न्यायालय, राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली

पीठासीन अधिकारी : डॉ0 भास्कर बिश्नोई, आर.ए.एस.

राजस्व अपील संख्या : 30/2025 G.C.M.S. No. 2025/384 दर्ज दिनांक : 09.06.2025

अपीलार्थी:

1. हुसैनी मिशन ग्राम विकास संस्थान वासन जरिये उपासक प्राधिकृत अधिकारी श्री ईनायत हुसैन जैदी पुत्र श्री गयूर हुसैन जैदी जाति मुसलमान आयु 64 वर्ष, निवासी वासन तहसील रेवदर हाल मानपुर तहसील आबूरोड़, जिला सिरोही।

बनाम

प्रत्यर्थिगण:

1. भगवानसिंह पुत्र हनवंतसिंह जाति राजपूत, निवासी करड़ा, तहसील रानीवाड़ा व जिला जालोर।
2. जेठाराम माली पुत्र गेनाराम माली, जाति माली, आयु 34 वर्ष, निवासी वडगाव, तहसील रानीवाड़ा, जिला जालोर।
3. भुपेन्द्रसिंह पुत्र खुमानसिंह, जाति राजपूत, आयु 34 वर्ष, निवासी राजेन्द्र नगर, जालोर तहसील जालोर, जिला जालोर।
4. कृष्णपालसिंह पुत्र दलपतसिंह, आयु 28 वर्ष, जाति राजपूत, निवासी नागाणी, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
5. नागेन्द्रसिंह पुत्र शैतानसिंह, आयु 34 वर्ष, जाति राजपूत, निवासी नागाणी, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
6. जलफू खां उर्फ जल्फु खां पुत्र मोहम्मद खां, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
7. शराफत हुसैन पुत्र शफकत हुसैन, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
8. नवाब खां पुत्र नबुखां, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
9. सुल्तान खां पुत्र नबुखां, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
10. गजेन्द्रकुमार पुत्र मनरूप, जाति सुथार, निवासी दौलपुरा, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
11. रफीक खां पुत्र नबुखां, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
12. साबीर खां पुत्र नबुखां, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
13. सलीम खां पुत्र नबुखां, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
14. जुम्मे खां पुत्र नबुखां, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
15. जाईदा बानो पत्नि नवाब खां, जाति मुसलमान, निवासी वासन, तहसील रेवदर, जिला सिरोही।
16. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार महोदय, रेवदर जिला सिरोही।

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध सहायक कलक्टर रेवदर द्वारा राजस्व वाद संख्या 240/2023 बअनवान हुसैनी मिशन बनाम भगवानसिंह वगैरह में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01.05.2025

पैरोकार–

1. श्री प्रमोद कुमार दवे, मेहुल रावल, योगेश रावल, विद्वान अभिभाषक अपीलांट।
2. श्री दिलीपसिंह राजपुरोहित, भरतसिंह, सचिन राजपुरोहित, विद्वान अभिभाषक रेस्पोंडेंट।

निर्णय

दिनांकः 10.03.2026

अपीलान्ट की ओर से जरिये अधिवक्ता यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध सहायक कलक्टर रेवदर द्वारा राजस्व वाद संख्या 240/2023 बअनवान हुसैनी मिशन बनाम भगवानसिंह वगैरह में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01.05.2025 के विरूद्ध पेश की गई। प्रकरण संक्षेप में निम्नानुसार है–

यह कि हस्तगत प्रकरण में हुसैनी मिशन ग्राम विकास संस्थान द्वारा वर्षों से धार्मिक, सामाजिक एवं अन्य कल्याणकारी कार्यों का सम्पादन किया जाता है। जिसका रजिस्टेशन दिनांक 01.03.2007 में हो चुका है। जिसकी खातेदारी भूमि तथा खसरा संख्या 858 की रकबा 2 बीघा 9 बिस्वा भूमि कुल 11 बीघा भूमि आयी हुई है। जो पहले 2/3 हिस्सा अर्थात 07–07 बिघा शराफत हुसैन व जल्जु खां के नाम राजस्व रिकॉर्ड ने दर्ज रही है तथा 1/3 हिस्सा कर्षि मुनि उसके तत्कालीन खातेदार स्वश्री नबुखां पुत्र फते खां निवासी वासन के नाम राजस्व रिकोर्ड में दर्ज थी। जिनका निधन दिनांक 01.03.2006 के होने पर स्व. नबु खाँ के 1/3 हिस्से में उनके 6 पुत्र व जाईदा बानो के नाम नामान्तरण भरा गया। जिससे शराफत खॉ व जन्फु खॉ द्वारा 500 रुपये के नॉन ज्यूडिशयल स्टाम्प पर हीबा (दान) अपीलाण्ट संस्थान को दिनांक 02.09.2019 को किया गया था। और कब्जा अपीलाण्ट/वादी संस्थान को सुपुर्द किया था और तब से अपीलाण्ट/वादी संस्थान बतौर मालिक काबिज है परन्तु राजस्व कर्मचारियों द्वार अपीलाण्ट/वादी संस्थान के नाम नामान्तरण दर्ज नही किया गया। जिस पर अपीलाण्ट/वादी संस्थान द्वारा हीबा के आधार पर प्रस्तुत वाद को अधिनस्थ न्यायालय ने अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सीपीसी मे खारीज करने में भारी कानूनी व वाक्याती भूल की हैं। प्रतिवादीगण ने दावे का कोई जवाबदावा नहीं दिया और प्रतिवादी संख्या 1 के शपथ पत्र लगाते हुए प्रतिवादी सख्या 1,2,6,10,12 द्वारा एक प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी सपठित धारा 107 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम का प्रस्तुत किया था। जिसका जवाब अपीलाण्ट/वादी संस्थान द्वारा प्रस्तुत किया व न्यायालय ने बहस सुनी व अपीलाण्ट/वादी का दावा बाबत घोषणा का खारीज करने में भारी कानूनी व वाक्याती

भूल की हैं। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर जैर अपील निर्णय व डिक्री अपास्त फरमावें।

अपील अपीलांट दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोंडेंट्स व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली को तलब किया गया।

हमनें प्रकरण में विद्वान अधिवक्ता अपीलांट की बहस सुनी व उस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया। प्रकरण का विस्तृत विवेचन व निर्णयन निम्नानुसार है–

1. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलांट वादी द्वारा वादग्रस्त आराजीयात में खातेदारी अधिकारों की घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा बाबत वादपत्र प्रस्तुत किया। जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के प्रार्थना पत्र में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01.05.2025 द्वारा खारिज किया गया। जिसके विरूद्ध अपीलांट वादी द्वारा हस्तगत अपील अंदर म्याद प्रस्तुत की गई।
2. आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के प्रकरण में वादपत्र में अभिलिखित कथनों का अवलोकन अनुमत व आज्ञापक है। वादपत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी हुसैनी मिशन ग्राम विकास संस्थान वासन ***जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री इनायत हुसैन जैदी पुत्र गयूर हुसैन जैदी*** द्वारा प्रतिवादीगण के विरूद्ध वादपत्र प्रस्तुत किया गया। अतः स्पष्ट है कि वादी द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि की हैसियत से वादपत्र प्रस्तुत किया गया। वादपत्र के पैरा संख्या 1 में वादी द्वारा यह अंकित किया गया है कि ***"वादी संस्थान को वर्ष 2006–07 में रजिस्टर्ड करवाया गया था जो अब एक रजिस्टर्ड संस्थान है। जिसका रजिस्ट्रेशन नंबर क्रमांक 57/सिरोही/2006–07 दिनांक 01.03.2007 है। जिसका कायम हुसैन जैदी पुत्र श्री करमहुसैन जैदी निवासी वासन वर्तमान में अध्यक्ष है। वादी संस्था ने स्वयं की ओर से वाद पेश कर इसके अंतिम निस्तारण की समस्त कार्यवाहियां निष्पादन हेतु विधिवत कायम हुसैन जैदी को अधिकृत अधिकारी नियुक्त किया है। अतः वादी संस्था की ओर से यह वाद पेश है।"*** वादपत्र कायम हुसैन जैदी द्वारा हस्ताक्षरित व तस्दीक किया गया है, लेकिन वादपत्र के साथ शपथ पत्र इनायत हुसैन जैदी की ओर से प्रस्तुत किया गया है। हस्तगत अपील भी संस्थान की ओर से प्राधिकृत अधिकारी के रूप में इनायत हुसैन जैदी की ओर से प्रस्तुत होना अंकित किया है। अतः स्पष्ट है कि जहां वादपत्र में वादी संस्थान की ओर से प्राधिकृत अधिकारी इनायत हुसैन जैदी की ओर से वाद प्रस्तुत करना एवं श्री इनायत हुसैन जैदी प्राधिकृत अधिकारी होना अंकित किया है, वहीं वादपत्र में पैरा संख्या 1 में वादी संस्थान के अध्यक्ष एवं प्राधिकृत अधिकारी कायम हुसैन जैदी होना अंकित किया है। अतः स्पष्ट है कि वादपत्र में विरोधाभासी व अस्पष्ट कथन अंकित किए गए हैं तथा वादपत्र के अवलोकन

राजस्व अपील प्राधिकारी पाली

मात्र से स्पष्ट है कि वादी संस्थान की ओर से इनायत हुसैन जैदी विधिक कार्यवाही करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी नहीं हैं। अतः ऐसे वादपत्र आरंभिक स्तर पर ही काबिल खारिज होते हैं।

3. वादी द्वारा वादपत्र के पैरा संख्या 3 व 4 में यह अंकित किया है कि वादग्रस्त आराजीयात का 2/3 हिस्सा प्रतिवादी हिस्सा प्रतिवादी संख्या 6 व 7 के नाम तथा 1/3 हिस्सा नबुखां के नाम खातेदारी में दर्ज था। प्रतिवादी संख्या 6 व 7 द्वारा 2019 में मौखिक रूप से अपना हिस्सा वादी संस्थान को दान कर दिया। वहीं वादी द्वारा वादपत्र के पैरा संख्या 6 में यह अंकित किया है कि प्रतिवादी संख्या 6 व 7 द्वारा वादी संस्थान को दिनांक 02.09.2019 को 500/– के स्टांप पर हिबा/दान लिख दिया। अतः स्पष्ट है कि वादी द्वारा वादपत्र में हिबा के संबंध में विरोधाभासी कथन अंकित किए हैं। चूंकि हस्तगत वादपत्र में वाद का आधार व वाद अधिकार कथित हिबा पर निर्भर है तथा हिबा के संबंध में वादी द्वारा वादपत्र में ही जहां एक तरफ वर्ष 2019 में मौखिक होना अंकित किया है वहीं पैरा संख्या 6 में स्टांप पर लिखित निष्पादन होना अंकित किया है। जोकि परस्पर विरोधाभासी है। अतः ऐसी स्थिति में वाद अधिकार व वाद कारण उत्पन्न नहीं हो सकते।

4. वादी द्वारा वादपत्र के पैरा संख्या 8 में यह अंकित किया है कि प्रतिवादी संख्या 6 व 7 ने अन्य प्रतिवादीगण के साथ मिलीभगत कर षडयंत्र रचकर फर्जी व कूटरचित तीन दिखावटी, अवैध विक्रय–विलेख निष्पादित कर दिए। जो वादी पर बंधनकारी प्रभाव नहीं रखते। हमारे विनम्र मत में चूंकि वादी द्वारा वादपत्र में स्वयं यह अंकित किया है कि प्रतिवादी संख्या 6 व 7 द्वारा वादग्रस्त आराजीयात का पंजीकृत विक्रय–विलेख से अंतरण किया जा चुका है तथा उक्त विक्रय–विलेख फर्जी, कूटरचित व अवैध है। हस्तगत प्रकरण में कथित पंजीकृत विक्रय–विलेख आरंभतः शून्य नहीं माने जा सकते बल्कि शून्यकरणीय हो सकते हैं तथा उक्त विक्रय–विलेख फर्जी, कूटरचित व अवैध है या नहीं, का निर्धारण राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार में नहीं हैं, बल्कि सक्षम सिविल न्यायालय के एकमेव श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार में हैं। उक्त विक्रय–विलेख एवं कथित हिबा के आधार पर संबंधित तहसीलदार द्वारा नामांतरण प्रकरण संख्या 03/2023 अंतर्गत धारा 135 (2) राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 बअनवान कायम हुसैन जैदी बनाम जल्फु खां वगैरह में उभयपक्षकारान की सुनवाई उपरांत पारित आदेश दिनांक 05.04.2023 द्वारा वादीगण का नामांतरण प्रार्थना पत्र खारिज किया गया एवं पंजीकृत विक्रय–विलेख के आधार पर क्रेतागण के नाम नामांतरण स्वीकृत कियाग गया। जिसके विरूद्ध प्रार्थीगण द्वारा प्रथम अपील न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर सिरोही में प्रस्तुत की गई जो निर्णय दिनांक 13.08.2024 द्वारा खारिज की गई। जिसके विरूद्ध अपीलांट द्वारा द्वितीय अपील न्यायालय संभागीय आयुक्त जोधपुर के समक्ष राजस्व अपील संख्या 689/2025

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

हुसैनी मिशन बनाम जल्फु खां प्रस्तुत की गई। जिसमें पारित निर्णय दिनांक 30.06.2025 द्वारा अपील खारिज कर दी गई। अतः जब तक सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा उक्त कथित पंजीकृत विक्रय–विलेख वादी द्वारा फर्जी, कूटरचित व अवैध एवं शून्य घोषित नहीं करवा लिया जाता तब तक वादी राजस्व न्यायालय में खातेदारी अधिकारों की घोषणा से संबंधित वाद प्रस्तुत नहीं कर सकता। क्योंकि ऐसे प्रकरण में तब तक वादी को खातेदारी अधिकारों की घोषणा हेतु वादकारण उत्पन्न नहीं होता एवं तब तक राजस्व न्यायालय में प्रस्तुत वादपत्र विधिवर्जित होता है।

5. अपीलाधीन निर्णय एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय में वादी द्वारा दिनांक 04.10.2023 को वादपत्र प्रस्तुत किया गया तथा संपूर्ण वादग्रस्त आराजी दिनांक 10.05.2023 व 01.08.2023 को अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित हो चुकी थीं। अर्थात संपूर्ण आराजी वाद प्रस्तुति से पूर्व ही अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित हो जाने से कृषि भूमि नहीं रही। अर्थात वादग्रस्त आराजी राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 5 (24) में यथा परिभाषित भूमि की श्रेणी में नहीं आती हैं तथा राजस्व न्यायालयों को राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अंतर्गत धारा 88, 188, 92ए के अंतर्गत केवल अधिनियम की धारा 5 (24) में यथा परिभाषित कृषि भूमि से संबंधित वादपत्रों का ही श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार प्राप्त है। ऐसी स्थिति में वादपत्र प्रस्तुति के समय से ही अधिनियम की धारा 5 (24) के विधिक प्रावधानों से वर्जित होने से आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अंतर्गत काबिल खारिज था। इस संबंध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा ***कन्हैयालाल और अन्य बनाम गणेश नारायण और अन्य एसबी सिविल द्वितीय अपील संख्या 53/2023 में पारित निर्णय दिनांक 08.05.2023 में पारित अभिमत "आदेश 7 नियम 11 सीपीसी– राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 धारा 207– घोषणा व स्थाई निषेधाज्ञा का वाद– पोषणीयता– कृषि भूमि को आबादी भूमि में रूपांतरित कर दिया गया– जहां प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि नहीं रह गई है इसलिए सिविल न्यायालय में दावा पोषणीय है– द्वितीय अपील खारिज की गई।"*** हस्तगत प्रकरण में हूबहू चस्पा होता है।

6. विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा पारित अपीलाधीन प्रश्नगत निर्णय व डिक्री के अवलोकन से स्पष्ट है कि विद्वान न्यायालय द्वारा विस्तृत विवेचन के साथ अपीलाधीन निर्णय व डिक्री पारित की गई हैं। जो विधिसम्मत है। जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं हैं।

7. अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर हमारा यह विनम्र अभिमत है कि अपील अपीलांट बखूबी साबित नहीं होने से अपील अपीलांट खारिज/अस्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय व डिक्री की पुष्टि किया जाना पूर्णतया विधिसंगत एवं उचित होगा।

राजस्व अपील प्राधिकारी
पाली

आदेश

अतः निष्कर्षतः अपील अपीलांट अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 बखूबी साबित नहीं होने व सारहीन होने से खारिज/अस्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय सहायक कलक्टर रेवदर द्वारा राजस्व वाद संख्या 240/2023 बअनवान हुसैनी मिशन बनाम भगवानसिंह वगैरह में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 01.05.2025 की पुष्टि की जाती हैं। निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि के साथ अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख प्रेषित किया जावें। पत्रावली इसी मुताबिक निर्णित की जाकर बाद तकमील संख्या से एक कम होकर दाखिल दफ्तर हों।

निर्णय आज दिनांक **10.03.2026** को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर बाद हस्ताक्षर व न्यायालय मुहर सर–ए–इजलास सुनाया ग या।

(डॉ0 भास्कर बिश्नोई)
राजस्व अपील प्राधिकारी, पाली