडौदा जरिये शाखा प्रबन्धक सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

29- राजस्थान ग्रामीण बैंक शाखा काकोड़ा जरिये शाखा प्रबन्धक

30- पंजाब नेशनल बैंक शाखा सुरजगढ जरिये शाखा प्रबन्धक

31- राजस्थान सरकार भूमिधारी जरिये तहसीलदार झुन्झुनू ।

32- उप पंजीयक सुरजगढ जिला झुन्झुनू ।

--रेस्पोडेन्टस--

अपील विरूद्व निर्णय एवं प्राथमिक
डिक्री दिनांक 11-01-16 एवं अन्तिम
डिक्री दिनांक 29-4-16 द्वारा उप
खण्ड अधिकारी सुरजगढ ।

---0---

उपस्थिति-

1- श्री राजेश पूनिया एडवोकेट- अपीलान्ट

2- श्री बाबूलाल मील एडवोकेट- रेस्पोडेन्ट

3- श्री अमितकुमार शर्मा एडवोकेट- रेस्पोडेन्ट

निर्णय दिनांक - 13.12.2017

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि वादीगण/रेस्पोडेन्ट संख्या- 1 से 6 ने अदालत मातहत में दावा बाबत खाता विभाजन एवं स्थाई निषेधाज्ञा का पेश कर निवेदन किया कि ग्राम काकोडा की सरहद में वादीगण एवं प्रतिवादी सं0-1 से 21 की संयुक्त खातेदारी की आराजी हाल खसरा नं0 651 रकबा 4.99 हैक्टर, हाल ख0नं0 65 रकबा 0.20 हैक्टर, ख0नं0 78 रकबा 0.68 हैक्टर दर्ज है। इसी ग्राम में आराजी हाल ख0नं0 761 रकबा 2.51 हैक्टर, ख0नं0 1179/760 रकबा 0.83 हैक्टर कुल किता-2 रकबा 3.34 हैक्टर तथा इसी ग्राम में ख0नं0 66 रकबा 1.68 हैक्टर, ख0नं0 652 रकबा 2.85 हैक्टर कुल किता-2 रकबा 4.53 हैक्टर तथा इसी ग्राम में हाल खसरा नं0-63 रकबा 0.04 हैक्टर, ख0नं0 64 रकबा 2.39 हैक्टर, ख0नं0 644 रकबा 2.18 हैक्टर, ख0नं0 664 रकबा 0.12 हैक्टर कुल किता-4 रकबा 4.23 हैक्टर स्थित है । तथा इसी ग्राम में हाल खसरा नं0 979/654 रकबा 0.73 हैक्टर, ख0नं0 980/654 रकबा 1.25 हैक्टर, ख0नं0 1178/759 रकबा 3.85 हैक्टर, ख0नं0 1196/654 रकबा 0.85 हैक्टर कुल किता-4 रकबा 6.68 हैक्टर स्थित है ।

उपरोक्त आराजी ख0नं0 651 में वादीगण सं0-1 से 5 का 2/25 तथा वादी सं0-6 का 2/25 हिस्सा, प्रतिवादी सं0-1 से 5 का 3/25, प्रतिवादी सं0 6 व 7 का 4/25, प्रतिवादी सं0-8 से 11 का 2/25 हिस्सा खसरा नं0 65 व 78 में वादीगण सं से 1 से 5 का 1/25 तथा वादी सं0-6 का 1/25 हिस्सा है प्रतिवादी सं0-1 से 5 का व प्रतिवादी सं0-12 से 16 का 4/16 हिस्सा है । प्रतिवादी सं0- व व 7 का 2/25 हिस्सा, प्रतिवादी सं0- 8 से 11 का हिस्सा 1/25 हिस्सा है। खसरा नं0 761 व खसरा नं0 1179/760 में वादीगण सं0- 1 से 5 का 1/10 वादी सं0-6 का 1/10 हिस्सा तथा प्रतिवादी सं0-1 से 5 का 1/2 हिस्सा, प्रतिवादी सं0-6 से 7 का 1/5 हिस्सा, प्रतिवादी सं0-17 का 1/10 हिस्सा है । इसी प्रकार ख0नं0 66 व 652 में वादी सं0-1 से 5 का 1/15, वादी सं0-6 का 1/15 हिस्सा, प्रतिवादी सं0-1 से 5 का 2/3 हिस्सा, प्रतिवादी सं0 6 व 7 का 2/15 हिस्सा, प्रतिवादी सं0-8 से 11 का 1/15 हिस्सा तथा इसी प्रकार ख0नं0 63, 64, 644, 664 व में वादी सं0-1 से 5 का 1/15 हिस्सा, वादी

सं0-6 का 1/15 हिस्सा प्रतिवादी सं0- 18 का 44/473 व प्रतिवादी सं0-3 का 286/7095 तथा प्रतिवादी सं0- 1 व2 का तथा 4 व 5 का हिस्सा 8/15 हिस्सा है प्रतिवादी सं0-6 व 7 का हिस्सा 2/15 प्रतिवादी सं0-8 से 11 का 1/15 तथा इसी प्रकार ख0नं0 979/654, 980/654, 1178/759, 1196/654 में वादी स0 1 से 5 का 1/10 वादी स0-6 का 1/10 प्रतिवादी सं0-19 का 28/668, प्रति--वादी सं0-4 का 388/6680 वा हिस्सा है । इसी प्रकार प्रतिवादी सं0- 1 से 3 व 5 का 2/5 हिस्सा जिसमें प्रतिवादी सं0-3 कैलाश द्वारा अपने हिस्से की भूमि राजेश अग्रवाल प्रतिवादी सं0-20 को विक्रय करने पर प्रतिवादी नं0-20 का हि0 18/283 तथा प्रतिवादी सं0-3 का शेष हिस्सा 103/2830 रहता है ।इसी प्रकार प्रतिवादी सं0-6 का हिस्सा 1/10 तथा प्रतिवादी सं0-8 से 11 का 1/10 हिस्सा तथा प्रतिवादी सं0-21 का हिस्सा 65/2672 स्वीकार हुआ। इसी प्रकार पक्षकारों का हिस्सा जमाबन्दी सम्वत 2070 से 2073 में दर्ज है तथा इसी हिस्से के अनुसार पक्षकार अपने अपने हिस्से पर काबिज हैं तथा काश्त करते हैं । जिसका उक्तानुसार मौखिक विभाजन कर रखा है । किन्तु उक्त आराजी राजस्व रेकार्ड में अभी तक वादीगण एवं प्रतिवादी सं0-1 से 21 के संयुक्त खातेदारी में दर्ज है जिसका विधिवत बाई मीट्स एण्ड बाउण्ड्स विभाजन नहीं हुआ है । वादीगण ने प्रतिवादीगण को उक्त आराजी का विधिवत बंटवारा करने के लिये कहा तो उन्होने मना कर दिया जिस पर यह दावा पेश किया । अदालत मातहत ने बाद सुनवाई उक्त आराजी के मौके के विभाजन प्रस्ताव मंगावाये जाकर दावा को मुताबिक विभाजन प्रस्ताव अन्तिम रूप से डिक्री कर दिया । जिससे क्षुब्ध होकर अपीलान्ट ने प्राथमिक डिक्री एवं अन्तिम डिक्री की अलग अलग अपील पेश की है । अपील निम्न आधारो पर पेश की है ।

योग्य अदालत मातहत का निर्णय खिलाफ कानून एवं पत्रावली है । आदेश पारित करने से पूर्व न्यायालय के सामने वास्तविक स्थिति बताया जाना आवश्यक है । रेस्पोडेन्ट संख्या-13होशियारसिंह ने ग्राम काकोडा में स्थित नया खाता सं0- 139 में स्थित आराजी में अपे 1011/13360 हक हिस्सा की जमीन जरिये

पंजीकृत विक्रय पत्र के 7-8-15 के विक्रय कर चुका। अपीलान्ट होशियारसिंह की जगह उक्त जमीन में हिस्सा 1011/13360 का टीनेन्ट हो चुका था तथा इसी आराजी पर बैय रोज विक्रय पत्र के काबिज है। सहवन से अपीलान्ट अपने हक में हुये विक्रय पत्र के मुताबिक नामान्तरकरण दर्ज नहीं करवा सकता । इस कारण उक्त खाता में होशियारसिंह का नाम ही दर्ज रह गया । तथा रेस्पोडेन्ट संख्या-1 से 6 को खाता सं0-139 में से अपीलान्ट द्वारा जमीन खरीदने बाबत पता था किन्तु उन्होने जानबुझ कर अपीलान्ट को पक्षकार नहीं बनाया । जबकि दावा में अन्तिम निर्णय पारित करने से पूर्व विवादित आराजी के राजस्व रेकार्ड में जो परिवर्तन होता है उसे न्यायालय के समक्ष लाया जाना कानूनन न्यायोचित है । ताकि अन्तिम निर्णय एवं डिक्री के निष्पादन में कोई कानूनी बाधा उत्पन्न ना हो ।अदालत मातहत द्वारा पारित आदेश में अपीलान्ट आवश्यक पक्षकार है जिसके अभाव में अदालत मातहत का आदेश प्रारम्भ से ही शून्य है ।अपीलान्ट खाता सं0 139 में वर्णित आराजी ख0नं0 879/654, 980/654, 1178/759, 1196/654 कुल रकबा 6.68 हैक्टर में रेस्पोडेन्ट सं0-13 होशियारसिंह का 1011/13360 हक हिस्सा है जिसका वह रेकार्डेड खातेदार काश्तकार है । होशियारसिंह ने अपने हक हिस्से की जमीन जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 7-8-15 ❶❶ को अपीलान्ट को विक्रय कर दी तथा कब्जा सम्भला दिया ।इस प्रकार अपीलान्ट अदालत मातहत में आवश्यक पक्षकार था । जिसे पक्षकार नहीं बनाये जाने पर यह अपील प्रार्थना पत्र धारा-96 सीपीसी के साथ पेश की है ।अतः अपीलान्ट को अपील पेश करने की अनुमति दी जावे तथा अपीलान्ट अदालत मातहत में पक्षकार नहीं होने से जानकारी से अपील को अन्दर मियाद शुमार किया जावे ।तथा अपील अपीलान्ट स्वीकार कर अदालत मातहत का निर्णय एवं डिक्री निरस्त कर प्रकरण अदालत मातहत को इस निर्देश की साथ रिमाण्ड किया जावे कि वह अपीलान्ट को पक्षकार बनाकर उसे सुनवाई का अवसर देते हुये अपना निर्णय पुनः पारित करें ।

अपील दर्ज रजिस्टर की गई । रेस्पोडेन्ट को जरिये नोटिस तलब किया गया । अदालत मातहत की पत्रावली मंगाई जाकर शामिल पत्रावली की गई । बहस विद्वान अभिभाषकगण सुनी गई ।

विद्वान वकील अपीलान्ट ने बहस में अपील मीमों में दर्ज तथ्यों को दौहराते हुये कथन किया कि विवादित आराजी को अपीलान्ट ने रेस्पोडेन्ट सं0-13 होशियारसिंह से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के क्रय कर काबिज काश्तकार है । अपीलान्ट ने होशियारसिंह से खसरा नं0 979/654 रकबा 0.73 हैक्टर, खसरा नं0 980/654 रकबा 1.25 हैक्टर, ख0नं0 1178/759 रकबा 3.85 हैक्टर ख0नं0 1196/654 रकबा 0.85 हैक्टर कुल किता-4 रकबा 6.68 हैक्टर में होशियारसिंह का 1011/13360 हिस्सा है जिसको उसने अपीलान्ट को बेचान किया है ।विक्रय पत्र से पूर्व ने तो विवादित आराजी पर स्थगन था और न ही खातेदार होशियारसिंह को दावा का नोटिस मिला । होशियारसिंह ने विक्रय पत्र दिनांक 7-8-2015 को तस्दीक करवाया है तथा होशियारसिंह ने अपना वकालतनामा दि0 4-11-15 को पेश कर हाजिर हुआ है । अपीलान्ट ने यह आराजी 7-8-15 को क्रय की है । वादीगण/रेस्पोडेन्ट ने अपीलान्ट को जानबुझकर पक्षकार नहीं बनाया ।अपीलान्ट विवादित आराजी का सहखातेदार है और सहखातेदार को बिना पक्षकार बनाये दावा डिक्री करवाया है जो कानूनन की नजर में विधिक नहीं है । अपीलान्ट को उसका हिस्सा बंटवारा में नहीं मिला ।विक्रय पत्र का अमलदरामद नहीं होने से यह विक्रय की गई आराजी विक्रेता होशियारसिंह के खातेदारी में ही दर्ज रह गई । मैं विवादित आराजी का सद्भावी क्रेता हूँ किन्तु अपीलान्ट का खरीदी गई भूमि पर नाम नहीं आया है। अदालत मातहत में वादीगण ने विवादित आराजी की वास्तविक स्थिति को स्पष्ट नहीं कर आदेश प्राप्त किया है ।मुझे पक्षकार नहीं बनाये जाने पर मैने अपील पेश करने की इजाजत के लिये प्रार्थना पत्र धारा-96 सी पी सी पेश किया है । अदालत मातहत में पक्षकार नहीं होने से निर्णय की जान--कारी नहीं थी जानकारी होते ही यह अपील मियाद के अन्दर पेश की है ।अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार कर अदालत मातहत का निर्णय निरस्त कर प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जावे ।

विद्वान वकील वादीगण/रेस्पोंडेन्ट ने बहस में कथन किया कि अदालत मातहत का आदेश उचित एवं विधिक है । अपीलान्ट अदालत मातहत में जानबूझकर पक्षकार नहीं बना । अदालत मातहत में दोनों पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देकर प्राथमिक डिक्री जारी की है । मौके पर तहसीलदार ने मुताबिक मौके एवं जमाबन्दी में दर्ज हिस्से के अनुसार विभाजन प्रस्ताव तैयार कर भिजवाया है । विभाजन प्रस्ताव पर आपत्ति आई आपत्ति का जबाब पेश किया गया है । आपत्ति का निस्तारण करते हुये दोनों पक्षों की सहमति के बाद निर्णय पारित किया गया है । अपीलान्ट प्रस्तुत प्रकरण में आवश्यक पक्षकार नहीं है । क्योंकि अपीलान्ट का नाम जमाबन्दी में नहीं है । विभाजन प्रस्ताव सही आया है जिसके आधार पर आदेश उचित एवं विधिक पारित किया गया है । अपीलान्ट ने होशियारसिंह से आराजी क्रय की है तो होशियारसिंह से कब्जा लेवे । केवल अपीलान्ट के दौराने दावा आराजी को क्रय की है जो लिसपेन्डेसी के तहत है । अपीलान्ट अदालत मातहत की डिक्री से पाबन्द है । अपीलान्ट कानूनन यह अपील पेश नहीं कर सकता । अपीलान्ट की अपील सारहीन है । खारिज की जावे । बहस के समर्थन में 2015§3§सीसीसी§देहली§ पेज 386, 2014§1§ सीसीसी§एस0सी0§ पेज 855 एवं सीसीसी 2014§3§§सीसीसी§पी एण्ड हरि§ पेज 460 पेश कर पुनः अपील खारिज करने का निवदेन किया ।

बहस बगौर समाहत की गई । पत्रावली का अवलोकन किया गया । नकल जमाबन्दी सं0-2070 से 2073 का अवलोकन किया गया । जमाबन्दी में दावा के पैरा संख्या-2 में दर्ज हिस्सेनुसार अंकन दर्ज है । विक्रय पत्र दिनांक 7-8-2015 में होशियार सिंह ने ख0नं0 979/654 , 980/654, 1178/759, 1196/654 कुल किता-4 रकबा 6.68 हैक्टर में होशियारसिंह का हिस्सा 1011/13360 है। जिसको सम्पूर्ण को अपीलान्ट को बैचान किया गया है । अपीलान्ट ने यह अपील धारा-96 सीपीसी के प्रार्थना पत्र के साथ पेश की है । साथ ही अवधि अधिनियम की दफा-5 का प्रार्थना पत्र पेश किया दावा बंटवारा का है। जिसका बंटवारा किये जाने पर यह अपील पेश की है जिसका निर्णय किसी कानूनी बिन्दू पर न कर अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र अवधि अधिनियम दफा

-5 स्वीकार कर अपील को अन्दर मियाद शुमार किया जाता है । विवादित आराजी में ख0नं0 979/654, 980/654, 1178/759, 1196/654 कुल किता-4 रकबा 6.68 हे0 में विक्रेता होशियारसिंह का 1011/13360 हिस्सा है जिसका बैचान दौराने दावा अपीलान्ट को किया गया है । अपीलान्ट केवल होशियारसिंह के पदचिन्हों पर है । बंटवारा विधिवत मौके के अनुसार किया गया है ।होशियारसिंह अदालत मातहत में जरिये वकील हाजिर आया है तो होशियारसिंह विक्रेता को चाहिये था कि वह यह कथन करता कि मैंने उक्त आराजी में मेरा हिस्सा महेशकुमार पुत्र मोलडराम को विक्रय कर दिया है। अतः महेशकुमार को पक्षकार बनाया जावे किन्तु विक्रेता खातेदार ने इस बात को जानबूझकर न्यायालय से छिपाया है जिसके लिये वह स्वयं जिम्मेदार है अपीलान्ट को विक्रेता होशियारसिंह को जो हिस्सा बंटवारा में प्राप्त हुआ है । उसे ही प्राप्त करने की च चाराजोही करनी चाहिये जिसके लिये वह स्वतन्त्र है । अदालत मातहत ने विभाजन प्रस्ताव के अनुसार अपना निर्णय दिया है। विभाजन प्रस्ताव मौके के अनुसार है जिसमें किसी प्रकार की कोई विधिक भूल नहीं है । केवल विक्रेता होशियारसिंह के पदचिन्हों पर अपीलान्ट है अपीलान्ट केवल होशियारसिंह से कब्जा प्राप्त करें । अदालत मातहत के निर्णय में हम कोई हस्तक्षेप करना उचित नहीं मानते हैं।

अतः उपरोक्त विवेचन के परिप्रेक्ष्य में अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है तथा विद्वान उप खण्ड अधिकारी सुरजगढ का निर्णय एवं प्रारम्भिक डिक्री दिनांक 11-01-2016 एवं अन्तिम निर्णय एवं डिक्री दिनांक 29-4-2016 यथावत रखा जाता है । निर्णय की एक प्रति अपील संख्या-188/2016 में शामिल की जावे । पत्रावली नम्बर से कम हो ।

निर्णय सरे इजलास आज दिनांक 13.12.2017 को सुनाया गया ।

13/12/17

(भंवरलाल मेहरड़ा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
सीकर