न्यायालय उपखण्ड अधिकारी जमवारामगढ़ जयपुर

सुरेश वगै० बनाम रामजानकी वगै०

मु० नं० - 228/2024

को जारी नोटिस की एक प्रति मय रजि० डाक रसीद व ट्रेकिंग रिपोर्ट पेश की। जिसे शामिल मिसल किया गया। ट्रेकिंग रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। नोटिस प्रतिवादी सं०1 को डिलीवर हो चुका है। प्रतिवादी सं01 अनु०। प्रतिवादी सं० 1 को बार-बार आवाज लगाई गई तथा इन्तजार किया गया लेकिन उप० नही। अतः प्रतिवादी सं० 1 के विरुद्ध एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई जाती है। वकील वादी की एक तरफा अंतिम बहस सुनी गई। वकील वादी ने अपनी बहस के रूलिंग पेश की। जिन्हें शामिल मिसल किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली वास्ते आदेश हेतु दिनांक 09/01/25 को पेश हो।

उपखण्ड अधिकारी
जमवारामगढ़

09/01/25 - पत्रावली पेश हुई। वकील वादी उप०। पत्रावली आदेश मे विचाराधीन है। पत्रावली मे उपलब्ध वाद पत्र, एवं अन्य दस्तावेजात का अवलोकन किया तथा वकील वादी की बहस का मनन किया। अतः वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र अन्तर्गत धारा 188 राज० काश्तकारी अधि० को स्वीकार किया जाता है तथा विस्तृत निर्णय पृथक से लिखा जा कर शामिल मिसल किया गया। निर्णय आज खुले इजलास सुनाया गया। पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो तथा वाद पूर्ति दाखिल दफ्तर हो।

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जमवारामगढ़, जिला जयपुर ग्रामीण

पीठासीन अधिकारी : श्री ललित मीना RAS

मिसल नं.	तारीख दायर	तारीख फैसला
228/2024	26/11/2024	09/01/2025

1. सुरेश पुत्र मूल्या उर्फ मूलचन्द
2. कृष्णा पत्नी मूल्या उर्फ मूलचन्द

जाति हरियाणा ब्राहमण निवासी बाढ खेमावास, तहसील जमवारामगढ, जिला जयपुर ग्रामीण।

वादीगण

बनाम

1. रामजानकी पत्नी महेश चन्द शर्मा जाति हरियाणा ब्राहमण, निवासी ग्राम बस्सी, तहसील बस्सी, जिला जयपुर।

प्रतिवादीया

2. शीला पुत्री मूल्या उर्फ मूलचन्द पत्नी राजू जाति हरियाणा ब्राहमण निवासी ग्राम सिंडोली तहसील एवं जिला दौसा।
3. मीना पुत्री मूल्या उर्फ मूलचन्द पत्नी कृष्ण शर्मा जाति हरियाणा ब्राहमण निवासी ग्राम सिंडोली तहसील एवं जिला दौसा।

प्रारूपिक पक्षकार

उपस्थित अभिभाषक
श्री रूपनारायण गुर्जर :— वकील वादीगण।

दावा बाबत स्थाई निषेधाज्ञा
अन्तर्गत धारा 188 आर0टी0एक्ट

—: निर्णय :—

वादीगण की ओर से एड0 श्री रूपनारायण गुर्जर ने यह वाद विरूद्ध प्रतिवादीगण इस कथन के साथ पेश किया कि वादीगण और प्रारूपिक पक्षकार सं0 2 व 3 के हकपूर्वाधिकारी मूल्या दत्तक पुत्र घीस्या थे, जिनकी शामलाती भूमि खसरा नम्बर 1 रकबा 0.5000है0, खसरा नम्बर 2 रकबा 1.0000है0, खसरा नम्बर 3 रकबा 34.5300है0, खसरा नम्बर 5 रकबा 3.8300है0 कुल खसरा 4 कुल रकबा 39.8600है0 ग्राम बाढखेमावास पटवार हल्का नेवर, तहसील जमवारामगढ में स्थित है, जिसमें हिस्सा 1/4 के सहखातेदार उक्त मूल्या दत्तक पुत्र घीस्या थे। प्रतिवादी सं0 1 एवं वादीगण के हकपूर्वाधिकारी मूल्या के मध्य ईकरारनामा के जरिये उक्त भूमि के बेचान की संविदा हुई जिसके तहत विकय पत्र दिनांक 27.07.2004 को लिखा गया जो पूर्ण निष्पादित नही हुआ क्योकि उक्त विकय पत्र कानूनी मान्यता के अनुसार निष्पादित नही किया जा सकता था और इस कारण से उप पंजीयक जमवारामगढ के रिकार्ड में भी मिनट बुक नंबर 2004000384 दिनांक 28.09.2004 में भी पेण्डिंग तथा अपंजीकृत अंकित है। अर्थात उक्त दस्तावेज निष्पादित नही हुआ, किस श्रेणी में है जो रजिस्ट्रेशन एक्ट के प्रावधानानुसार पंजीकृत दस्तावेज की श्रेणी में नही है और ना ही रजिस्टर्ड दस्तावेज के रूप में कोई मान्यता रखता है इसलिए विधि के सिद्वान्तों के अनुसार उक्त दस्तावेज *अस्तित्व में नही है* की परिभाषा में आता है। उक्त दस्तावेज से प्रतिवादी सं0 1 को कोई अधिकार प्राप्त नही हुए है, क्योकि जब तक निष्पादन की कार्यवाही पूर्ण नही होती कोई भी *दस्तावेज निष्पादित हुआ* की श्रेणी में नही आता है। स्थावर सम्पत्ति जिसकी मालीयत 100रू से अधिक हो उसमें हक हस्तान्तरित करने हेतु रजिस्टर्ड

उपखण्ड अधिकारी
जमवारामगढ

दस्तावेज अनिवार्य है, इसके अभाव में इक हस्तान्तरित नही माने जा सकते है और उक्त दस्तावेज ना ही तो निष्पादित हुआ, की श्रेणी में आता है और ना ही रजिस्ट्रेशन एक्ट के प्रावधानानुसार रजिस्टर्ड हुआ है। इसलिए उक्त मूल्या के हिस्से 1/4 के खातेदारी अधिकार हस्तान्तरित नही हुए और मूल्या के देहान्त के पश्चात वादीगण तथा प्रारूपिक पक्षकार सं0 2 व 3 उक्त भूमि में हिस्सा 1/4 के खातेदार काश्तकार हुए। प्रतिवादी सं0 1 उक्त अनिष्पादित और शून्य दस्तावेज के आधार पर आये दिन वादीगण को उक्त भूमि में दखल उत्पन्न करते रहे है और उक्त दस्तावेज के आधार पर दीगर लोगों को भूमि पर लाते है और पोशीदा कार्यवाही कर उक्त भूमियों के संबंध में लोगों से पैसा एठकर तथा भूमि स्वयं की बताकर विक्रय करने का झासा देकर लेन देन की बात करते है, जबकि प्रतिवादी सं0 1 का कोई विधिक अधिकारी उक्त दस्तावेज से उत्पन्न नही होता है। उक्त भूमि कृषि भूमि है, जिस पर ना ही तो किसी अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर कोई अधिकार उत्पन्न होते है और ना ही खातेदारी प्राप्त की जा सकती है। मूल्या के देहान्त के पश्चात वादीगण और प्रारूपिक पक्षकार सं0 2 व 3 उक्त भूमियों के खातेदार है और वास्तविक तथा विधिक रूप से खातेदार होने से काबिज काश्तकार है, जिस पर प्रतिवादी का कोई अधिकार उत्पन्न न ही होता है और अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर जो कि ना ही तो विधिक प्रावधानों के अनुसार निष्पादित है और ना ही विधि के अनुसार कोई अस्तित्व रखता है। फिर भी प्रतिवादी वादीगण को उक्त दस्तावेज के आड में दखल उत्पन्न करते है और दिनांक 14.11.2024 को 3–4 लोग जिन्हे वादीगण नही पहचानते मौके पर आये और उक्त दस्तावेज के आधार पर कब्जा करने का प्रयास किया जबकि दस्तावेज के आधार पर कब्जा करने का प्रयास किया जबकि उक्त दस्तावेज से कोई अधिकार प्रतिवादी को प्राप्त नही होते है और ना ही किसी प्रकार का कब्जा प्रतिवादी का है। 20 वर्ष से उक्त दस्तावेज अपंजीकृत है, जिसका अब कोई अस्तित्व नही है और ना ही उसकी कानूनी मान्यता है। इसलिए वादीगण के लिए आवश्यक हो गया है कि वह प्रतिवादी सं0 1 को जरिये स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द करवाये कि वह उक्त अनिष्पादित और अपंजीकृत दस्तावेज जो विधि की दृष्टि से अस्तित्वहीन है एवं पूर्ण निष्पादित दस्तावेज की श्रेणी में आता है, के आधार पर वादीगण को उसकी उक्त भूमियों में किसी प्रकार की दखल उत्पन्न नही करें और ना ही उक्त भूमियों मे उसके खातेदारी अधिकारों में किसी प्रकार की दखल उत्पन्न करें। प्रतिवादी सं0 2 व 3 वादीगण के समान हित रखते है और रिकार्डेड खातेदार है, वाद पेश करने हेतु उपस्थित होने में असमर्थता के कारण उन्हें समान हित होने से उन्हे प्रारूपिक पक्षकार बनाया गया है। हिस्सा 3/4 के सहखातेदारों को पक्षकार नही बनाया गया है, क्योकि उक्त विवाद से उनका कोई संबंध नही है। ना ही वह मुकदमें में आवश्यक पक्षकार है। अतः उक्त वर्णित आराजीयात भूमि खसरा नम्बर 1 रकबा 0.5000है0, खसरा नम्बर 2 रकबा 1.0000है0, खसरा नम्बर 3 रकबा 34.5300है0, खसरा नम्बर 5 रकबा 3.8300है0 कुल खसरा 4 कुल रकबा 39.8600है0 ग्राम बाढखेमावास पटवार हल्का नेवर, तहसील जमवारामगढ में वादीगण और प्रारूपिक पक्षकार सं0 2 व 3 के हिस्से 1/4 में किसी प्रकार की, दखल उत्पन्न नही करें और ना ही दिनांक 27.07.2004 के अपंजीकृत दस्तावेज जो कि विधिक रूप से अस्तित्व नही, की परिभाषा में आता है, के आधार पर वादीगण को किसी प्रकार की दखल उनकी उक्त खातेदारी भूम में नही करे और ना ही अन्य से करावें।

दावा वादीगण दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रतिवादीगण को जरिये नोटिस रजिस्टर्ड डाक से तलब किया गया। रजि0 डाक रसीद का अवलोकन कर प्रतिवादी सं0 1 को पुनः तलबी रजि0 डाक से जारी कर तलब किया गया तथा प्रतिवादी सं0 2 व 3 बावजूद सूचना के उपस्थित नही। अतः प्रतिवादी सं0 2 व 3 को दिनांक 02.01.2025 को बार–बार आवाज लगवाई गई तथा इन्तजार किया गया। लेकिन प्रतिवादी सं0 2 व 3 उपस्थित नहीं। प्रतिवादी सं0 2 व 3 के विरूद्व एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। प्रतिवादी सं0 1 बावजूद सूचना के दिनांक 07.01.2025 को अनुपस्थित। प्रतिवादी सं0 1 को बार–बार आवाज लगवाई गई तथा इन्तजार किया गया। लेकिन प्रतिवादी सं0 1 उपस्थित नही। अतः प्रतिवादी सं0 1 के विरूद्व एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई।

उपखण्ड अधिकारी
जमवारामगढ़

वकील वादीगण की एक तरफा अन्तिम बहस सुनी गई। अधिवक्ता वादीगण ने अपनी बहस में वाद पत्र के कथनों को दौहराते हुए कहा कि वादीगण और प्रारूपिक पक्षकार वादांकित भूमि के रिकार्डेड खातेदार काश्तकार एवं कौंबिज है। धारा 140 लैण्ड रेवेन्यू एक्ट के प्रावधान अनुसार जमाबन्दी के रिकार्ड को जब तक विपरित सिद्व नही किया जाता , उसके सही होने की उपधारणा न्यायालय द्वारा की जावेगी। इसके लिए **RRC 2003** के पेज नंबर 592 पर प्रकाशित माननीय हाईकोर्ट के फैसले ग्यारसा बनाम बोर्ड ऑफ, रेवेन्यू का हवाला दिया गया और वादी की प्रतिवादी अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर उन्हे हैरान और, परेशान करते है, ऐसा दस्तावेज जो पंजीकृत नही है और रजिस्ट्रेशन एक्ट के प्रावधानों के अनुसार जिसका पंजीयन पूर्ण नही हुआ है, उसके आधार पर वादीगण के खातेदारी अधिकारों की उपयोग उपभोग करने से रोकते है, उन्हे फौजदारी दावों में फंसाने की धमकी देते है। वादीगण भोले–भाले है। इसलिए वह दिनांक 27.07.2004 के दस्तावेज के आधार पर जो कोई कानूनी मान्यता नही रखता है और निष्पादित दस्तावेज की श्रेणी में भी नही आता, उसकी आड में वादीगण को ब्लेकमेल करते है। मूल्या दत्तक पुत्र घीस्या का देहान्त हो चुका है और 2004 से आज तक कभी भी उक्त तथा कथित दस्तावेज पंजीकृत नही हो सका है, ना ही वह पंजीकृत दस्तावेज है। एक वाद जो त्रिलोक चन्द बनाम मूल्या मुकदमा सं0 118/2016 निर्णय दिनांक 31.10.2023 में भी उक्त दस्तावेज के संबंध में अपर जिला न्यायाधीश क्रम सं0 3 जयपुर जिला ने फैसले में पेज नम्बर 49 के पैरा नम्बर 68 मे माना है कि उक्त दस्तावेज दिनांक 27.07.2004 रजिस्टर्ड नही हो सका। इस प्रकार धारा 17(F) रजिस्ट्रेशन एक्ट के अनुसार ऐसे विक्रय पत्र का रजिस्टर्ड होना अनिवार्य होता है। इसके समर्थन में **RRC 2002** के पेज नम्बर 302 पर प्रकाशित फैसले का हवाला दिया गया। बिना रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के अधिकारों का हस्तान्तरण नही माना जा सकता है। धारा 54 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम के तहत बिना पूर्ण पंजीकरण हुए विक्रय मान्य नही हो सकता है। जिसके संबंध में **RLW 2009 (3) P-2468** पर प्रकाशित माननीय सुप्रिम कोर्ट के फैसलों का हवाला दिया गया और बहस में कहा कि जो प्रतिवादीगण के पास दस्तावेज दिनांक 27.07.2004 का है, वह पंजीकृत दस्तावेज की श्रेणी में नही आता है। इसलिए उन्हे कोई खातेदारी अधिकार नही हुए है, ना ही उनका कब्जा उक्त भूमि पर है। वादीगण रिकार्डेड खातेदार है, हासिल जमा, कराते रहे है, खसरा गिरदावरी में हर वर्ष कब्जा रिपोर्ट भी वादीगण की होती रही है और किसी भी प्रकार से प्रतिवादीया का कब्जा या हक नही है, ना ही कानूनी प्रावधान अनुसार प्रतिवादिया को कोई अधिकार उक्त भूमि पर है, इसके समर्थन में **RLW 2012 (2) P-422** (राजस्थान होईकोर्ट), **RRT 2009(1) P-638** (राजस्थान मण्डल राजस्थान), **RRT 2014-15** (सम्ली) **P-664** (राजस्व मण्डल राजस्थान), **RRT 2013 (2) P-1164,** (राजस्व मण्डल राजस्थान), **RLW 2007(2) P-1090** (राजस्थान उच्च न्यायालय), **RRT 2012 (1) P-332, RRT 2006-7,** (सप्ली) **P-672,** पर प्रकाशित फैसलों का हवाला दिया तथा कहा कि प्रतिवादिया को पाबन्द किया जावें ताकि वह वादीगण एवं प्रारूपिक पक्षकार को उनके हिस्से में प्रतिवादिया को दखल से रोके और दिनांक 27.07.2004 के अपंजीकृत दस्तावेज जो कि विधिक रूप से अस्तित्व में नही है, के आधार पर वादीगण को उनके अधिकारों में दखल नही करें।'

हमने बहस एकतरफा वादीगण के अधिवक्ता की सुनी। प्रस्तुत दस्तावेजों, वाद पत्र का अवलोकन किया। जमाबन्दी के रिकार्ड का अवलोकन किया। प्रस्तुत जमाबन्दी में वादांकित भूमि में वादीगण और प्रारूपिक पक्षकार संख्या 2 व 3 हिस्सा 1/4 के रिकार्डेड खातेदार दर्ज है। प्रतिवादिया हाजिर अदालत नही हुई, ना ही वाद पत्र एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के खण्डन में हमारे समक्ष कोई साक्ष्य पेश हुई है, जो पत्रावली पर दस्तावेजी साक्ष्य, जमाबन्दी है, उसके अनुसार वाद पत्र में अंकित तथ्य पर कि "*वादीगण रिकार्डेड खातेदार काश्तकार है*" के प्रतिकूल उपधारित करने का हमारे पास कोई कारण नही है और वादीगण ने जो दस्तावेज दिनांक 27.07.2004 जो मूल्या द्वारा प्रतिवादिया सं0 1 के नाम निष्पादित किया गया, जिसके अंतिम पृष्ठ पर मिनट बुक नम्बर 2004000384

उपखण्ड अधिकारी
जमवारामगढ़

दिनांक 28.09.2004 में उक्त दस्तावेज पैण्डिग दर्शाया गया है, अर्थात पूर्ण रूप से पंजीकृत दस्तावेज नही है। हमने **RRT 2012 (1) P-332** पर प्रकाशित रेवेन्यू बोर्ड के फैसले का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। जिसमें कहा गया है कि अपंजीकृत दस्तावेज विधिक दृष्टि से *"अस्तित्व में नही है"* **(NON-Exist)** की श्रेणी का है। जिससे हम पूर्ण रूप से सहमत है। इसी प्रकार अपंजीकृत दस्तावेज से 100 रू. से अधिक की मालियत की सम्पत्ति पर अधिकार निहित नही होते है, ना ही कब्जा अनरजिस्टर्ड दस्तावेज पर मान्य हो सकता है। इस मत को प्रस्तुत रूलिंगस **RLW 2012 (2) P-422** (राजस्थान होईकोर्ट), **RRT 2009(1) P-638** (राजस्थान मण्डल राजस्थान), **RRT 2014-15** (सम्ली) **P-664** (राजस्व मण्डल राजस्थान), **RRT 2013 (2) P-1164,** (राजस्व मण्डल राजस्थान), **RLW 2007(2) P-1090,** (राजस्थान उच्च न्यायालय), **RRT 2012 (1) P-332, RRT 2006-7,** (सप्ली) **P-672,**में प्रतिपादित किया गया है। जिससे भी हम पूर्ण रूप से सहमत है। जब कोई रजिस्टर्ड विक्रय पत्र राजस्व न्यायालय के समक्ष साक्ष्य के रूप में लाया जाता है तो राजस्व न्यायालय रजिस्टर्ड दस्तावेज के बारे में जैसा वह है उसके सही एवं सत्य होने की उपधारणा ही कर सकता है, परन्तु जब कोई अनरजिस्टर्ड दस्तावेज राजस्व न्यायालय के समक्ष साक्ष्य के रूप में प्रस्तुत किया जावें तो उसके बारे में सही होने की उपधारणा राजस्व न्यायालय द्वारा नही की जा सकती है, ना ही ऐसे दस्तावेज को मान्यता दे सकता है। रिकार्डेड खातेदार के मुकाबले एवं उसके अधिकारों की तुलना में जब तक वह प्रतिकुल सिद्व ना हो ऐसे अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के बारे में *"दस्तावेज अस्तित्व में नही है"* की श्रेणी में ही रखा जा सकता है।

वादीगण रिकार्डेड खातेदार है, जिसके विपरीत जब तक पूर्णरूपेण धारा 54 सम्पत्ति अंतरण अधिनियम एवं रजिस्ट्रेशन एक्ट के आज्ञापक प्रावधानों के तहत पंजीकृत विक्रय पत्र नही हो तो प्रतिवादिया संख्या 1 को वादीगण के विधिक खातेदारी अधिकारों से महरूम नही किया जा सकता है एवं धारा 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत रिकार्डेड खातेदार को उसके खातेदारी अधिकारों की सुरक्षार्थ उसके पक्ष में निषेधाज्ञा जारी किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। इस प्रकार वादीगण का वाद स्वीकार किया जाना आवश्यक है।

आदेश

अतः वादीगण का वाद स्वीकार किया जाता है। प्रतिवादिया संख्या 1 को जरिए स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द किया जाता है कि वह वादग्रस्त भूमि खसरा नम्बर 1, 2, 3, 5 कुल खसरा 4 कुल रकबा 39.8600हैक्टेयर ग्राम ब्राडखेमावास, पटवार हल्का नेवर, तहसील जमवारामगढ में वादीगण और प्रारूपिक पक्षकार संख्या 2 व 3 के हिस्से 1/4 के खातेदारी अधिकारों में तथा उनके उपयोग व उपभोग में किसी प्रकार की दखल उत्पन्न नही करे और ना ही दिनांक 27.07.2004 के अपंजीकृत दस्तावेज जो कि *"विधिक रूप से अस्तित्व में नही"* की परिभाषा में आता है, के आधार पर वादीगण को किसी प्रकार की दखल उक्त खातेदारी भूमि में नही करे और ना ही अन्य किसी से ऐसा करावें। निर्णयानुसार डिक्री जारी हों।

निर्णय मेरे द्वारा टंकित करवाया जाकर आज दिनांक 09/01/2025 को सरे इजलास सुनाया गया।

उपखण्ड अधिकारी

उपखण्ड अधिकारी
जमवारामगढ, जयपुर