न्यायालय : जिला न्यायाधीश, चूरू (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारीः-सोनिका पुरोहित, R.J.S.(DJ Cadre)

सिविल वाद संख्या- 28/2023

1. श्रीमती बिसमिल्ला बानो पत्नी युसुफ
2. नबाब अली पुत्र स्वर्गीय युसुफ अली
3. मोहम्मद रफीक पुत्र स्वर्गीय युसुफ अली
4. मोहम्मद जमील पुत्र स्वर्गीय युसुफ अली

समस्त निवासी वार्ड नम्बर 02 गुसाईयों की समाधी के पास, चूरू (राज)

-वादीगण

ब ना म

1. श्रीमती नाथी पत्नी स्वर्गीय सद्दीक
2. मोहम्मद रफीक पुत्र स्वर्गीय सद्दीक
3. रोशन अली पुत्र स्वर्गीय सद्दीक
4. सिकन्दर अली पुत्र स्वर्गीय सद्दीक
5. मोहम्मद मुन्शी पुत्र स्वर्गीय ईद मोहम्मद
6. मोहम्मद सलीम पुत्र स्वर्गीय ईद मोहम्मद

समस्त निवासी वार्ड नम्बर 02 गुसाईयों की समाधी के पास, चूरू (राज)

-प्रतिवादीगण

7. श्रीमती जरीना पुत्री युसुफ अली, पत्नी इन्दू अली निवासी वार्ड नम्बर 02 गुसाईयों की समाधी के पास, चूरू (राजस्थान) हाल निवासी कोलिण्डा जिला झुंझुंनू (राजस्थान)
8. श्रीमती मोबिना पुत्री स्वर्गीय सद्दीक पत्नी सिकन्दर निवासी वार्ड नम्बर 02 गुसाईयों की समाधी के पास, चूरू हाल निवासी अगुणा मौहल्ला, वार्ड नं. 38 चूरू (राजस्थान)

-गौण प्रतिवादीगण

वाद बाबत बाबत विभाजन

उपस्थितिः-

1. श्री विजयसिंह शेखावत अधिवक्ता वादी।
2. श्री नेमत अली अधिवक्ता प्रतिवादीगण।

-**निर्णय**- **दिनांकः-09.03.2026**

1. वादीगण की ओर से प्रतिवादीगण के विरूद्ध यह वाद संयुक्त अविभाजित सम्पत्ति के विभाजन हेतु प्रस्तुत किया गया है।
2. वाद-पत्र के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि वादपत्र की मद संख्या एक में वर्णित आसापासा व माप का भूखण्ड (भूखण्ड संख्या 265 क्षैत्रफल 178

वर्गगज) वादीगण एवं प्रतिवादीगण के पूर्वज स्वर्गीय ईद मोहमद पुत्र मोहम्मद बक्स के नाम स्टेशन रोड़ चूरू पर खरीद किया गया था जिसका CERTIFICATE OF SALE, GOVERNMENT OF INDIA, MINISTRY OF REHABILITATION, Office of the Regional Settlement Commissioner, Rajasthan, Jaipur द्वारा दिनांक 10.12.1959 को ईद मोहम्मद के पक्ष में जारी किया गया था। ईद मोहम्मद का देहान्त दिनांक 22-03-1993 को हो चुका है एवं उसकी पत्नी हसीना बानों का भी देहान्त हो चुका है। ईद मोहम्मद के उत्तराधिकारियों का वंशवृक्ष वाद-पत्र की मद संख्या एक में उल्लेखित है। ईद मोहम्मद व उसकी पत्नी हसीना बानो दोनों का देहान्त हो जाने के बाद वादगत भूखण्ड उनके विधिक उत्तराधिकारियों युसुफ, सद्दीक, मुंशी सलीम, श्रीमती भंवरी, श्रीमती सहीदन, श्रीमती जुबेदा, श्रीमती लाली, श्रीमती नूरजहाँ, श्रीमती सायरा बानो, श्रीमती नसीम बानो, सलामत को बहिस्सा बराबर-बराबर विरासतन प्राप्त हुआ। श्रीमती सलामत का देहान्त हो चुका है जिसके बाद श्रीमती सलामत के हिस्सा की भूमि सद्दीक, सद्दाम, कालू, रूखसार को विरासतन प्राप्त हुई। स्वर्गीय ईद मोहम्मद की सभी पुत्रियों द्वारा मुस्लिम शरीयत व समाज में प्रचलित परम्परा के अनुसार शादी के बाद से अपने पिता की सम्पत्ति में अपने हिस्सा की भूमि को दिनांक 12.10.2012 को बाहमी समझौते के तहत 100/- के स्टाम्प पर लिखापढी करवाकर अपने हिस्सा की भूमि का अपने भाईयों के हक में त्याग दिया है जिससे ईद मोहम्मद की पुत्रियों का हिस्सा बाहमी समझौते के अनुसार नहीं रहा है।

3. ऊपरवर्णित कुर्सीनामा के अनुसार ईद मोहम्मद के चार पुत्रों में से दो पुत्र युसुफ अली व मोहम्मद सदीक का देहान्त हो चुका है। वादीगण स्वर्गीय युसुफ अली के वारिसान है जिनका सम्पूर्ण भूखण्ड में 1/4 हिस्सा है। इसी प्रकार स्वर्गीय मोहम्मद सदीक का देहान्त हो चुका है जिसके वारिसान प्रतिवादीगण संख्या-1 से 4, प्रतिवादी संख्या 05 मोहम्मद मुंशी एवं प्रतिवादी संख्या 6 मोहम्मद सलीम प्रत्येक का क्रमशः 1/4-1/4 हिस्सा वादगत भूखण्ड में है। वादगत भूखण्ड वर्तमान में संयुक्त रूप से वादीगण व प्रतिवादीगण के संयुक्त रूप से कब्जे व उपयोग उपभोग में चला आ रहा है मगर अब वादीगण एवं प्रतिवादीगण के परिवार काफी बढ़ चुके है और संयुक्त रूप से अविभाजित पैतृक सम्पत्ति में एक साथ रिहायश करना संभव नहीं रहा है। वादीगण वादगत भूखण्ड का विभाजन करवाने के अधिकारी हैं। वादीगण यह अनुतोष चाहा है कि वादगत पैतृक

अविभाजित रिहायशी भूखण्ड को By Mets and Bounds विभाजित कर उनका हिस्सा अलग से कायम किया जावे।

4. आदेशिका दिनांक 28-05-2024 के अनुसार प्रतिवादीगण की ओर से जवाबदावा पेश करना नहीं चाहने पर प्रतिवादीगण की जबाबदेही बन्द की गई।

5. साक्ष्य वादी में पी.ड.1 मोहम्मद रफीक **(वादी संख्या 03)**, पी.ड.2 नबाब अली **(वादी संख्या 02)**, पी.ड.3 श्रीमती बिसमिल्ला **(वादी संख्या 01)**, पी.ड.4 मोहम्मद जमील **(वादी संख्या 04)** के शपथ पत्र पेश किये गये तथा इन वादीगण को न्यायालय द्वारा परीक्षित किया गया। प्रतिवादीगण के योग्य अधिवक्ता ने इन साक्षीगण से अवसर दिये जाने के बावजूद कोई जिरह नहीं की। दस्तावेजी साक्ष्य में प्रदर्शए.1 रसीद, प्रदर्शए.2 सर्टिफिकेट ऑफ सेल, प्रदर्शए.3 केश चालान, प्रदर्शए.4 आवंटन पत्र (सभी प्रमाणित फोटोकोपी जिनके मूल दस्तावेज क्रमशः प्रदर्श–1 से 4 हैं) एंव प्रदर्श.5 नोटिस प्रति पेश कर प्रदर्शित करवाये। बहस अंतिम सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. दौराने बहस अधिवक्ता वादीगण ने वाद-पत्र में उल्लेखित तथ्यों को दोहराते हुए मुख्य रूप से तर्क प्रस्तुत किया है कि वादपत्र की मद संख्या एक में वर्णित आसापासा व माप का भूखण्ड पक्षकारान के पिता ईद मोहम्मद द्वारा खरीदशुदा है। ईद मोहम्मद व उसकी पत्नी हसीना बानो की मृत्यु हो चुकी है। ईद मोहम्मद की पुत्रियों ने लिखित समझौता पत्र के तहत वादगत भूखण्ड में बनने वाले अपने हिस्से को अपने भाईयों के नाम परित्याग कर दिया है एवं इस बाबत एक लिखित दसतावेज भी 100 रूपये के स्टाम्प पर निष्पादित किया है जिसे रजिस्ट्रेशन करवाना एवं ईद मोहम्मद की उक्त पुत्रियों को पक्षकार संयोजित किया जाना धारा 129 टी.पी. एक्ट के अनुसार विधिक रूप से आवश्यक नहीं है। ईद मोहम्मद के पुत्रों का वादगत भूखण्ड में बराबर-बराबर 1/4-1/4 हिस्सा विधिक रूप से बनता है। ईद मोहम्मद के चार पुत्रों में से युसुफ अली व मोहम्मद सदीक का देहान्त हो चुका है। वादीगण युसुफ अली के पत्नी/पुत्र हैं तथा प्रतिवादी संख्या एक से चार उक्त सदीक के पुत्र हैं। वादगत भूखण्ड वर्तमान में अविभाजित है जिसे वादीगण जो कि ईद मोहम्मद के विधिक उत्तराधिकारी हैं, By Mets and Bounds विभाजित करवाकर अपना हिस्सा कायम करवाने के अधिकारी हैं। वादपत्र के तथ्यों एवं वादी पक्ष की साक्ष्य का कोई खण्डन पत्रावली पर नहीं है। उक्त बहस के आधार पर उन्होंने वादीगण का वाद डिक्री करने का निवेदन किया एवं अपनी बहस के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित न्यायिक दृष्टान्त (1995) 3 एससीसी 693 महबूब शहाब बनाम सैयद ईस्माईल व अन्य सिविल अपील नं.513/1979 निर्णय दिनांक 23.03.1995, (2011) 5

एससीसी 654 हफीजा बीबी व अन्य बनाम शेख फरीद (मृत) वारिसान द्वारा व अन्य सिविल अपील नं.1714/2005 निर्णय दिनांक 05.05.2011 एवं 2014(10) एससीसी 459 रशीदा खातून (मृत) वारिसान द्वारा बनाम आशिक अली (मृत) द्वारा वारिसान सिविल अपील नं.603/2009 निर्णय दिनांक 10.10.2014 प्रस्तुत किये। प्रतिवादी पक्ष की ओर से वादपत्र में उल्लेखित अनुसार वादगत सम्पत्ति का विभाजन किये जाने में कोई आपत्ति नहीं की गई है।

7. सर्वप्रथम वादी की ओर से प्रस्तुत साक्ष्य के शपथ पत्र एवं साक्ष्य पर विचार किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। पी.डब्ल्यु.1 मोहम्मद रफीक **(वादी संख्या 03)** पी.डब्ल्यु.2 नबाब अली **(वादी संख्या 02)**, पी.डब्ल्यु.3 श्रीमती बिसमिल्ला **(वादी संख्या 01)**, पी.डब्ल्यु.4 मोहम्मद जमील **(वादी संख्या 04)** ने अपने शपथ-पत्र में वाद-पत्र में उल्लेखित तथ्यों को ही दोहराया है एवं दस्तावेजी साक्ष्य में उपर वर्णित दस्तावेजात को प्रदर्शित करवाया गया है। बावजूद दिये जाने समुचित अवसर के इन गवाहान से प्रतिवादी पक्ष की ओर से कोई जिरह नहीं की गई है।

8. बहस पर विचार किया। पत्रावली का अवलोकन किया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अवलोकन किया। पत्रावली का अवलाकन करने से यह पाया कि वादीगण द्वारा यह दावा संयुक्त अविभाजित सम्पत्ति के विभाजन बाबत पेश किया गया है और यह निवेदन किया गया है कि दावे की मद संख्या-1 में दर्ज सम्पत्ति रिहायशी भूखण्ड संयुक्त परिवार की पैतृक अविभाजित संयुक्त उपयोग उपभोग एवं कब्जे की भूमि में वादीगण का 1/4 हिस्सा है जिसको मीट्स एण्ड बाउन्ड्स पर किस्म अनुसार बंटवारा कर अलग से विभाजित कर कायम किये जाने हेतु प्रतिवादीगण के विरूद्ध प्रारम्भिक डिक्री पारित की जावे एवं इस डिक्री के आधार पर कमिश्नर की रिपोर्ट प्राप्त होने के बाद अन्तिम डिक्री पारित की जावे।

9. वादपत्र में यह उल्लेख किया गया है कि स्व.ईद मोहम्मद की सभी पुत्रियों द्वारा मुस्लिम शरीयत के समाज में प्रचलित परम्परा के अनुसार बाहमी रूप से अपने भाईयों के पक्ष में अपने पिता की सम्पत्ति छोड़ दी थी और भविष्य में किसी प्रकार का विवाद नहीं हो, इसलिए दिनांक 12.10.2012 को बाहमी समझौते को लिखित रूप देने के उद्देश्य से एक लिखापढी एक सौ रूपये के स्टाम्प पर करवा दी थी। इस लिखापढी से उन्होंने अपने हिस्से में आने वाली भूमि में से अपना हिस्सा व अन्य हिस्सेदारान के हिस्से की भूमि बाहमी समझौते अनुसार लिखित रूप से त्याग कर दिया था। वादीगण का यह कथन रहा है कि स्व.ईद मोहम्मद की वादगत सम्पत्ति में, उपरोक्त बाहमी समझौते के अनुसार उसकी पुत्रियों का कोई हिस्सा नहीं रहा है इसलिए ईद मोहम्मद की उपरोक्त पुत्रियों को दावे में पक्षकार संयोजित नहीं किया गया है।

10. इस सम्बन्ध में विधि की स्थिति को देखा जाय तो धारा 123 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 के अनुसार मुस्लिम विधि में किसी सम्पत्ति को उपहार स्वरूप देने के सम्बन्ध में यह आवश्यक है कि उस सम्पत्ति को देने वाले के द्वारा उसकी घोषणा (Declaration) की जाय, उसे सम्पत्ति प्राप्त करने वाले द्वारा स्वीकार किया जाय तथा इस सम्बन्ध में सम्पत्ति का कब्जा दे दिया गया हो। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 123 के अनुसार अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण के सम्बन्ध में कोई भी दस्तावेज हो, तो उसका रजिस्ट्रेशन किया जाना आवश्यक है परन्तु धारा 129 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 में मुस्लिम विधि के तहत दिये गये किसी उपहार को अपवाद स्वरूप रखा गया है जिसके बाबत मौखिक उपहार की गई सम्पत्ति के सम्बन्ध में लिखे गये दस्तावेज की रजिस्ट्री होना आवश्यक नहीं है। इसके सम्बन्ध में वादीगण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अवलोकन कर मार्ग–दर्शन प्राप्त किया गया, जिनके अनुसार हालांकि अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण के दस्तावेज की रजिस्ट्री, रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 की धारा–17 के तहत एवं उपहार बाबत सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 की धारा 123 के तहत आवश्यक है, परन्तु धारा 129 सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 के तहत अपवाद स्वरूप मुस्लिम विधि में दिये गये उपहार की स्थिति भिन्न है। हस्तगत प्रकरण में भी वादीगण द्वारा यही बहस की गई है कि स्व.ईद मोहम्मद की पुत्रियों द्वारा अपनी सम्पत्ति अपने भाईयों के हक में छोड दी गई थी जिस मौखिक उपहार बाबत लिखित दस्तावेज एक सौ रूपये के स्टाम्प पर दिनांक 12.10.2012 को बनाया गया था और विधि की स्थिति को देखते हुए उसकी रजिस्ट्री आवश्यक नहीं थी। विधि की उपरोक्त स्थिति को देखते हुए वादीगण द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात के आधार पर स्व.ईद मोहम्मद की अन्य पुत्रियों बाबत उन्हें पक्षकार संयोजित नहीं किये जाने की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

11. विद्वान अधिवक्ता वादीगण की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त **(1995) 3 एससीसी 693 महबूब शहाब बनाम सैयद ईस्माईल व अन्य सिविल अपील नं.513/1979 निर्णय दिनांक 23.03.1995** में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि-

5.Under s. **147** of the Principles of Mahomedan Law by Mulla, **19**th Ed., Edited by Chief Justice M. Hidayatullah, visages that writing is not essential to the validity of a gift either of movable or of immovable property. Section **148** requires that it is essential to the validity of a gift. that the donor should divest himself completely of all ownership and dominion over the subject of the gift. Under s. **149**, three essentials to the validity of the gift should be, **(**i**)** a declaration of gift by the donor, **(**ii**)** acceptance of the gift, express or implied, by or on behalf of the donee, and **(**iii**)** delivery of possession of the subject of the gift by

the donor to the donee as mentioned in s.150. If these conditions are complied with, the gift is complete. Section 150 specifically mentions that for a valid gift there should be delivery of possession of the subject of the gift and taking of possession of the gift by the donee, actually or constructively. Then only gift is complete. Section 152 envisages that where donor is in possession, a gift of immovable property of which the donor is in actual possession is not complete unless the donor physically departs from the premises with all his goods and chattels, and the donee formally enters into possession. It would, thus, be clear that though gift by a Mohammadan is not required to be in writing and consequently need not be registered under the Registration Act; a gift to be complete, there should be a declaration of the gift by the donor, acceptance of the gift, expressed or implied, by or on behalf of the donee, and delivery of possession of the property, the subject-matter of the gift by the donor to the donee. The donee should take delivery of the possession of that property either actually or constructively. On proof of these essential conditions, the gift becomes complete and valid. In case of immovable property in the possession of the donor, he should completely divest himself physically of the subject of the gift.....

12. न्यायिक दृष्टान्त **(2011) 5 एससीसी 654 हफीजा बीबी व अन्य बनाम शेख फरीद (मृत) वारिसान द्वारा व अन्य सिविल अपील नं.1714/2005 निर्णय दिनांक 05.05.2011** में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि-

18.Section 17(1)(a) of the Registration Act leaves no manner of doubt that an instrument of gift of immoveable property requires registration irrespective of the value of the property. The question is about its applicability to a written gift executed by a Mohammadan in the light of Section 129 of the T.P. Act and the rule of Mohammadan Law relating to gifts.

13. न्यायिक दृष्टान्त **2014(10) एससीसी 459 रशीदा खातून (मृत) वारिसान द्वारा बनाम आशिक अली (मृत) द्वारा वारिसान सिविल अपील नं.603/2009 निर्णय दिनांक 10.10.2024** में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि-

19. The real thrust of the matter, as we perceive, is whether the essential ingredients of the gift as is understood in the Muhammadan Law have been satisfied. To elaborate, a deed of gift solely because it is a written instrument does not require registration. It can always be treated as a piece of evidence evidencing the gift itself, but, a significant one, that gift must fulfill the three essential conditions so that it may be termed as a valid gift under the Muhammadan Law.

22. We have already stated, actual physical possession may not be always necessary if there is constructive possession of the donee. In this context we may reproduce Section **152**, sub-Section**(3)** of Mulla's Muhammadan Law:-

"No physical departure or formal entry is necessary in the case of a gift of immovable property in which the donor and the donee are both residing at the time of the gift. In such a case the gift may be completed by some overt act by the donor indicating a clear intention on his part to transfer possession and to divert himself of all control over the subject of the gift."

23. Possession has been defined in Section **394** of the Muslim Law by Tyabji.It is thus:-"A person is said to be in possession of a thing, or of immovable property, when he is so placed with reference to it that he can exercise exclusive control over it, for the purpose of deriving from it such benefit as it is capable of rendering, or as is usually derived from it."

14. हस्तगत वादपत्र की तथ्यात्मक स्थिति के अनुसार वादपत्र की मद संख्या एक में उल्लेखित आसापासा व माप का भूखण्ड पक्षकारान के पूर्वज ईद मोहम्मद द्वारा अपने नाम से खरीद किया गया था। इसके समर्थन में उनकी ओर से दस्तावेज प्रदर्श-1 से 5 को प्रदर्शित करवाया गया है। वादपत्र के तथ्यों के अनुसार उक्त ईद मोहम्मद तथा उसकी पत्नी हसीना बानो का देहान्त हो चुका है। पक्षकारान ने स्वयं को इनका विधिक वारिस होना बताया है तथा वादगत सम्पत्ति को अविभाजित बताया है। उक्त तथ्यों का कोई खण्डन पत्रावली पर नहीं आया है। इस प्रकार वादगत अचल सम्पत्ति वादीगण एवं प्रतिवादीगण के पूर्वज स्व.ईद मोहम्मद की होने, पक्षकारान का उसके विधिक वारिसान होने से एवं उपर की गई विधिक स्थिति के विवेचन एवं माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रतिपादित अभिमत के दृष्टिगत वादीगण एवं प्रतिवादीगण स्व.ईद मोहम्मद की वादगत अविभाजित सम्पत्ति में अपने–अपने हिस्से के अनुसार विभाजन करवाने के अधिकारी हैं।

<u>अनुतोष</u>

15. उपर किये गये विवेचन एवं विश्लेषण से वादीगण का वाद स्वीकार कर प्रारम्भिक डिक्री पारित किये जाने योग्य पाया जाता है।

<u>आ दे श</u>

16. वाद वादीगण विरूद्ध प्रतिवादीगण स्वीकार कर इस आशय की प्रारम्भिक डिक्री पारित की जाती है कि वादपत्र की मद संख्या एक में उल्लेखित आसेपासे व माप की वादगत अविभक्त शामलाती सम्पत्ति में वादीगण

अपने 1/4 हिस्से का By Mets and Bounds मौके पर नापजोख कर विभाजन करवाने का अधिकारी होने पाये जाते हैं। वाद व्यय पक्षकारान अपना-अपना वहन करेंगे। तद्नुसार प्रारम्भिक डिक्री पर्चा जारी हो।

(सोनिका पुरोहित)
जिला न्यायाधीश, चूरू

17. निर्णय आज दिनांक 09.03.2026 को विवृत न्यायालय में सुनाया गया।

(सोनिका पुरोहित)
जिला न्यायाधीश, चूरू