न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा
(पीठासीन अधिकारी दीप्ति रामचन्द्र मीना, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 2024 / 166 दायरा दिनांक : 30.09.2024

उनवान

श्रीमती अफसाना बी पुत्री मोहम्मद युसुफ पत्नि जाकिर, जाति मुसलमान निवासी असना, जिला झालावाड़–राज० .... अपीलांट

बनाम

1. अब्दुल सलाम गोरी आ० मोहम्मद युसुफ, जाति मुसलमान
2. अब्दुल समद आत्मज मोहम्मद युसुफ, जाति मुसलमान
3. अरशीदा बी पुत्री मोहम्मद युसुफ, जाति मुसलमान
4. खदीजा पुत्री मोहम्मद युसुफ, जाति मुसलमान
5. जमीला बानो पत्नि स्व. मोहम्मद युसुफ, जाति मुसलमान
6. मोहम्मद साजिद गोरी पुत्री मोहम्मद यूसुफ, जाति मुस्लिम
7. साबिया पुत्री मोहम्मद युसुफ, जाति मुसलमान
8. सबीना गोरी पुत्री मोहम्मद युसुफ, जाति मुसलमान
9. साबिर हुसैन आत्मज मोहम्मद युसुफ, जाति मुसलमान
10. मोहम्मद अमीर पुत्र इस्हाक मोहम्मद, जाति मुसलमान
11. मोहम्मद युनुस पुत्र इस्हाक मोहम्मद, जाति मुसलमान
12. मोहम्मद अखलाक पुत्र मोहम्मद इस्हाक, जाति मुसलमान
13. मोहम्मद इदरीस पुत्र मोहम्मद इस्हाक, जाति मुसलमान
    निवासीगण महुबाबारी, छीपा मोहल्ला, झालरापाटन तहसील झालरापाटन जिला झालावाड़–राज०
14. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार झालरापाटन
15. उप पंजीयक, पंजीयन कार्यालय झालरापाटन।

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री रूपेश श्रृंगी अभिभाषक अपीलांट की ओर से
रेस्पोडेंट अनुपस्थित।

निर्णय दिनांक : 23.07.2025

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, झालावाड के प्रकरण संख्या – 105 / 2023 निर्णय 23.07.2024 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थिया अपीलांट ने एक वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 92–क, 188, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 व धारा 141 सिविल प्रकिया संहिता पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, आर्डर 39 नियम 01 व 02 व धारा 151 जाप्ता दीवानी पेश किया और यह कथन किया कि माल ग्राम झालरापाटन, पटवार हल्का झालरापाटन, भू अभिलेख निरीक्षक हल्का झालरापाटन, तहसील झालरपाटन, जिला झालावाड राज० में खाता संख्या वर्तमान 455 पुराना 431 हाल खसरा नम्बर 667 रकबा 0.1265 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 668 रकबा 0.0632 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 669 रकबा 0.0126 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 670 रकबा 0.3667 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 671 रकबा 0.0759 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 672 रकबा 0.3667 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 673 रकबा 0.3288 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 674 रकबा 0.0885 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 675 रकबा 0.0126 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 676 रकबा 0.3414 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 677 रकबा 0.0126 हैक्टेयर, खसरा नम्बर 680 रकबा 0.0759 हैक्टेयर कुल किता 13 कुल रकबा 1.9726 हैक्टेयर भूमि स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, झालावाड ने अपने निर्णय व डिक्री दिनांक 23.07.2024 से प्रार्थना पत्र प्रार्थिया साबित नहीं होने से खारिज किया जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि यह कि आदेश जैर अपील कानून न्याय एवं तथ्यों के सर्वथा विपरीत होने से निरस्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीया अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 साबित नहीं होना मानकर खारिज फरमाने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीया अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात का समुचित रूप से अवलोकन किये बिना ही सरसरी तौर पर आदेश जैर अपील प्रदान करने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर नहीं फरमाया कि प्रार्थीया अपीलांट ग्राम झालरापाटन की खाता संख्या 455 पुराना 431 की वाद वर्णित कुल 13 किता की 1.9726 हैक्टेयर कृषि भूमि में 1/50 हिस्सा भूमि की सहखातेदार दर्ज थी। प्रार्थीया अपीलांट ने कभी भी स्वेच्छा से उक्त भूमि का हक त्याग रेस्पोडेंट संख्या 1 के पक्ष में नहीं किया है और ना ही कब्जा सुपुर्द किया है। रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा अपीलांट के अनपढ, अशिक्षित व पर्दानशीन महिला होने तथा आपसी विश्वास का नाजायज फायदा उठाकर धोखे से उसके हिस्से की भूमि का हक त्याग निष्पादित कर पंजीकृत करवाया है जो अपीलांट की इच्छा के विरूद्ध तथा उसकी सहमति के बिना ही निष्पादित किये जाने से उसके हितों के विपरीत अवैध एवं शून्य प्रभावी है। ऐसे में अपीलांट के हितों की रक्षार्थ अधीनस्थ न्यायालय को ताफैसला वाद अपीलांट के पक्ष में रेस्पोडेंट के विरुद्ध वाद वर्णित आराजी को खुर्द बुर्द नहीं करने, रहन, बैय. आदि नहीं करने बाबत अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की जानी चाहिये थी किन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त तथ्यों पर गौर किये बिना ही आदेश जैर अपील प्रदान करने में त्रुटि की है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण तथ्य पर गौर नहीं किया कि अपीलांट ने वाद वर्णित आराजी में निहित अपने 1/50 हिस्सा भूमि का स्वेच्छा व सहमति से हक त्याग नहीं

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

किया है और ना ही कब्जा सुपुर्द किया है। रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा धोखे से एवं कपटपूर्वक हक त्याग पत्र का निष्पादन व पंजीयन करवाया है। उक्त हक त्याग अवैध गैर कानूनी तथा शून्य प्रभावी होने से अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय जो कि सक्षम न्यायालय है, में वाद प्रस्तुत किया है इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने बिना किसी आधार व प्रमाण के अवैध एवं गैर कानूनी रूप से सक्षम न्यायालय में वाद प्रस्तुत नहीं किये जाने के आधार पर प्रार्थना पत्र प्रार्थीया खारिज फरमाने में त्रुटि की है। अपीलांट वाद वर्णित भूमि की सहखातेदार है उक्त वाद वर्णित आराजी शामलाती भूमि है जिसमें सभी सहखातेदारान अपने अपने निहित हिस्सा भूमि पर संयुक्त रूप से काबिज काश्त चले आ रहे हैं। शामलाती खाते की भूमि में कानूनन प्रत्येक सहखातेदार का प्रत्येक इंच भूमि पर संयुक्त कब्जा माना जाता है। प्रार्थीया अपीलांट भी उक्त शामलाती भूमि में अपने 1/50 हिस्सा भूमि पर संयुक्त रूप से काबिज काश्त थी इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने अवैध एवं गैर कानूनी रूप से अपने कब्जे का कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं करवाया जाना अंकित कर आदेश जैर अपील प्रदान करने में त्रुटि की है। अपीलांट ने रेस्पोडेंट संख्या 1 द्वारा छलपूर्वक उक्त हक त्याग पत्र निष्पादित व पंजीकृत करवाने की जानकारी होने पर अविलम्ब रेस्पोडेंट संख्या 1 के विरूद्ध धोखाधडी का फौजदारी प्रकरण दर्ज करवाया है जो कि विचाराधीन है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण कानूनी बिन्दु पर गौर नहीं फरमाया कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 में हक त्याग के आधार पर खातेदारी अधिकारों के समर्पण का कोई प्रावधान नहीं है। इस कारण तथाकथित उक्त हक त्याग पूर्णतया अवैध एवं अविधि मान्य होने से रेस्पोडेंट संख्या 1 को कोई हक अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं इस कारण राजस्व अभिलेख के त्रुटिपूर्ण इन्द्रात का दुरुपयोग नहीं करने बाबत रेस्पोडेंट संख्या 1 को पाबन्द किया जाना न्यायहित में अति आवश्यक था इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थना पत्र प्रार्थीया खारिज फरमाने में त्रुटि की है। अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात से अपीलांट का प्रथम दृष्टया प्रकरण सुविधा का संतुलन व अपूरणीय क्षति का बिन्दु अपीलांट के पक्ष में होना प्रमाणित था इसके बावजूद अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थना पत्र खारिज फरमाने में त्रुटि की है। रेस्पोडेंट संख्या 1 राजस्व अभिलेख के त्रुटिपूर्ण इन्द्राजात का नाजायज फायदा उठाकर वाद वर्णित उक्त आराजी को अवैध एवं गैर कानूनी रूप से भूखण्डों में विभक्त कर विक्रय करने तथा उक्त आराजी को नियमानुसार रूपान्तरित करवाये बिना ही संपरिवर्तित आदेश के बिना ही अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग करने पर आमादा है ऐसे में उक्त आराजी के कृषि स्वरूप को बचाये रखने तथा अपीलांट के हितों की रक्षार्थ उक्त वाद वर्णित आराजी के रेकार्ड व मौके की यथास्थिति कायम रखा जाना आवश्यक एवं विधि संगत है। अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर हुक्म जैर अपील दिनांक 23.07.2024 निरस्त फरमाया जावे तथा रेस्पोडेन्ट्स को जरिये अस्थायी

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

निषेधाज्ञा पाबन्द फरमाया जावे कि वह ताफैसला वाद, वाद वर्णित आराजी को किसी भी रीति से खुर्द–बुर्द, रहन, बैय, मुन्तकिल आदि नहीं करे।

अपील प्राप्त होने पर 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।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने दौराने बहस अपील मेमो में अंकित तथ्यों को दोहराया। बहस के दौरान कथन किया कि अफसाना ने अधीनस्थ न्यायालय में धारा 88, 89, 92–क, 188, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 व धारा 141 सिविल प्रकिया संहिता का दावा तथा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 212 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955, आर्डर 39 नियम 01 व 02 व धारा 151 जाप्ता दीवानी का पेश किया था। अफसाना के पिता मोहम्मद युसूफ के खाते की आराजी थी जिसमें पिता का 1/5 हिस्सा था। नामान्तकरण संख्या 2502 दिनांक 07.12.2020 से अपीलांट व रेस्पोडेंट के खाते दर्ज अफसाना का 1/50 हिस्सा दर्ज हुआ। बंटवारे का कह कर दिनांक 24.12.2020 को धोखे से हक त्याग करवा लिया। नामान्तरकरण संख्या 2511 दिनांक 18.01.2021 को हक त्याग के आधार पर अफसाना का नाम हटा दिया गया। जानकारी होने पर पुलिस में दिनांक 27.02.2023 को धोखाधडी का परिवाद पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 212 का प्रार्थना पत्र यह कहते हुए खारिज किया कि हक त्याग कर चुकी है। अतः सक्षम न्यायालय में दावा दायर करें। न्यायालय को अधिकार है या नहीं यह मूल वाद के निर्णय में तय होगा। अतः दावे के निस्तारण तक अस्थायी निषेधाज्ञा जारी की जाये। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में सुप्रीम कोर्ट इण्डिया Pyarelal V/S Shubhendra Pilania (Minor) Through ... on 29 January, 2019 की नजीर पेश की।

हमने विद्वान अभिभाषक अपीलांट की एकतरफा बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली एवं प्रस्तुत अपील के विवादित तथ्यों का गहनता से अवलोकन किया।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अनुसार विवादित आराजी खसरा नं. 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678 एवं 680 कुल किता 13 रकबा 1.9726 हेक्टर वाके ग्राम झालरापाटन, तहसील झालरापाटन नकल नामान्तरकरण संख्या 2502 दिनांक 07.12.2020 के अनुसार खातेदार मो0 युसूफ के फौत होने पर विरासत नामान्तरकरण प्रार्थिया अपीलांट एवं अप्रार्थी रेस्पोडेंटगण 1 ता 9 के पक्ष में खोला गया। इसी प्रकार नकल नामान्तरकरण संख्या 2511 दिनांक 06.01.2021 के अनुसार प्रार्थिया अपीलांट एवं अप्रार्थी रेस्पोडेंट नं. 2 ता 9 ने जर्ये रजिस्टर्ड हकत्याग पत्र अपना हिस्सा अप्रार्थी रेस्पोडेंट नं. 1 अब्दुल सलाम गौरी पुत्र

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

मो0 युसूफ के पक्ष में हकत्याग करने से अब्दुल सलाम गौरी पुत्र मो0 युसूफ के पक्ष में खोला गया है। रजिस्टर्ड हकत्याग पत्र दिनांक 24.12.2020 की नकल पत्रावली में सलंग्न है। प्रार्थिया अपीलांट द्वारा अन्य सहखातेदारों के साथ अपना हिस्सा अप्रार्थी रेस्पोडेंट कम 1 के पक्ष में हकत्याग किया जा चुका है। यदि हकत्याग धोखाधडी करके करवाया गया है, तो प्रार्थिया अपीलांट हकत्याग पत्र को खारिज कराने हेतु सक्षम न्यायालय में वाद दायर कर अनुतोष प्राप्त करने हेतु स्वतंत्र है। वर्तमान में प्रार्थिया विवादित आराजी की रिकार्डेड खातेदार नहीं है और ना ही प्रार्थिया अपीलांट द्वारा अपने कब्जे को साबित करने हेतु कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्य के अनुरूप होने से हम अपील के इस स्तर पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 23.07.2024 यथावत रखा जाता है।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

23/07/2025

(दीप्ति रामचन्द्र मीना)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा