न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी ममता कुमारी तिवारी, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2023/72 दायरा दिनांक : 26.06.2023

उनवान

सलमा बेगम पुत्री सेफुल्ला पत्नि अब्दुल अलीम, जाति मुसलमान, निवासी फतेहगढ़, तहसील रायपुर, जिला झालावाड (राज.) हाल मुकाम निवासी मण्डी मोहल्ला, पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड (राज.)

.... अपीलांट

बनाम

1– ग्राम पंचायत फतेहगढ़, तहसील रायपुर, जिला झालावाड (राज.)
2– राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार, रायपुर, जिला झालावाड (राज.)

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री बृज बिहारी गोचर अभिभाषक अपीलांट की ओर से
रेस्पोडेंट अनुपस्थित ।

निर्णय **दिनांक : 29.04.2024**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा के प्रकरण संख्या 29/2020/प्रार्थना पत्र निर्णय दिनांक 24.01.2023 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थिया अपीलांट ने एक दावा अन्तर्गत धारा 88, 188, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम फतेहगढ़, पटवार हल्का फतेहगढ़, तहसील रायपुर, जिला झालावाड़ में खाता संख्या 535 का खसरा नं. 839 रकबा 0.6576 हैक्टेयर आराजी स्थित है, जो कि ग्राम पंचायत फतेहगढ़ के खाते दर्ज है, लेकिन इस आराजी पर कब्जा 100 सालों से प्रार्थीया और उसके पिता का रहा है। अपने वाद में अपीलान्ट ने यह भी अंकित किया कि उसके पिता सेफुल्ला खां ने दिनांक 27.12.1972 को एक रजिस्टर्ड दान पत्र के माध्यम से खसरा नं. 359 361, 840, 839, 849, 843, 348, 322, 323, 324 कुल रकबा 41 बीघा 7 बिस्वा का दान अपीलान्ट/वादिया के पक्ष में कर दिया था। यह दान पत्र किसी भी न्यायालय द्वारा आज तक भी शून्य घोषित नहीं किया गया है। दान पत्र का नामान्तकरण ग्राम पंचायत फतेहगढ़ द्वारा दिनांक 08.06.1975 को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि दानकर्ता सहमत नहीं है, जबकि दान पत्र रजिस्टर्ड था। ऐसे इन्तकाल से अपीलान्ट के खातेदारी अधिकारों पर प्रभाव नहीं पड़ता है। किन्तु उक्त आराजी सीलिंग में जाकर बाद में ग्राम पंचायत को आवंटित कर दी गई। ग्राम पंचायत उसको बेदखल करने पर आमादा है। वादिया ने अपने इस वाद पत्र के साथ धारा 212 राज. टी. एक्ट के तहत प्रार्थना पत्र भी पेश करके अस्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष मांगा था कि ग्राम पंचायत फतेहगढ़ प्रार्थीया को खसरा नं. 839 से मूल वाद तक बेदखल नहीं करें। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिड़ावा ने इस मामले में अन्तरिम अस्थाई निषेधाज्ञा भी जारी कर दी थी, किन्तु दिनांक 24.01.2023 को प्रार्थना पत्र का निस्तारण करते हुए अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र धारा 212 राज.टी. एक्ट खारिज कर दिया है, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलान्ट ने यह अपील पेश की है।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के विरूद्ध एक तरफा विवेचना करते हुए आदेश पारित किया है, जो कि निरस्त होने योग्य

(ममता कुमारी तिवारी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपनी विवेचना में यह स्वीकृत तथ्य माना है कि सेटलमेन्ट जमाबंदी के खाता संख्या 167 में वादग्रस्त आराजी सेफुल्ला खान के खातेदारी में दर्ज थी। खातेदार सेफुल्ला के द्वारा दिनांक 27.12.1972 को अपनी खातेदारी की भूमि में से वादग्रस्त आराजी सहित 41 बीघा 7 बिस्वा भूमि रजिस्टर्ड दान पत्र से प्रार्थीया को दान की गई। जिसका नामान्तकरण संख्या 80 दर्ज किया गया। किन्तु इसके बाद अधीनस्थ न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने में कानूनी त्रुटि की है कि रजिस्टर्ड दान पत्र से आराजी प्रार्थीया को दान की गई, किन्तु दान पत्र का नामान्तरकरण खारिज होने से उक्त भूमि सीलिंग में अधिग्रहण हो गई और दिनांक 09.01.1983 को ग्राम पंचायत फतेहगढ़ को आवंटित हुई। यह उल्लेखनीय है कि रजिस्टर्ड दान पत्र किसी भी न्यायालय द्वारा शून्य नहीं माना गया है। नामान्तरकरण खारिज होने से अपीलान्ट को प्राप्त खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं होते हैं।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य की ओर भी ध्यान नहीं दिया कि ग्राम पंचायत का इस आराजी पर कभी भी आज तक कब्जा नहीं रहा है। अपीलान्ट प्रार्थीया ही इस आराजी पर बदस्तूर काबिज है। प्रकरण में महत्वपूर्ण तथ्य दोनों पक्षों की सुनवाई के बाद तनकी बनायी जाकर और उन पर साक्ष्य दर्ज किये जाने के बाद निश्चित किये जा सकते हैं। इससे पूर्व वादग्रस्त जायदाद की भौतिक स्थिति यथावत रहनी आवश्यक है। यदि वादग्रस्त जायदाद के स्वरूप में मूलभूत परिवर्तन जाएगा या पंचायत उसको बेचान करने या उस पर कोई नया निर्माण करने या उसको दीगर व्यक्तियों को लीज पर देने में सफल हो जाएगी, तो विचारण के लिये कोई बिन्दु नहीं बचेगा। मामले में विभिन्न प्रकार की कानूनी पेचीदगी उत्पन्न हो जाएगी। अपीलान्ट को ऐसी सारवान क्षति पहुंचेगी, जिसका मूल्यांकन आर्थिक रूप से सम्भव नहीं होगा। मामला प्रथम दृष्टया अपीलान्ट/प्रार्थीया के पक्ष में है, सुविधा का संतुलन भी प्रार्थीया के पक्ष में है।

अतः अपील पेश कर निवेदन है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिड़ावा, जिला झालावाड़ का आदेश दिनांक 24.01.2023 अपास्त किया जाये। अपीलान्ट/प्रार्थीया के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 212 राज.टी. एक्ट में चाहा गया अनुतोष के मुताबिक अस्थाई निषेधाज्ञा ताफैसला वाद प्रार्थीया/वादिया के पक्ष में जारी किया जावे।

अपील के साथ धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र प्रस्तुत कर यह कथन किया गया है कि प्रार्थिया की तबियात खराब होने से प्रार्थिया को अपीलाधीन निर्णय की जानकारी नहीं हो सकी, प्रार्थिया के स्वस्थ्य होने पर प्रार्थिया को उक्त आदेश की जानकारी हुई, जिसके निर्णय की प्रति लेकर प्रार्थया द्वारा कोटा आकर वकील साहब से सम्पर्क कर उक्त अपील 3 दिन विलम्ब से प्रस्तुत की गई। जानकारी की तिथि से अपील अवधि मध्य है । अतः विलम्ब का शमन किया जाये।

अपीलांट द्वारा आदेश 41 नियम 5 जा. दी. सपठित धारा 212, 209 राज. टी. एक्ट पेश कर कथन किया कि प्रार्थीया ने उक्त उनवान की अपील न्यायालय हाजा में पेश कर दी है। जिसमें सफलता मिलने की पूरी आशा है। मामला प्रथम दृष्टया प्रार्थीया के पक्ष में है। सुविधा का संतुलन भी प्रार्थीया के पक्ष में है। सारवान क्षति होने की सम्भावना प्रार्थीया को है। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के विरुद्ध एक तरफा विवेचना करते हुए आदेश पारित किया है, जो कि निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपनी विवेचना में यह स्वीकृत तथ्य माना है कि सेटलमेन्ट जमाबंदी के खाता संख्या 167 में वादग्रस्त आराजी सेफुल्ला खान के खातेदारी में दर्ज थी। खातेदार सेफुल्ला के द्वारा दिनांक 27.12.1972 को अपनी खातेदारी की भूमि में से वादग्रस्त आराजी सहित 41 बीघा 7 बिस्वा भूमि रजिस्टर्ड दान पत्र से प्रार्थीया को दान की गई। जिसका नामन्तरकरण संख्या 80 दर्ज किया गया। किन्तु इसके बाद अधीनस्थ न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर पहुंचने में कानूनी त्रुटि की है कि रजिस्टर्ड दान पत्र से आराजी प्रार्थीया को दान की गई, किन्तु दान पत्र का नामान्तरकरण खारिज होने से उक्त भूमि सीलिंग में अधिग्रहण हो गई और दिनांक 09.01.1983 को ग्राम पंचायत फतेहगढ़ को आवंटित हुई। यह उल्लेखनीय है कि रजिस्टर्ड दान पत्र

(ममता कुमारी तिवारी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

किसी भी न्यायालय द्वारा शून्य नहीं माना गया है। नामान्तरकरण खारिज होने से अपीलान्ट को प्राप्त खातेदारी अधिकार समाप्त नहीं होते हैं।

अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य की ओर भी ध्यान नहीं दिया कि ग्राम पंचायत का इस आराजी पर कभी भी आज तक कब्जा नहीं रहा है। अपीलान्ट प्रार्थीया ही इस आराजी पर बदस्तूर काबिज है। प्रकरण में महत्वपूर्ण तथ्य दोनों पक्षों की सुनवाई के बाद तनकी बनाई जाकर और उन पर साक्ष्य दर्ज किये जाने के बाद निश्चित किये जा सकते हैं। इससे पूर्व वादग्रस्त जायदाद की भौतिक स्थिति यथावत रहनी आवश्यक है। यदि वादग्रस्त जायदाद के स्वरूप में मूलभूत परिवर्तन हो जाएगा या पंचायत उसको बेचान करने या उस पर कोई नया निर्माण करने या उसको दीगर व्यक्तियों को लीज पर देने में सफल हो जाएगी, तो विचारण के लिये कोई बिन्दु नहीं बचेगा। मामले में विभिन्न प्रकार की कानूनी पेचीदगी उत्पन्न हो जाएगी। अपीलान्ट को ऐसी सारवान क्षति पहुंचेगी, जिसका मूल्यांकन आर्थिक रूप से सम्भव नहीं होगा। मामला प्रथम दृष्टया अपीलान्ट/प्रार्थीया के पक्ष में है, सुविधा का संतुलन भी प्रार्थीया के पक्ष में है।

अतः प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन है कि ताफैसला अपील अप्रार्थी संख्या 1 ग्राम पंचायत फतेहगढ़ को अस्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जावे कि वह ग्राम फतेहगढ़ में स्थित खसरा नं. 839 रकबा 0.6576 हैक्टेयर के किसी भाग से प्रार्थीया/अपीलान्ट को बेदखल नहीं करे। इस भूमि पर कोई निर्माण कार्य नहीं करें, इस भूमि को किसी भी प्रकृति के दस्तावेज के माध्यम से किसी अन्य व्यक्ति/बैंक/संस्था को अन्तरित नहीं करें, रेकार्ड और कब्जे की यथास्थिति बनाये रखी जाये।

अपील प्राप्त होने पर सब्जेक्ट टू लिमिटेशन दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेंट की ओर से किसी के उपस्थित नहीं आने पर एक तरफा बहस योग्य अभिभाषक अपीलांट सुनी गई।

हमने अभिभाषक अपीलांट की बहस पर मनन किया। प्रस्तुत अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया।

अपीलांट के लायक अधिवक्ता ने सर्वप्रथम अपील प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब अवधि को क्षम्य किये जाने का निवेदन किया। हमने अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र का अवलोकन किया एवं उभयपक्ष के लायक अधिवक्ता की बहस पर मनन किया। ए. आई. आर.1998 (एस.सी.) पृष्ठ संख्या 3222 बालकृष्ण बनाम कृष्णामूर्ति के प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय ने अभिमत दिया है कि पर्याप्त कारण दिये हैं तो विलम्ब को क्षम्य कर देना चाहिए। माननीय उच्चतम न्यायालय ने उक्त निर्णय के पैरा संख्या 11 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि मियाद अधिनियम एक प्रक्रियात्मक विधि है जिसे प्रकरण के गुणावगुण को ध्यान में रखते हुए यदि कोई विलम्ब हुआ है तो उसको उपसमन करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण के आधार पर किया जाना चाहिए। अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत भारतीय मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलांट की बहस पर मनन किया। प्रस्तुत अपील व अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया गया।

अभिभाषक अपीलांट द्वारा प्रस्तुत श्रीमती सलमा बेगम पुत्री सेफुल्ला खां के दान पत्र का अवलोकन किया गया जिसमें खसरा नम्बर 359, 361, 840, 839, 349, 343, 348, 322, 323, 324 किता 10 कुल रकबा 41 बीघा 7 बिस्वा आराजी सेफुल्ला खां के द्वारा श्रीमती सलमा बेगम के पक्ष में दान कर दी गई थी। उक्त भूमि का नामान्तरकरण दिनांक 08.06.1975 को ग्राम पंचायत, फतेहगढ द्वारा यह कहते हुए खारिज कर दिया कि दानकर्ता सहमत नहीं है। किन्तु उक्त नामान्तरकरण पर असहमति स्वरूप सैफुल्ला खां के हस्ताक्षर/अंगूठा निशानी नहीं है। उक्त के पश्चात नामान्तरकरण संख्या 128 से इस दानपत्र के खसरा संख्या 361, 343, 322, 323 तथा 324 सलमा बेगम की खातेदारी में दर्ज हुए तथा खसरा संख्या 359, 840, 839, 349 व 348 सिवायचक दर्ज किये गये। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत जमाबंदियों के अवलोकन से यह तथ्य प्रकट हुआ कि खसरा

(ममता कुमारी तिवारी)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

संख्या 840 जो कि सिवायचक दर्ज हो चुका था, वह अब्बास उल्ला पुत्र समीउल्ला के खाते दर्ज है।

पटवार मण्डल फतेहगढ़ की रिपोर्ट के अनुसार ग्राम पंचायत फतेहगढ़ उक्त आराजी भूमि का सीमाज्ञान कराकर अन्य काश्तकार को लीज पर देना चाहती है। उक्त रिपोर्ट से विवादित आराजी पर कब्जे की स्थिति के संबंध में भी विरोधाभास प्रकट होता है। उक्त प्रकरण में दानपत्र से सीलिंग में अधिग्रहित खसरा नम्बरान की स्थिति में विरोधाभास होने तथा कब्जे की स्थिति में भी विरोधाभास होने से हमारी राय में वाद के गुणावगुण के आधार पर अंतिम निर्णय तक मौके एवं रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखना उचित होगा।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार. की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.01.2023 अपास्त किया जाता है। मूल वाद का निर्णय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा गुणावगुण के आधार पर किया जावेगा। अतः वाद के अंतिम निर्णय तक उभयपक्षकारान को मौके एवं रेकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने हेतु पाबन्द किया जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(ममता कुमारी तिवारी)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा