न्यायालय भू–प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी सीकर

पीठासीन अधिकारी : अनिल कुमार II, RAS

अपील संख्या 126 / 2023

1 सजना देवी पुत्री भागीरथ उम्र 42 साल जाति जाट निवासिनी ग्राम खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।

अपीलांटस

बनाम

1 मनोहरी देवी पत्नी बीरबल जाति जाट निवासिनी ग्राम खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
2 प्रिमीयर बिल्डवैल प्रा.लि. राजहंस कॉलोनी नृसिंह मार्ग ब्रह्मपुरी जयपुर जरिए निदेशक प्रेमप्रकाश मंत्री पुत्र प्रभुदयाल जाति महाजन निवासी 89 जय जबार कॉलोनी द्वितीय जयपुर।
3 बैराठी डवलपर्स प्रा.लि. बी. 184 जनता कॉलोनी जरिए निदेशक राजू नारायण बैराठी पुत्र गोपाल नारायण बैराठी जाति महाजन निवासी जनता कॉलानी जयपुर।
4 सुल्तान पुत्र अमराराम
5 बीरबल पुत्र अमराराम
6 शांति पत्नी रामेश्वरलाल
जाति जाट निवासीगण खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
7 पटवारी, पटवार हल्का खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
8 उप पंजीयन अधिकारी उप पंजीयक कार्यालय दांतारामगढ़ जिला सीकर।
9 तहसीलदार महोदय तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।

रेस्पोडेन्टस

अपील अन्तर्गत धारा 223 राज. काश्तकारी अधि.
1955 विरूद्ध निर्णय एवं प्राथमिक डिकी न्यायालय
उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़ जिला सीकर
बइजलास सुश्री प्रतिभा वर्मा आईएएस प्रकरण

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

संख्या 14/2021/दावा उनवानी मनोहरी देवी
बनाम प्रिमीयर बिल्डवैल प्रा.लि. राजहंस कॉलोनी
नृसिंहमार्ग ब्रह्मपुरी जयपुर आदि दिनांकित 13.02.23

अपील संख्या 123/2023

1 सजना देवी पुत्री भागीरथ उम्र 42 साल जाति जाट निवासिनी ग्राम खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।

अपीलांटस

बनाम

1 मनोहरी देवी पत्नी बीरबल जाति जाट निवासिनी ग्राम खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
2 प्रिमीयर बिल्डवैल प्रा.लि. राजहंस कॉलोनी नृसिंह मार्ग ब्रह्मपुरी जयपुर जरिए निदेशक प्रेमप्रकाश मंत्री पुत्र प्रभुदयाल जाति महाजन निवासी 89 जय जबार कॉलोनी द्वितीय जयपुर।
3 बैराठी डवलपर्स प्रा.लि. बी. 184 जनता कॉलोनी जरिए निदेशक राजू नारायण बैराठी पुत्र गोपाल नारायण बैराठी जाति महाजन निवासी जनता कॉलानी जयपुर।
4 सुल्तान पुत्र अमराराम
5 बीरबल पुत्र अमराराम
6 शांति पत्नी रामेश्वरलाल
जाति जाट निवासीगण खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
7 पटवारी, पटवार हल्का खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।
8 उप पंजीयन अधिकारी उप पंजीयक कार्यालय दांतारामगढ़ जिला सीकर।
9 तहसीलदार महोदय तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर।

रेस्पोडेन्टस

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

अपील अन्तर्गत धारा 223 राज. काश्त. अधिनियम
1955 विरूद्ध निर्णय एवं अंतिम डिक्री न्यायालय
उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़ जिला सीकर बइजलास
राकेश कुमार आरएएस प्रकरण संख्या 14/2021 दावा
उनवानी मनोहरी देवी बनाम प्रिमीयर बिल्डवैल प्रा.लि.
राजहंस कॉलोनी नृसिंह मार्ग ब्रह्मपुरी जयपुर आदि
दिनांकित 22.06.2023

उपस्थिति :

1. श्री गणपतलाल चौधरी, अधिवक्ता अपीलांट
2. श्री भंवरलाल बिजारणियां, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

—निर्णय—

दिनांकः— 25/8/25

यह अपील विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़ द्वारा मुकदमा नम्बर 14/2021 में पारित निर्णय दिनांक 13.02.2023 व 22.06.2023 के विरूद्ध प्रस्तुत हुई है। दोनों पत्रावलियों में पक्षकार व विवादित भूमि समान होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति पृथक—पृथक रखी जावें।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि विचारण न्यायालय में वादिया रेस्पोडेन्ट नम्बर 1 ने एक वाद उद्घोषणा, बंटवारा व स्थाई निषेधाज्ञा बाबत भूमि खसरा नम्बर 712, 717, 722, 723, 726, 727, 773, 775, 776, 778 वाके ग्राम खाटूश्यामजी का पेश किया। विचारण न्यायालय ने बाद सुनवाई विचाराधीन निर्णय प्राथमिक व अंतिम डिक्री जारी कर दी। इससे व्यथित होकर यह अपीले धारा 5 व धारा 96 के आवेदन के साथ प्रस्तुत की गई है।

बहस उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने तर्क दिया कि अपीलाधीन वाद में केवल मात्र रेस्पोडेन्ट संख्या 5 व उसकी साजशी

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

व्यक्ति रेस्पोडेन्ट संख्या 6 ही विचारण न्यायालय के समक्ष अपीलाधीन वाद में हाजिर थे शेष पक्षकार की फर्जी तामीली कार्यवाकी की गयी है। रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा अपीलाधीन वाद ग्राम खाटूश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर की तन में अवस्थित कृषि भूमियों खसरा नम्बर 712, 717, 722, 723, 726, 727, 773, 775, 776, 778 कुल किता 10 कुल रकबा 13.04 हैक्टेयर एवं 724, 725 कुल किता 2 रकबा 0.31 हैक्टेयर के निमित विचारण न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। जिसमें उसके द्वारा इस वास्तविक स्थिति को विचारण न्यायालय के समक्ष जानबुझकर छुपाया गया है कि उपरोक्त भूमियों के संबंध में पूर्व से वाद संख्या 171/2006 उनवानी भागीरथ आदि बनाम बीरबल प्रस्तुत किया हुआ है जो विचाराधीन है। विचारण न्यायालय द्वारा जिस विभाजन प्रस्ताव के आधार पर अपीलाधीन निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की गई है वह न तो अपीलाधीन वाद में पारित निर्णय एवं प्राथमिक डिक्री दिनांकित 13.02.2023 में पारित शर्तो के अनुसार है तथा न ही कृषि भूमियों के बंटवारे के निमित माननीय राजस्व मण्डल अजमेर द्वारा बनाये गये नियमों के अनुरूप है। जिस विभाजन प्रस्ताव के आधार पर निर्णय एवं अंतिम डिक्री दिनांकित 22.06.2023 पारित की गई है वह तहसील कार्यालय में बैठकर तैयार किया गया है, मौके पर तहसील कार्यालय का कोई कर्मचारी कभी नहीं आया। जो विभाजन प्रस्ताव के सरकारी अवलोकन मात्र से प्रमाणित है। वाद के साथ प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र अ. धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 को विचारण न्यायालय द्वारा अपीलान्ट के पिता भागीरथ एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 4 सुलतान के पक्ष में निर्णित किया तथा माननीय न्यायालय के समक्ष रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की ओर से प्रस्तुत की गई अपील भी खारिज की गयी। परन्तु वाद संख्या 171/2006 के विचारण के दौरान रेस्पोडेन्ट संख्या 5 द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 मनोहरी देवी जो कि रेस्पोडेन्ट संख्या 5 की पत्नी है के नाम से नाम से अवैध रूप से करवाये गये हस्तान्तरण प्रलेख के आधार पर राजस्व रिकार्ड में करवाये गये इन्द्राजात का अनुचित लाभ उठाकर रेस्पोडेन्ट संख्या 1 द्वारा विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़ के यहां एक दावा संख्या 14/2021 उनवानी मनोहर देवी बनाम प्रिमीयर बिल्डवैल प्रा.लि. आदि बाबत विवादित भूमियों खसरा नम्बर 712, 717, 722, 726, 727, 773, 775, 776, 778, 724, 725 कुल किता 12 कुल रकबा 13.35 हैक्टेयर तन ग्राम खाटुश्यामजी

भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर प्रस्तुत किया गया। जिसमें बिना अपीलान्ट को पक्षकार बनाये बिना ही अपीलाधीन निर्णय एवं प्राथमिक डिक्री पारित करवा ली। अपीलान्ट द्वारा अपीलाधीन वाद में वर्णित भूमियों के राजस्व रिकार्ड को चैंलेज किया हुआ वाद पूर्व से ही विचारण न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है तो ऐसी स्थिति4 में रेस्पोडेन्ट संख्या 1 को अपीलाधीन वाद में पक्षकार संयोजित करना जरूरी था। अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री से अपीलान्ट पूर्णतया प्रभावित व्यक्ति है, क्योंकि जिस राजस्व रिकार्ड के आधार पर अपीलाधीन निर्णय एवं अंतिम डिक्री पारित की गई है वह अवैध है जिसे अपीलान्ट ने अपीलाधीन वाद के पूर्व से ही चैंलेज कर रखा है। इसलिये अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील प्रभावित व्यक्ति की हैसियत से प्रस्तुत की जा रही है। इस संबंध में अलग से भी एक आवेदन पत्र अ. धारा 96 सीपीसी प्रस्तुत किया रहा है। अपीलान्ट को अपीलाधीन वाद में जानबुझकर पक्षकार नहीं बनाया था। इस कारण अपीलान्ट को पूर्व में अपीलाधीन वाद एवं उसमें पारित अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री के बारे में जानकारी नहीं हो पाई। ऐसी स्थिति में विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन निर्णय विधि सम्मत नहीं है। अपील स्वीकार की जावें।

विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट ने तर्क दिया कि अपीलान्ट के पिता भागीरथ एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 4 सुल्तान द्वारा विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़ के समक्ष एक दावा संख्या 171/2006 उनवानी भागीरथ आदि बनाम बीरबल आदि प्रस्तुत किया गया था जिसमें उसके द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 5 के नाम राजस्व रिकार्ड में अंकित 1/2 हिस्से के खातेदारी अधिकारों को अवैध होनाप अभिकथित करते हुए भागीरथ, सुल्तान एंव बीरबल पुत्रगण अमराराम को 1/3–1/3–1/3 हक, हिस्से का अधिकारी होना अभिकथित करते हुए उद्घोषणा के मुख्य अनुतोष एवं स्थायी निषेधाज्ञा के सहायक अनुतोष की मांग की गई थी। उक्त वाद आज दिन भी विचाराधीन है, जिसमें अपीलान्ट अपने पिता भागीरथ के स्थान पर बतौर कायम मुकाम पक्षकार बन चुकी है। अपीलान्ट द्वारा अपीलाधीन वाद में वर्णित भूमियों के राजस्व रिकार्ड को चैलेंज किया हुआ वाद पूर्व से ही विचारण न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है। अपीलान्ट विवादित भूमि के रिकार्डेड खातेदार काश्तकार नहीं है। अपीलांट के हक

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

अधिकार का निर्धारण विचारण न्यायालय में लंबित वाद में होना शेष है। इससे पूर्व अपीलान्ट को हक अधिकार निर्धारण नहीं होने के कारण विचाराधीन वाद में पक्षकार नहीं बनाया गया था। विचारण न्यायालय ने पत्रावली में प्रस्तुत साक्ष्य का विस्तृत विवेचन कर विधिक प्रकिया अनुसार विचाराधीन निर्णय पारित किया है। विचारण न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत है। अपील सारहीन है। खारिज की जावें।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। न्यायहित को दृष्टिगत रखते हुए अपीलान्ट द्वारा प्रस्तुत आवेदन धारा 5 व धारा 96 स्वीकार किये जाते है।

जहां तक प्रकरण के गुणावगुण का प्रश्न है अपीलान्ट के पिता भागीरथ एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 4 सुल्तान द्वारा विचारण न्यायालय उपखण्ड अधिकारी दांतारामगढ़ के समक्ष एक दावा संख्या 171/2006 उनवानी भागीरथ आदि बनाम बीरबल आदि प्रस्तुत किया गया था जिसमें उसके द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 5 के नाम राजस्व रिकार्ड में अंकित 1/2 हिस्से के खातेदारी अधिकारों को अवैध होना अभिकथित करते हुए भागीरथ, सुल्तान एंव बीरबल पुत्रगण अमराराम को 1/3–1/3–1/3 हक, हिस्से का अधिकारी होना अभिकथित करते हुए उद्घोषणा के मुख्य अनुतोष एवं स्थायी निषेधाज्ञा के सहायक अनुतोष की मांग की गई थी। उक्त वाद आज दिन भी विचाराधीन है, जिसमें अपीलान्ट अपने पिता भागीरथ के स्थान पर बतौर कायम मुकाम पक्षकार बन चुकी है। अपीलान्ट द्वारा अपीलाधीन वाद में वर्णित भूमियों के राजस्व रिकार्ड को चैलेंज किया हुआ वाद पूर्व से ही विचारण न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है।

पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि ग्राम खाटुश्यामजी तहसील दांतारामगढ़ जिला सीकर की तन में कृषि भूमियां खसरा नम्बर 712, 713, 717, 718, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 773, 774, 775, 776, 778 कुल किता 15 कुल रकबा 13.44 हैक्टेयर अवस्थित है। जिनका खाता, कब्जा, काश्त अपीलान्ट के दादा एवं रेस्पोडेन्टस संख्या 4 व 5 के पिता अमराराम का चला आ रहा थ। अमराराम के देहान्त के पश्चात विरासत के नामान्तकरण संख्या 176 दिनांकित 10.01.1998 के जरिये खातेदारी अपीलान्ट के पिता भागीरथ एवं रेस्पोडेन्ट संख्या 4 व 5 तथा अपीलान्ट

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील अधिकारी
सीकर

की दादी एवं रेस्पोडेन्टस संख्या 4 व 5 की माता रूकमा के नाम राजस्व रिकार्ड में अंकित हो गई। नामांतकरण संख्या 176 दिनांकित 10.01.1998 के पश्चात अपीलान्ट के पिता भागीरथ को पैसों की आवश्यकता होने पर उसने उपरोक्त वर्णित भूमियों में से भूमियां खसरा नम्बर 712, 717, 722, 723, 726, 727, 773, 775, 776, 778 कुल किता 10 कुल रकबा 13.04 हैक्टेयर में से 1/6 हक, हिस्से की भूमि का बेचान रेस्पोडेन्ट संख्या 6 शांति देवी को कर दिया। जिसके आधार पर जरिये नामांतकरण संख्या 774 दिनांकित 20.07.2004 खरीदशुदा भूमियों की खातेदारी में रेस्पोडेन्ट संख्या 6 शांति देवी का नाम अंकित हो गया। अपीलान्ट की दादी एवं रेस्पोडेन्टस संख्या 4 व 5 की माता रूकमा देवी की वृद्धावस्था के कारण अमराराम की मृत्यु होने के बाद ही अमराराम की सम्पतियों का उसके तीनों पुत्रों भागीरथ, सुल्तान एवं बीरबल का तीन बराबर हिस्सों में ही बांट लिया था।

स्पष्ट है कि विवादित भूमि में विरासत के आधार पर अपीलांट का हक अधिकार निर्धारण होना शेष है। अपीलान्ट विवादित भूमि में आवश्यक एवं प्रभावित पक्षकार है। विचारण न्यायालय के समक्ष अपीलान्ट का घोषणा का वाद लंबित है। ऐसी स्थिति में अपीलान्ट को सुने बिना विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन प्राथमिक एवं अंतिम डिक्री को विधि सम्मत नहीं माना जा सकता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर विचारण न्यायालय द्वारा पारित विचाराधीन प्राथमिक एवं अंतिम डिक्री को अपास्त किया जाता है एवं प्रकरण विचारण न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रति प्रेषित किया जाता है कि अपीलान्ट को बतौर प्रतिवादी पक्षकार संयोजित कर, जवाब दावा प्राप्त कर, तनकी कायम कर, साक्ष्य प्राप्त कर बाद सुनवाई प्रकरण में गुणावगुण पर पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष विचारण न्यायालय के समक्ष दिनांक 29.09.2025 को उपस्थिति देवें।

निर्णय आज दिनांक 25/8/25 को सरे इजलास सुनाया गया।

(अनिल कुमार म.)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,
सीकर