23/5/24 पत्रावली पेश हुई अधिवक्ता प्रार्थी। प्रतिवादी ने अपनी बहस में प्रार्थना पत्र CPC आदेश 7 नियम 11 में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि वादीगण द्वारा अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 18/4/1983 के आधार पर घोषणात्मक वाद पेश किया है साथ ही मद संख्या 5 में प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा चाही गई है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम में भी इकरारनामा के आधार पर खातेदारी देने का प्रावधान हो यह विधि संगत नहीं है; अत: यह वाद विधि द्वारा प्रथत: वर्जित है। साथ ही प्रश्नगत इकरारनामा भी अपर्याप्त स्टाम्प पर है; जो साक्ष्य में भी ग्राह्य नहीं है जबकि हिन्दू पुत्र केराजी कुम्हार ने कभी भी वादीगण के हक में इकरारनामा निष्पादित नहीं किया है। यह कूटरचित एवं फर्जी है। हस्ब धारा 35 स्टाम्प अधिनियम एवं हस्ब धारा 17 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की पालना नहीं होने के कारण उक्त दस्तावेज साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है। उक्त वादी का वाद-कारण भी उत्पन्न नहीं होता है। क्योंकि गैर खातेदार को वादग्रस्त भूमि पर कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं है; और न ही अंपजीकृत बेचान के आधार पर खातेदारी प्रदान की जा सकती है। वादीगण का वाद तुच्छवाद है जो कानूनन पोषणीय नहीं है। अत: यह वाद CPC O7 R11 एवं 151 CPC में खारीज होने योग्य है।
प्रार्थी ने इसके समर्थन में राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर मंदिर ठाकुर श्री नाथूरदास जी छोटा भव्या बनाम श्री कन्हैयालाल व अन्य S. B Civil first appeal NO 232/05 / Decided on 18.02.2008, Board of Revenue for Rajasthan, Ajmer, 2017 (2) RRT 1100 Raj Singh Vs. Nahar Singh & Ors. 2020 (1) RRT 129 पेश किये।

अधिवक्ता अप्रार्थी / वादीगण ने अपने जवाब बहस में कथन किए कि प्रतिवादी के पिता हिन्दूराम द्वारा 18/4/1983 को वादीगण के पिता के पक्ष में इकरारनामा निष्पादित करवाया और तभी से विवादित आराजी उन्हीं के कब्जाकाश्त में चली आ रही है और हिन्दूराम के वारिसान का कोई कब्जा काश्त नहीं है; अत: कानूनन वादीगण का ही कब्जा होने से RTA Act के प्रावधानों के तहत ही सही वाद पेश किया है। कानूनी रूप से वादीगण खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के अधिकारी हैं। उपरोक्त इकरारनामा आज दिनांक तक किसी भी न्यायालय में शून्य घोषित नहीं करवाया गया है। चूंकि वाद को विफल-

लगातार —

- वस्तु खातेदारी से सम्बन्धित है अतः न्यायालय को वाद सुनवाई का अधिकार है। उभयपक्ष की बहस का मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों और सम्मानीय न्यायालयों के न्यायिक दृष्टान्तों का अध्ययन किया गया। उपर्युक्त विवेचन व विश्लेषण उपरान्त CPC आदेश 7 नियम 11 में वर्णित विभिन्न बिन्दुओं यथा वाद हेतुक, उचित कोर्ट फीस, दो प्रतियों में वाद पत्र, विधि द्वारा वर्जित में से प्रार्थी/प्रतिवादी ने वाद को विधि द्वारा वर्जित वर्णित किया है अतः निर्णय में इस बिन्दु पर विवेचन किया जाना है कि क्या वाद विधि द्वारा वर्जित होने के कारण खारिज खारिज है? माननीय न्यायालयों द्वारा विभिन्न निर्णयों में ये सुस्थापित किया गया है कि अचल सम्पत्ति के टाइटल का हस्तान्तरण केवल रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से ही हो सकता है। RBJ. 2012 पेज 96 (S.C) न्यायिक दृष्टान्त निम्न प्रकार से है :-

R.B.J. 2012 Page 69 (S.C) Suraj Lamp & Industries PVT Vs. State of Haryana)

Transfer of Property Act 1882. Sec 53. 54 and Registration Act 1908, Section 17. A Transfer of immovable property by way of sale can only be by a deed of conveyance i.e. sale deed. In the absence of a a deed of conveyance duly stamped and registered as required by law no right, title or interest in an immovable property can be transferred. An agreement to sale does not create any interest or charge on such property.

माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि अचल सम्पत्ति के टाइटल का हस्तान्तरण अपंजीकृत दस्तावेज से नहीं हो सकता है।

——— लगातार

चूंकि वादीगण ने प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा चाही है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम एक विशेष अधिनियम है, इसके तहत प्रतिकूल कब्जा के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते है। माननीय न्यायालय की (Full Bench) R.R.D 2011 पेज 508 Jagdish & Ors. Vs Sitaram & Anr. में में सुस्पष्ट सिद्धान्त प्रतिपादित किया है।

प्रार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त यहाँ चस्पा होते है अतः न्यायालय के विनम्र अभिमत में हस्तगत वाद पर विचारण करना विधि द्वारा वर्जित है। अतः उपर्युक्त विवेचन के आधार पर हम प्रार्थना पत्र प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण स्वीकार किया जाना उचित व विधिसंगत समझते है।

आदेश

अतः उपर्युक्त विवेचन के आलोक में निष्कर्षतः प्रार्थना पत्र प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण के पक्ष में एवं अप्रार्थीगण/वादीगण के विरुद्ध बखूबी साबित होने तथा सारवान होने से स्वीकार किया जाता है। वादीगण का वादपत्र विधि द्वारा वर्जित होने के कारण खारिज/नामंजूर किया जाता है। पत्रावली इसी कदर फैसल शुमार होकर संख्या से एक कम की जाकर दाखिल दफ्तर हो। पर्चा डिक्री अलग से जारी हो।

निर्णय आज दिनांक 29/05/24 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

सहायक कलक्टर
शिवगंज (सिरोही)
(राकुन्तला)
आर. ए. एस
सहायक कलक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी
शिवगंज