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

अपील संख्या 2024/3 **दायरा दिनांक : 09.01.2024**

उनवान

1. रईस अहमद पुत्र जान मोहम्मद खान, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
2. अनीस अहमद पुत्र जान मोहम्मद खान, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
3. नफीस अहमद पुत्र जान मोहम्मद खान, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
4. सगीर अहमद पुत्र जान मोहम्मद खान, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
5. फरीदा खानम पुत्री जान मोहम्मद खान, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
6. शबनम खानम पुत्री शकील अहमद, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
7. स्मीना खानम पुत्री शकील अहमद, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
8. हीना खानम पुत्री शकील अहमद, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)
9. शबाना बी पत्नी शकील अहमद, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ (राजस्थान)

.... अपीलांट

बनाम

1. शाहीदा खानम पुत्री जान मोहम्मद खां, पत्नि इबाहीम अली खान, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड़ हाल निवासी रूपनगर झालावाड (राजस्थान)
2. जहां आरा माता शमीम आरा पिता मसूद उल्ल हसन, निवासी मेहदीपुर मध्यप्रदेश, केयर ऑफ बेगम बस सर्विस, सिविल लाईन्स, महिदपुर सिटी, जिला उज्जैन मध्यप्रदेश
3. समीर जैदी माता शमीम आरा पिता मसूद उल्ल हसन, निवासी मेहदीपुर मध्यप्रदेश, केयर ऑफ बेगम बस सर्विस, सिविल लाईन्स, महिदपुर सिटी, जिला उज्जैन मध्यप्रदेश
4. फरदीन जैदी माता शमीम आरा पिता मसूद उल्ल हसन, निवासी मेहदीपुर मध्यप्रदेश, केयर ऑफ बेगम बस सर्विस, सिविल लाईन्स, महिदपुर सिटी, जिला उज्जैन मध्यप्रदेश
5. हमीदा खानम पुत्री जान मोहम्मद खान, जाति मुसलमान, निवासी पिडावा, तहसील पिडावा, जिला झालावाड हाल निवासी बी–23 आर्दश नगर, एम.डी. रोड़ जयपुर (राज0) 202004
6. राजस्थान सरकार तहसीलदार तहसील सुनेल, जिला झालावाड (राजस्थान)

.... रेस्पोडेंट

यह अपील अन्तर्गत धारा 225
राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955

उपस्थित – श्री भगवती बल्लभ शर्मा एवं श्री उत्पल शर्मा अभिभाषक अपीलांट की ओर से
श्री अरूण कुमार जैन अभिभाषक रेस्पोडेंट कम 1 की ओर से,
शेष रेस्पोडेंटगण अनुपस्थित।

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

निर्णय **दिनांक : 18.11.2024**

यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा के प्रकरण संख्या – 16/2021/प्रार्थना पत्र निर्णय दिनांक 10.10.2023 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थिया रेस्पोडेंट नं. 1 ने एक वाद अन्तर्गत धारा 53, 188, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 एवं धारा 151 सी.पी.सी. पेश किया और यह कथन किया कि ग्राम पिडावा, पटवार हल्का पिडावा, तहसील पिडावा में स्थित आराजी जमाबंदी संवत 2074–2076 के अनुसार खाता संख्या नया 241 पुराना 226 खसरा नं. 758 रकबा 0.0759 हेक्टर, खसरा नं. 759 रकबा 0.2909 हेक्टर कुल किता 2 कुल रकबा 0.3668 हेक्टर आराजी दर्ज खाता प्रार्थिया एवं अप्रार्थीगण 1 लगायत 10 की सहखातेदारी की है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, पिडावा ने अपने निर्णय दिनांक 10.10.2023 से प्रार्थिया का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि निर्णय जैर अपील खिलाफ कानून एवं पत्रावली में पेश किये गये शपथ पत्र दस्तावेजात फोटोग्राफ के विपरीत होने से काबिल निरस्तनीय है। अदालत मातहत ने मुस्लिम विधि के प्रावधानों के विपरीत फौती इन्तकाल में दर्ज हिस्से के आधार पर अप्रार्थी अपीलांट के दस्तावेजों पर गौर फरमाये बिना प्रकरण को प्रथम दृष्टया बेलेन्स ऑफ कनविनेन्स एवं अपरिमित क्षति मुद्दे को Arbitrary मनमाना, Capricious मनमोजी एवं Pervers प्रतिकूल निर्णित किया है। अदालत मातहत ने प्रार्थिया/रेस्पोडेंट का कब्जा काश्त मानकर सुविधा का संतुलन माना है जबकि बंगले की भूमि में काबिल काश्त भूमि नहीं है, मूल बंगले के अलावा चारों पुत्रों के पक्के मकानात पिता की मौजूदगी से बने हुए है, जिन पर नगर पालिका पिडावा द्वारा पट्टे जारी किये जाकर रजिस्टर्ड करा दिये गये हैं, समस्त भूमि में 90(ए) आर.टी.एक्ट की कार्यवाही हो चुकी होने से भूमि न तो काश्त की रही है और न ही भूमि पर आर.टी.एक्ट के प्रावधान लागू होते हैं, ऐसे मुद्दों का बंटवारे का वाद केवल दीवानी न्यायालय ही सुनवाई हेतु एक मात्र सक्षम है। अदालत मातहत ने अपरमित क्षति के बिन्दु को गलत प्रार्थिया के पक्ष में निर्धारित किया है जो काबिल निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय ने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर बिना अधिकार के निर्णय जैर अपील पारित किया है, जो निरस्तनीय है। अदालत मातहत ने अप्रार्थी अपीलांटा द्वारा पेश किये गये दस्तावेज नजीरों का हवाला देकर निर्णय में कन्सीडर किये बिना पारित किया है, जो काबिले निरस्तनीय है। अपीलांट ने पूर्व में कोई अपील पेश नहीं की है। समस्त बंगले पर पक्की बाउण्ड्रीवाल का निर्माण तथा सभी पुत्रों के मकानात बने हैं जिनमें अपीलांट अपने परिवार सहित निवास कर रहे होने से उक्त रेवेन्यु रेकार्ड के आधार पर बंटवारे का वाद ही प्रथम दृष्टया मेंटेनेबल नहीं है। अतः अपील प्रस्तुत कर निवेदन है कि अपील अपीलांट स्वीकार फरमाई जाकर निर्णय जैर अपील आदेश दिनांक 10.10.2023 निरस्त फरमाया जावे।

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

अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई। नोटिस जारी किये गये। बहस उभयपक्षीय सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ आर्डर 41 नियम 27 सी. पी. सी., सपठित धारा 151 सी. पी. सी. का प्रार्थना पत्र पेश किया, पेश किये गये दस्तावेज राजकीय दस्तावेज होने के कारण रेकार्ड पर लिये जाने का निवेदन किया।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में रेस्पोडेंट शाहीदा ने धारा 53 का दावा व धारा 212 आर.टी.एक्ट का प्रार्थना पत्र पेश किया था। अधीनस्थ न्यायालय ने दावे के निस्तारण तक दिनांक 10.10.2023 को स्थगन आदेश जारी किया। अधीनस्थ न्यायालय ने केवल दो खसरा नम्बर पर स्थगन आदेश दिया था, सभी अन्य खसरा नम्बरों पर नहीं। वाद में पक्षकारान मुस्लिम समुदाय के व्यक्ति है अतः मुस्लिम लॉ लागू होता है। पिता जान मोहम्मद की मृत्यु के बाद अधीनस्थ न्यायालय ने हिन्दू लॉ के अनुसार 1/10, 1/10 हिस्सा दर्ज किया जो त्रुटिपूर्ण है। पक्षकारों के मध्य समझौते के अनुसार इकरारनामे, 90ए, पट्टे की कार्यवाही पूर्व में हो चुकी है। वादग्रस्त आराजी पर मकानात बने हुए हैं, कृषि भूमि नहीं है। वादग्रस्त आराजी के पट्टे दिये जा चुके है, सिविल कोर्ट से ही कार्यवाही हो सकती है। कृषि भूमि के नियम लागू नहीं होते हैं। पक्षकारों का 1/10 हिस्सा गलत दर्ज हुआ है। समझौते में प्राप्त जमीन पर परमिशन लेकर मकान बना रहे हैं। अतः स्थगन आदेश खारिज किया जाये। विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.बी.जे. (26) 2019 पेज 196, आर.बी.जे. (24) 2017 पेज 329, आर.बी. जे. (6) 1999 पेज 562, आर.बी.जे. (26) 2019 पेज 97, 2022 (2) सी.जे. (सीआईवी.) (राज.) पेज 1311, 2008(3) आर.एल.डब्ल्यू. पेज 2087, आर.बी.जे. (26) 2019 पेज 414 की नजीरे उद्धरत की।

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में हमने धारा 212 आर.टी.एक्ट का प्रार्थना पत्र पेश किया था, सम्पूर्ण दावे के बिन्दुओं पर बहस की जो गलत है। जमाबंदी सम्वत 2074–2077 में 1/10 हिस्सा दर्ज है जान मोहम्मद की मृत्यु के समय आपत्ति करनी चाहिए थी जो नहीं की। मुख्य रोड़ पर दुकाने बना दी गई। धारा 212 में हिस्से का फैसला नहीं होता। धारा 212 के तीन मुख्य बिन्दुओं पर ही निर्णय होगा। दस्तावेजों की फोटोकापी पेश की है जबकि प्रमाणित प्रति पेश करनी चाहिए जो साक्ष्य में ग्राह्य हो। इकरारनामा 2005 का पेश किया जिस पर शाहिदा खानम के हस्ताक्षर नहीं है। फोटोग्राफ नहीं है।, इकरारनामे पर नोटेरी नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय में पेश नहीं, अपील में पेश करना गलत है। अपीलांट ने आधारहीन अपील पेश की है। हक अधिकारों का निर्णय मूल दावे में होगा अतः अपील खारिज की जाये, कोस्ट लगायी जाये। विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में आर.आर.डी. 1978 पेज 377, डब्ल्यू.एल.सी. 2015 (1) पेज 448, आर.आर.डी. 2019 पेज 297, आर.आर.टी. 2024(1) पेज 380 की नजीरे उद्धरत की।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ आर्डर 41 नियम 27 सी. पी. सी., सपठित धारा 151 सी. पी. सी. के दस्तावेज की प्रमाणित प्रति पेश की है। पेश किये

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

गये दस्तावेज राजस्व रेकार्ड की अप्रमाणित छाया प्रतियां है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जाता है।

हमने विद्वान अभिभाषकगण उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। प्रस्तुत अपील एवं अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का गहनता से अवलोकन किया। विवादित आराजी पैतृक सम्पत्ति है, जो अपीलांट एवं रेस्पोडेंट के शामलाती खाते में दर्ज है। विवादित आराजी के सन्दर्भ में रेस्पोडेंट नं. 1 द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में धारा 53, 188, 209 आर.टी.ए. के तहत वाद प्रस्तुत कर मूल वाद के साथ धारा 212 आर.टी.ए. का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में रेस्पोडेंट नं. 1 द्वारा स्वयं स्वीकार किया है कि विवादित सम्पूर्ण आराजी जान मोहम्मद खां की मृत्यु होने पर उनके वैध वारिसान के नाम सहखातेदारी में विरासत नामान्तरकरण से दर्ज हुई है। मौके पर समस्त आराजी आबादी भूमि से नजदीक होने से सहखातेदारान ने अपनी इच्छा एवं सुविधानुसार आराजी में निर्माण कार्य किया है तथा कृषि एवं निवास के कार्य में ले रहे हैं। रेस्पोडेंट नं. 1 के उक्त कथन से अपीलांट द्वारा अपील में अंकित इस कथन की पुष्टि होती है कि विवादित आराजी पर पक्के निर्माण कर स्वतंत्र रूप से निवास कर रहे हैं। उक्त विवेचन से यह स्पष्ट होता है कि सहखातेदारों द्वारा विवादित भूमि का जुबानी बंटवारा कर लिया है और स्वतंत्र रूप से मकान का निर्माण कर निवास कर रहे हैं। ऐसी स्थिति में धारा 212 के तहत किसी भी सहखातेदार के विरूद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा जारी करना न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 10.10.2023 अपास्त किया जाता है और पत्रावली अधीनस्थ को इस दिशा निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाती है कि अपीलांट द्वारा इस न्यायालय में आर्डर 41 रूल्स 27 सी.पी.सी. के प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेजों की अप्रमाणित छाया प्रतियां पेश की गई है, यदि अपीलांट द्वारा इन दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियां अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत की जाती हैं तो दस्तावेजात को प्रस्तुत करने का अवसर देते हुए दस्तावेजात के आधार पर पुनः उभयपक्ष की सुनवाई कर दस्तावेजी साक्ष्य के अवलोकन के पश्चात पुनः विधि सम्मत निर्णय पारित किया जावे। उभयपक्षकारान को पाबन्द किया जाता है कि वे अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 24.12.2024 को उपस्थित होवें।

निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया।

18/11/2024

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