

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी पिडावा जिला झालावाड (राज.)

पीठासीन अधिकारी:-दिनेश कुमार मीणा आर.ए.एस.

प्रकरण सं० 148/2008

दायर दिनांक: 14.08.2008

उगवान

1. श्यामलाल पि. कन्हैयालाल जाति गौड नि. सुनेल तहसील सुनेल
2. चन्द्रीबाई पि. कन्हैयालाल जाति गौड नि. सुनेल तहसील सुनेल
3. घीसीबाई पि. कन्हैयालाल जाति गौड नि. सुनेल तहसील सुनेल
4. हीराबाई पि. कन्हैयालाल जाति गौड नि. सुनेल तहसील सुनेल

वादीगण

बनाम

1. शब्बीर पि. अब्देअली जाति बोहरा नि. सुनेल जरिये मुख्तारखास शब्बीर भाई आ. गुलाम अब्बास जाति बोहरा नि. सुनेल तहसील सुनेल
2. जोहर पि. अब्देअली जाति बोहरा नि. सुनेल जरिये मुख्तारखास शब्बीर भाई आ. गुलाम अब्बास जाति बोहरा नि. सुनेल तहसील सुनेल
3. शब्बीर भाई आ. ईस्माईल जाति बोहरा नि. सुनेल तहसील सुनेल
4. चादखाँ आ. दुलेखाँ जाति मुसलमान नि. सुनेल तहसील सुनेल
5. खलीलखाँ आ. चांदखाँ जाति मुसलमान नि. सुनेल तहसील सुनेल
6. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार सुनेल

प्रतिवादीगण

वाद अंतर्गत धारा 88, 89, 92ए, 209 रा.टी.एक्ट एवं धारा 136 एलआरएक्ट



उपस्थिति अभिभाषक -

अभिभाषक वादीगण - श्री रमेशचन्द सोनी

प्रतिवादीगण -- एकतरफा

निर्णय

दिनांक : 23 .04.2026

संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि कस्बा सुनेल की वादग्रस्त आराजी खाता सं. 973 कित्ता 16 रकबा 16-03 बीघा स्थित है। यह कि चरण सं. 1 में दर्ज आराजी में से मात्र केवल ख.न. में 1197 रकबा 8 बिस्वा आराजी को



(Signature)
उपखण्ड अधिकारी
पिडावा, जिला झालावाड (राज.)

आगे वादग्रस्त आराजी से सम्बोधित किया गया है। यह कि वादग्रस्त आराजी ख.न. में 1197 रकबा 8 बिस्वा का सेटलमेंट से पूर्व ख.न. 1694 रकबा 24 डिसेमल था। यह कि वादग्रस्त आराजी सम्वत् 2022 में ईसावाई आत्मज अब्दूलअली जरीवाला जाति बोहरा निवासी सुनेल के खातेदारी में दर्ज थी, ईसा भाई ने वादग्रस्त आराजी को वादीगण के पिता कन्हैयालालजी आ० गंगाविशन जी सिलावट निवासी सुनेल को 95/-रु० में बेचानकर बेचानशुदा आराजी का वास्तविक एवं भौतिक कब्जा रूबरू गवाहान वादीगण के पिता को सम्भला दिया था, तथा बेचान करने के 7-8 वर्ष पश्चात् बेचानशुदा वादग्रस्त आराजी का बिक्रीखत भी दिनांक 19.06.1965 को ईसाभाई ने रूबरू गवाहान वादीगण के पिता के पास में तहरीर कर अपने स्वयं के हस्ताक्षर कर गवाही गवाहान करवा दिये थे। यानि ईसाभाई ने बेचान का प्रतिफल प्राप्त कर बेचानशुदा आराजी वादग्रस्त का मौके पर कब्जा को रूबरू गवाहान सम्भला कर बेचान की सम्पूर्ण कार्यवाही पूर्ण कर दी थी। वादग्रस्त आराजी पर लगभग 50 वर्षों से वादीगण एवं वादीगण पिता ऐलानिया काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे हैं। यह कि वादग्रस्त बेचानशुदा आराजी का नामान्तरण भी वादीगण के पिता कन्हैयालालजी के नाम तस्दीक हो चुका था, इस प्रकार वादीगण के पिता कन्हैयालालजी को वादग्रस्त आराजी के खातेदारी अधिकार भी कानूनन प्राप्त हो चुके थे। यह कि नामान्तरण राजस्व अधिकारियों, बन्दोबस्त अधिकारियों की सहवन से त्रुटिवश जमाबन्दी में दर्ज नहीं हो सका। यह त्रुटि बन्दोबस्त अधिकारियों द्वारा सहवन से दौराने बन्दोबस्त हुई हैं। यह कि वादग्रस्त आराजी चरण 1 में दर्ज आराजी ईसाभाई के फौत होने से जेबनाबाई पुत्री कादरजी जाति बोहरा निवासी सुनेल के नाम दर्ज की गई तथा जेबनाबाई के फौत होने से वादग्रस्त आराजी चरण 1 में दर्ज आराजी प्रतिवादीगण सं. 1 व 2 के खाते में दर्ज की गई थी। यह कि प्रतिवादीगण में 1 व 2 के मुख्तारखास श्री शब्बीर भाई आ० गुलाम अब्बास जाति बोहरा निवासी सुनेल ने चरण 1 में दर्ज आराजी में से माल खसरा न. 1430 की आराजी को छोड़कर शेष समस्त आराजी वादग्रस्त आराजी सहित रजिस्टर्ड विकयपत्र दिनांक 02.07.2008 से



उपखण्ड अधिकारी
पिड़वा, जिला झारखण्ड (संख्या)

प्रतिवादीगण सं. 3 को बेचान कर दिया किन्तु वादग्रस्त आराजी पर भौतिक एवं वास्तविक कब्जा आज भी वादीगण का ही चला आ रहा है। यह कि वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 1197 का बेचान पूर्व खातेदार ईसा भाई द्वारा किया जा चुका था तथा बेचानशुदा वादग्रस्त आराजी का कब्जे का हस्तान्तरण भी हो चुका था, एवं नामांतरण भी बेचानशुदा आराजी का वादीगण के पिता के नाम तस्दीक हो चुका था यानि विक्रय की सम्पूर्ण कार्यवाही पूर्ण हो चुकी थी। इस कारण प्रतिवादीगण नं 1 व 2 द्वारा वादग्रस्त आराजी का पुनः विक्रय प्रारम्भ से ही शून्य है तथा वादीगण के हितों पर कोई प्रभाव नहीं रखता है। यह कि वादग्रस्त आराजी पर ईसा भाई द्वारा बेचान करने के पश्चात एक क्षण के लिए भी ईसाभाई का, जेवनाबाई का शब्बीरभाई जोहर भाई एवं शब्बीर भाई आ० ईस्माईल जी जाति बोहरा का आज तक कब्जा काशत नहीं रहा है। वादग्रस्त आराजी पर निरन्तर बिना किसी रोक-टोक के ऐलामिया जनसामान्य के ज्ञान में प्रतिवादीगण के हितों के विरुद्ध वादीगण का कब्जा एवं काशत चला आरहा है। यह कि वादीगण वादग्रस्त आराजी खसरा नं. 1197 रखना 8 बिस्वा के कानूनन खातेदार काशतकार है तथा माननीय न्यायालय से घोषणा प्राप्त करने के अधिकारी है एवं राजस्व रिकार्ड में अभिलेख में प्रविष्टियों को सही करवाने के अधिकारी है। यह कि वादकारण दिनांक 30.07.2008 को वादग्रस्त आराजी के खाते की नकल लेने पर एवं खाते में वादीगण का नाम नहीं होने पर पैदा होकर दावा करना लाजमी हुआ। यह कि वादग्रस्त आराजी करबा सुनेल तहसील पिडावा में स्थित होने से माननीय न्यायालय को वाद का श्रवणाधिकार एवं क्षेत्राधिकार प्राप्त है। यह कि वादपत्र अन्दर अवधि उचित न्यायशुल्क पर प्रस्तुत है। यह कि प्रतिवादीगण नं. 4, 5, 6 आवश्यक पक्षकार होने से पार्टी बनाया गया है किन्तु वाद में उनके खिलाफ कोई अनुतोष नहीं चाहा गया है। यह कि प्रतिवादीगण नं. 7 लैण्ड होल्डर होने से आवश्यक पक्षकार होने से पार्टी बनाया गया है। यह कि वादीगण प्रार्थना करते हैं -



[Signature]
 उपखण्ड अधिकारी
 पिडावा, जिला झारखण्ड (सं० १)

(अ) यह कि डिक्री खातेदारी अधिकारी की घोषणा की प्रदान की वादीगण को वादग्रस्त आराजी ख नं. 1197 रकबा 8 बिस्वा का खातेदार काशतकार घोषित किया जावे।

(ब) अन्य राहत जो बनजदीक वादीगण हो प्रदान करने की कृपा करें।

(ख) खर्चा मुकदमा प्रतिवादीगण से दिलाया जावे।

2. प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रतिवादीगण की तलबी जर्ये सम्मन तलब किया गया। प्रतिवादी सं. 1 से 2 की ओर से श्री रमेशचन्द्र नागर एडवोकेट उपस्थित हुए। प्रतिवादी सं. 1 से 2 की ओर से जवाब पेश कर निवेदन किया कि यह वाद पत्र का पैरा नम्बर 1 रेकार्ड से सम्बन्धित है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 2 गलत होने से अस्वीकार है उक्त आराजी वादग्रस्त नहीं है। उक्त आराजी प्रतिवादी नम्बर 1 व 2 के खाते कब्जे की आराजी थी जिसका बैचान उनके मुख्तार खास के द्वारा किया गया। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 3 रेकार्ड से सम्बन्धित है प्रतिवादीगण को इसकी जानकारी नहीं है। यह वाद पत्र का पैरा नम्बर 4 गलत होने से अस्वीकार है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 5 गलत होने से अस्वीकार है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 6 गलत होने से अस्वीकार है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 7 राजस्व रेकार्ड से सम्बन्धित है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 8 आंशिक स्वीकार है शेष तथ्य गलत होने से अस्वीकार है। यह कि आराजी का बैचान स्वीकार है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 9 गलत होने से अस्वीकार है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 10 अस्वीकार है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 11 गलत होने से अस्वीकार है। वादग्रस्त आराजी को प्रतिवादीगण 1 व 2 के मुख्तार खास द्वारा बैचान कर खरीदार को मौके पर कब्जा सम्मला दिया है उक्त आराजी खसरा नम्बर 1197 रकबा 8 बिस्वा से वादीगण का कोई सम्बन्ध नहीं है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 12 गलत होने से अस्वीकार है। वादीगण के द्वारा झूठे तथ्यों के आधार पर वाद कारण उत्पन्न किया गया है उक्त वाद के तथ्यों के आधार पर राजस्व न्यायालय को उक्त वाद को सुनने का अधिकार नहीं है। उक्त वाद सिविल नेचर का होने



५२
उपखण्ड अधिकारी
पिंडवार, जिला जलालपुर (राज.)

से सिविल न्यायालय को उक्त वाद सुनने का अधिकार है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 13 गलत होने से अस्वीकार है। उक्त वाद सिविल नेचर का होने से सिविल न्यायालय को ही क्षेत्राधिकार प्राप्त है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 14 गलत होने से अस्वीकार है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 15 कानूनी है। यह कि वाद पत्र का पैरा नम्बर 16 कानूनी है। यह कि वाद पत्र के पैरा नम्बर 17 के उपखण्ड अ, ब, स से चाही गई राहत वादीगण प्राप्त करने के अधिकारी नहीं है। अतः जवाब दावा पेश कर निवेदन है कि उक्त वाद का बिज खारिज योग्य होने से मय हर्जा खर्चा खारीज फरमाया जावे।

3. प्रतिवादी सं. 3 से 6 बावजूद सूचना अनुपस्थित रहे जिससे मुताबिक आदेशिका दिनांक 25.09.2008 को उनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही की गई।

4. वाद के शीघ्र एवं प्रभावी निस्तारण हेतु दावे एवं जवाब दावा के अवलोकन के आधार पर निम्न तनकीयात/विवाद बिन्दू कायम की गई -

1. आया कि ग्राम सुनेल की वादग्रस्त आराजी हाल ख.नं. 1197 रकबा 0-08 बीघा सेटलमेट के दौरान साबिक ख.नं. 1694 रकबा 0-24 डिसेमल से बना है।

---जिम्मे वादीगण

2. आया कि ग्राम सुनेल का साबिक ख.नं. 1694 हाल ख.नं. 1197 संवत् 2022 में ईसा भाई आत्मज अब्दुल अली जरीवाला निवासी सुनेल की खातेदारी में दर्ज थी।

---जिम्मे वादीगण

3. आया कि वादग्रस्त आराजी के तत्कालीन खातेदार ईसा भाई पि. अब्दुल अली जरीवाला द्वारा भूमि का वैधान दिनांक 19.06.1965 को वादीगण के पिता कन्हैयालाल आत्मज गंगाकिशन को कर भौतिक व वास्तविक कब्जा


उपखण्ड अधिकारी
पिटवा, जिला इलाहाबाद (राज.)



सौंप दिया था और तभी से पहले वादीगण के पिता तथा बाद में वादीगण के लगातार कब्जा काश्त में चले आ रहे हैं।

—जिम्मे वादीगण

4. आया कि ग्राम सुनेल की कयशुदा उक्त भूमि का वादीगण के पिता कन्हैयालाल के पक्ष में नामान्तरण भी तस्दीक हो गया था लेकिन सेटलमेट विभाग के कार्मिकों ने बिना अधिकार के जमाबंदी में नामान्तरण का अंकन कन्हैयालाल के पक्ष में नहीं किया और त्रुटीवश विक्रेता ईसा भाई का नाम दर्ज रखा।

—जिम्मे वादीगण

5. आया कि वादग्रस्त आराजी का वास्तविक स्वामित्व एवं भौतिक कब्जा विगत 50-60 वर्षों से वादीगण का होने से तथा प्रतिवादी सं. 1 व 2 द्वारा प्रतिवादी सं. 3 के पक्ष में किया गया रजिस्टर्ड बेचान दिनांक 02.07.2008 के प्रारम्भ से अवैध व शून्य होने से वादीगण खातेदार कृषक घोषित होने के पात्र हैं।

—जिम्मे वादीगण

6. आया कि ग्राम सुनेल की वादग्रस्त आराजी पर पहले जेबना पुत्र कादर का और बाद में प्रतिवादी सं. 1 व 2 का वर्षों से कब्जा काश्त चला आ रहा था।

—जिम्मे प्रतिवादी सं. 1 व 2

7. आया कि प्रतिवादी सं. 1 व 2 को यह आराजी विरासत में जेबना बाई पुत्री कादर बोहरा से प्राप्त हुई थी। जेबना बाई को यह विरासत में मूल खातेदार ईसा भाई पि. अब्दुल अली से प्राप्त हुई थी। ईसा भाई ने वादग्रस्त भूमि का वादीगण के पिता कन्हैयालाल को कभी भी बेचान नहीं की थी।

—जिम्मे प्रतिवादी सं. 1 व 2

8. आया कि प्रतिवादी सं. 1 व 2 ने वादग्रस्त आराजी जरिये मुख्तारखास प्रतिवादी सं. 3 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से बेचान कर भौतिक कब्जा सौंप दिया है और रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को खारीज किये बिना वादीगण को खातेदार घोषित नहीं किया जा सकता है। अतः रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक



उपसचिव
जिला अधिकारी
जिला जल संयंत्र (राज.)

02.07.2008 को खारीज करने का क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय का होने से राजस्व न्यायालय में वाद खारीज योग्य है।

--जिम्मे प्रतिवादी सं. 1 व 2

4. वादीगण द्वारा वाद पत्र के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य में ग्राम सुनेल तहसील सुनेल के खाता सं. 973 की जमाबंदी सं. 2061-64 प्रदर्श 1, खाता जमाबंदी सं. 2019-22 प्रदर्श 2, खाता सं. 527 जमाबंदी सं. 2022-41 प्रदर्श 3, मिलान क्षेत्रफल प्रदर्श 4, नामा.सं. 387 दिनांक 21.02.1965 प्रदर्श 5, रसीद प्रदर्श 6, भूमि विक्रयपत्र दिनांक 19.09.1965 प्रदर्श 7 पेश किये एवं मौखिक साक्ष्य में श्यामलाल पि. कन्हैयालाल, पूरीलाल पि. नंदाजी, रामचन्द्रर पि. भवानीलाल के शपथपत्र/बयान कराये।

5. प्रतिवादी सं. 1 से 2 के बावजूद सूचना नियत तारीख पेशी पर अनुपस्थित रहने से मुताबिक आदेशिका दिनांक 08.01.2026 से प्रतिवादी सं. 1 व 2 के विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही की गई।

6. अभिभाषक वादीगण की बहस एकतरफा के परिपेक्ष्य में पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में तनकी नं. 1 से 5 को साबित करने का भार वादीगण का है जबकि प्रतिवादीगण के विरुद्ध साक्ष्य एवं जिरह से पूर्व ही एकपक्षीय कार्यवाही होने से तनकी नं. 6 से 8 को निर्णित करने की कोई आवश्यकता नहीं है। प्रकरण में तनकीवार निर्णय निम्नानुसार है-



तनकी नं. 1- आया कि ग्राम सुनेल की वादग्रस्त आराजी हाल ख.नं. 1197 रकबा 0-08 बीघा सेटलमेंट के दौरान साविक ख.नं. 1694 रकबा 0-24 डिसेमल से बना है। उक्त तनकी को साबित करने का भार वादीगण पर है। वादीगण द्वारा पेश ग्राम सुनेल की सेटलमेंट विभाग की जमाबंदी सं. 2022-41 प्रदर्श 3 के अनुसार हाल ख.नं. 1197 रकबा 0-08 बीघा ईसा भाई वल्द अब्दुल अली कोम बोहरा मुसलामन के खाते दर्ज रिकार्ड था। वादी द्वारा पेश ग्राम सुनेल की जमाबंदी सं. 2019-22 प्रदर्श 2 के अवलोकन से

[Signature]
उपखण्ड अधिकारी
पिड़वा, जिला शांतापुर (सज०)

स्पष्ट है कि गत ख.नं. 1694 रकबा 24 डेसीमल ईसा भाई अब्दुल अली बोहरा के खाते दर्ज था। सेटलमेंट के दौरान भूमि की इकाई डेसीमल के स्थान पर बीघा-बिरवा की गई। सेटलमेंट विभाग के मिलान क्षेत्रफल प्रदर्श 4 के अवलोकन से स्पष्ट है कि वर्तमान ख.नं. 1197 रकबा 0-08 बीघा साबिक/गत ख.नं. 1694 रकबा 0-08 बीघा से मिलकर बनाया गया है। अतः तनकी नं. 1 वादीगण के पक्ष में साबित होती है।

तनकी नं. 2- आया कि ग्राम सुनेल का साबिक ख.नं. 1694 हाल ख.नं. 1197 संवत् 2022 में ईसा भाई आत्मज अब्दुल अली जरीवाला निवासी सुनेल की खातेदारी में दर्ज थी। उक्त तनकी को साबित करने का भार वादीगण पर है। वादीगण द्वारा पेश ग्राम सुनेल की सेटलमेंट विभाग की जमाबंदी सं. 2022-41 प्रदर्श 3 के अनुसार हाल ख.नं. 1197 रकबा 0-08 बीघा ईसा भाई चल्द अब्दुल अली कोम बोहरा मुसलामन के खाते दर्ज रिकार्ड था। वादी द्वारा पेश ग्राम सुनेल की जमाबंदी सं. 2019-22 प्रदर्श 2 के अवलोकन से स्पष्ट है कि गत ख.नं. 1694 रकबा 24 डेसीमल ईसा भाई अब्दुल अली बोहरा के खाते दर्ज था। अतः तनकी नं. 2 वादीगण के पक्ष में साबित है।

तनकी नं. 3- आया कि वादग्रस्त आराजी के तत्कालीन खातेदार ईसा भाई पि. अब्दुल अली जरीवाला द्वारा भूमि का बेचान दिनांक 19.06.1965 को वादीगण के पिता कन्हैयालाल आत्मज गंगाकिशन को कर भौतिक व वास्तविक कब्जा सौंप दिया था और तभी से पहले वादीगण के पिता तथा बाद में वादीगण के लगातार कब्जा काश्त में चले आ रहे हैं। उक्त तनकी को साबित करने का भार वादीगण पर है। वादीगण द्वारा पेश अन रजिस्टर्ड भूमि स्वत्व विक्रयपत्र दिनांक 19.09.1965 प्रदर्श 7 के अवलोकन से जाहिर है कि रिकार्डेड खातेदार ईसा भाई पि. अब्दुल जी जरीवाला बोहरा द्वारा स्वयं भूमि का बेचान नहीं किया बल्कि आम मुख्तारखास अबे अली बोहरा द्वारा ख. नं. 1694 रकबा 24 डेसीमल का बेचान रुपये 95/- में विक्रयपत्र की दिनांक से 7-8 साल पहले ही कन्हैयालाल, गंगाकिशन जाति सिलवट नि. सुनेल को



उपखण्ड अधिकारी
बठिन्दा जिला, पंजाब (राज-1)

कर कब्जा सौंपना जाहिर होता है। वादीगण द्वारा कोई मुख्तारखास/पावर आफ अटर्नी पेश नहीं की गई है। यह विक्रयपत्र बेचान के 7-8 साल बाद लिखा जाना स्वयं विक्रेता ने अंकित किया है। उक्त अपंजीकृत एवं अनस्टाम्पड विक्रयपत्र पर हस्ताक्षर गुजराती भाषा में अब्दे अली मु. ईसा भाई जरीवाला के होना प्रतीत होता है। गवाह के रूप में दो हस्ताक्षर होना जाहिर होता है लेकिन केतागण के कही भी हस्ताक्षर नहीं है जिससे यह स्पष्ट नहीं है कि केता ने विक्रय की शर्तों को स्वीकार किया था या नहीं। लेखक एवं दोनो गवाहान में से किसी की भी इस न्यायालय में टेस्टिमोनी (testmony) नहीं हुई है और ना ही खातेदार ईसा द्वारा किये गये मुख्तारखास की प्रति पेश की गई है। केवल बेचानपत्र में मुख्तारखास लिख देने मात्र से कोई व्यक्ति किसी खातेदार की भूमि को बेचने या अन्य व्यवहार करने का हकदार नहीं हो जाता है। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम 1882 की धारा 54 में बेचान के संबंध में प्रावधान किये गये हैं। धारा 54 के तहत "बेचान" (sale) को भुगतान की गई कीमत या वादा किये गये भुगतान या आंशिक भुगतान और आंशिक वादे के बदले में स्वामित्व के हस्तान्तरण के रूप में परिभाषित किया गया है। बेचान के तीन मूल तथ्य - (1) स्वामित्व का दोनो पक्षों के मध्य हस्तान्तरित होना, (2) प्रतिफल राशि का भुगतान होना (3) बिक्री के लिए अनुबंध की शर्तों का निर्धारण अनिवार्य है। अनुबंध की शर्तों को दोनो पक्षों द्वारा स्वीकार किया जाना आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में बेचानपत्र पर केवल मुख्तारखास के हस्ताक्षर हैं, खातेदार कृष्क ईसा भाई के हस्ताक्षर नहीं है। केता के भी हस्ताक्षर नहीं है, जबकि एक वैद्य कान्ट्रेक्ट के लिए दोनो पक्षों के मध्य समझौते पर हस्ताक्षर होना आवश्यक है, विशेषकर जब समझौता/बेचानपत्र पंजीकृत नहीं हो। अचल सम्पत्ति की बिक्री का अनुबंध इन शर्तों को निर्दिष्ट करता है जिनके तहत बिक्री की जानी है। बिक्री के लिए अनुबंध में निर्धारित शर्तों के अनुसार बिक्री निष्पादित की जाती है जिसमें बिक्री के उद्देश्य, भूमि के विभिन्न दायित्वों से मुक्त होने, कोई विवाद लंबित नहीं होने, लेन-देन के लिए पक्षों द्वारा सहमत शर्तों आदि का



उपखण्ड अधिकारी
पिंपरी, जिला अहमदाबाद (क.प्र.)

उल्लेख होता है। यहां विक्रेता ने भी न्यायालय में उपस्थित होकर विक्रयपत्र को निष्पादित व सत्यापित होना स्वीकार नहीं किया है।

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 17 (1) के अनुसार 100/- रु. से अधिक मूल्य की अचल सम्पत्ति के बेचान का पंजीयन होना अनिवार्य है। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार 100/- से कम मूल्य की अचल सम्पत्ति का दोनो पक्षो के मध्य दो तरीको से हस्तान्तरण किया जा सकता है - (1) बिक्री विलेख का पंजीकरण द्वारा या (2) कब्जे की सुपुर्दगी द्वारा। हस्तगत प्रकरण में वादग्रस्त आराजी का बेचान 95/- रु. की प्रतिफल राशि में होकर कब्जे का अंतरण होना जाहिर होता है। वादीगण द्वारा पेश दोनो साक्ष्य गवाहो पीडब्ल्यू 1 व 2 ने भी वादग्रस्त आराजी पर वादीगण का कब्जा काश्त होना स्वीकार किया है। अतः यदि उक्त बेचान पत्र खातेदार कृषक द्वारा निष्पादित किया जाता है या मुख्तारखास की स्थिति में मुख्तारनामा की प्रति इस न्यायालय में पेश की जाती तो उक्त बेचान का पंजीयन किया जाना आवश्यक नहीं है। यहां धारा 54 के प्रावधानो का उल्लेख आवश्यक है।

Sec. 54. "Sale" defined.— "Sale" is a transfer of ownership in exchange for a price paid or promised or part-paid and part-promised.

Sale how made.— Such transfer, in the case of tangible immoveable property of the value of one hundred rupees and upwards, or in the case of a reversion or other intangible thing, can be made only by a registered instrument.

In the case of tangible immoveable property of a value less than one hundred rupees, such transfer may be made either by a registered instrument or by delivery of the property. Delivery of tangible immoveable property takes place when the seller places the buyer, or such person as he directs, in possession of the property.

Contract for sale.— A contract for the sale of immoveable property is a contract that a sale of such property shall take place on terms settled between the parties. It does not, of itself, create any interest in or charge on such property.



[Handwritten Signature]
उपखण्ड अधिकारी
दिल्ली जिला इलाहाबाद

धारा 54 के अवलोकन से जाहिर होता है कि रजिस्टर्ड विक्रयपत्र पर क्रेता के हस्ताक्षर होना अनिवार्य नहीं है लेकिन विभिन्न माननीय न्यायालयों द्वारा आधुनिक न्यायिक सिद्धान्तों एवं राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 एवं नियम 2004 के परिपेक्ष्य में अन रजिस्टर्ड विक्रयपत्र के निष्पादन हेतु दोनों पक्षों और दो गवाहान के हस्ताक्षर होना आवश्यक है। क्रेता के हस्ताक्षर के अभाव में एवं विक्रेता खातेदार द्वारा कोर्ट के समक्ष ऐसे अन रजिस्टर्ड दस्तावेज को अस्वीकार करने पर इसके आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। वादीगण द्वारा पेश उक्त बेचानपत्र करीब 60 साल पुराना है। वादीगण द्वारा 40-45 वर्षों तक वादग्रस्त आराजी के दर्ज नामान्तरण सं. 367 दिनांक 27.02.1966 का राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद नहीं होने या उक्त बेचान के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराने का कोई वाद किसी न्यायालय में पेश नहीं किया जिससे संदेह उत्पन्न होता है। विक्रेता मुख्तारखास अब्बे अली के वारीसान प्रतिवादीगण द्वारा अपने जवाब दावा में वादग्रस्त आराजी का कोई बेचान नहीं किया जाना और वादग्रस्त भूमि अब्बे अली के पिता ईसा भाई से जेबनाबाई पुत्री कादर बाहरा को विरासत में प्राप्त होना और मौके पर प्रतिवादी 1 व 2 का कब्जा होना अंकित किया है और भूमि को विक्रयपत्र के दोनों गवाहान एवं लेखक को न्यायालय में परीक्षण हेतु पेश भी नहीं किया गया है। विक्रेता ने भी न्यायालय में उपस्थित होकर विक्रयपत्र को निष्पादित व सत्यापित होना स्वीकार नहीं किया है। वादग्रस्त आराजी का दिनांक 02.07.2008 को रजिस्टर्ड विक्रय पत्र द्वारा खातेदार प्रतिवादी सं. 1 व 2 द्वारा प्रतिवादी सं. 3 को बेचान किया जाना और उक्त रजिस्टर्ड बेचान को सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा खारीज नहीं किया जाना प्रतीत होता है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम 1872 की धारा 90 के अनुसार 30 वर्षों से अधिक पुराने दस्तावेज के संबंध में अनुमान का प्रावधान करती है। यदि कोई दस्तावेज जो 30 वर्ष से अधिक पुराना है, किसी ऐसी अभिरक्षा से पेश किया गया है जिसे न्यायालय विशेष मामले में उचित समझता है, तो न्यायालय यह अनुमान कर सकता है कि उस दस्तावेज पर मौजूद हस्ताक्षर और अन्य सभी भाग, जो



उपखण्ड अधिवक्ता

पिडाणा, त्रिपुरा नगरपालिका (गण्डौली)

किसी विशेष व्यक्ति की लिखावट में प्रतीत होते हैं, उसी व्यक्ति की लिखावट में हो और यदि दस्तावेज निष्पादित या सत्यापित है तो यह मान सकता है कि उसे उन व्यक्तियों द्वारा विधिवत रूप से निष्पादित और सत्यापित किया गया था जिनके द्वारा इसे निष्पादित और सत्यापित किये जाने का दावा किया जाता है।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर रिकार्डेड खातेदार द्वारा स्वयं बेचान नहीं किये जाने, विक्रेता मुख्तारखास का मुख्तारनामा पेश नहीं किये जाने, केता के हस्ताक्षर नहीं होने और दस्तावेज के अपंजीकृत होने, गवाहान व लेखक के न्यायालय में परीक्षित नहीं होने तथा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 02.07.2008 द्वारा प्रतिवादी सं. 3 को बेचान हो जाने आदि आधारों पर तनकी नं. 3 केवल कब्जे काश्त के हद तक वादीगण के पक्ष में और बेचान की वैधता एवं विश्वसनीयता के हद तक वादीगण के विरुद्ध साबित होती है।

तनकी नं. 4- आया कि ग्राम सुनेल की कयशुदा उक्त भूमि का वादीगण के पिता कन्हैयालाल के पक्ष में नामान्तरण भी तस्दीक हो गया था लेकिन सेटलमेंट विभाग के कार्मिकों ने बिना अधिकार के जमाबंदी में नामान्तरण का अंकन कन्हैयालाल के पक्ष में नहीं किया और त्रुटीवश विक्रेता ईसा भाई का नाम दर्ज रखा। उक्त तनकी को साबित करने का भार वादीगण पर है। वादीगण द्वारा पेश ग्राम सुनेल के नामा.सं. 387 दिनांक 27.02.1966 प्रदर्श 5 की पंजिका के अवलोकन से जाहिर है कि पटवारी हल्का एवं तहसीलदार पिडावा द्वारा वादग्रस्त आराजी ख.नं. 1694 रकबा 24 डेसीमल का बेचान कन्हैयालाल पि. गंगाबिशन को किया जाकर नामान्तरण दर्ज किया जाना जाहिर होता है यद्यपि तहसीलदार पिडावा की टिप्पणी स्पष्ट रूप से पठनीय नहीं है। उक्त नामान्तरण का राजस्व रिकार्ड में अमल दरामद नहीं होना भी प्रतीत होता है। तनकी नं. 3 के विश्लेषण से स्पष्ट है कि वादीगण के पिता के पक्ष में किया गया बेचान वैध साबित नहीं है और परिणामतः इसके आधार



[Signature]
उपखण्ड अधिकारी
पिडावा, जिला जहानपुर (सफा)

पर दर्ज किया गया नामा.सं. 387 भी वैध नहीं है। अतः तनकी नं. 4 आंशिक रूप से वादीगण के पक्ष में सावित होती है।

तनकी नं. 5- आया कि वादग्रस्त आराजी का वास्तविक स्वामित्व एवं भौतिक कब्जा विगत 50-60 वर्षों से वादीगण का होने से तथा प्रतिवादी सं. 1 व 2 द्वारा प्रतिवादी सं. 3 के पक्ष में किया गया रजिस्टर्ड बेचान दिनांक 02.07.2008 के प्रारम्भ से अवैध व शून्य होने से वादीगण खातेदार कृषक घोषित होने के पात्र है। उक्त तनकी को सावित करने का भार वादीगण पर है। अभिभाषक वादीगण का कथन है कि वादग्रस्त आराजी का स्वामी एवं भौतिक कब्जा विगत 50-60 वर्षों से वादीगण के पक्ष में होने से प्रतिवादी सं. 1 व 2 द्वारा प्रतिवादी सं. 3 के पक्ष में किया गया रजिस्टर्ड बेचान दिनांक 02.07.2008 प्रारम्भ से ही अवैध व शून्य है लेकिन तनकी नं. 3 में किये गये विवेचन से सावित है कि वादग्रस्त आराजी ख.न. 1197 रकवा 0-08 बीघा का स्वामित्व/टाइटल वादीगण के पक्ष में नहीं है। पेश मौखिक साक्ष्य एवं नामा.सं. 387 के कालम सं. 16 में की गई टिप्पणी के आधार पर केवल कब्जा काश्त वादीगण का होना जाहिर होता है। वादीगण का कब्जा विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया या किसी वैध दस्तावेज के आधार पर नहीं है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय एवं माननीय राजस्व मण्डल द्वारा विभिन्न महत्त्वपूर्ण निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि बिना स्वामित्व के केवल लंबे एवं प्रतिकूल कब्जे काश्त के आधार पर कब्जाधारी को खातेदार कृषक घोषित नहीं किया जा सकता है। वादीगण के पक्ष में मुख्तारखास द्वारा किया गया बेचान दिनांक 19.09.1965 तनकी नं. 3 के अनुसार वैध व विधिक प्रावधानों के अनुरूप सावित नहीं होने से खातेदार प्रतिवादी सं. 1 व 2 द्वारा प्रतिवादी सं. 3 के पक्ष में किये गये रजिस्टर्ड बेचान दिनांक 02.07.2008 के विधि विरुद्ध सावित नहीं होने से इसे प्रारम्भ से अवैध व शून्य नहीं है। उक्त बेचान को उप पंजीयक द्वारा विधिवत रजिस्टर्ड किया जाना जाहिर होता है। यदि उक्त रजिस्टर्ड बेचान Voidable है तो सक्षम सिविल न्यायालय में वाद



Yr
उपखण्ड अधिकारी
जयपुर जिला न्यायालय

दायर कर अनुतोष प्राप्त कर सकत है। अतः तनकी नं. 5 वादीगण के पक्ष में साबित नहीं होती है।

7. उपरोक्त विवेचन व विश्लेषण के आधार पर ग्राम सुनेल तहसील तहसील सुनेल की वादग्रस्त आराजी ख.नं. 1197 रकबा 0-08 बीघा अर्थात 0.1012 है. भूमि के संबंध में वादीगण का वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 92ए, 209 आर.टी.एक्ट खारीज किये जाने योग्य है।

—ःक्रियात्मक आदेशः—

8. परिणामस्वरूप ग्राम सुनेल तहसील तहसील सुनेल की वादग्रस्त आराजी ख.नं. 1197 रकबा 0-08 बीघा अर्थात 0.1012 है. भूमि के संबंध में वादीगण का वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 92ए, 209 आर.टी.एक्ट खारीज किया जाता है। पर्चा डिक्री जारी हो।

यह निर्णय आज दिनांक 23.04.2026 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(Handwritten signature)
23/04/2026

(दिनेश कुमार मीणा, आरएएस)
उपखण्ड अधिकारी पिडावा
जिल्हा प्रशासकीय अधिकारी
पिडावा, जिल्हा अहमदाबाद (सक.)

खिरी मुकदमा इन्चार्ज
(ओर 20 कल 7 चापल वीयनी)

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी पिडावा जिला झालावाड़(राज.)

वीतासीन अधिकारी:-दिनेश कुमार मीणा आर.ए.एस.

प्रकरण सं 148/2008

दाखर दिनांक: 14.08.2008

उपखान

1. श्यामलाल मि. कन्हैयालाल जाति गौड नि. सुनेल तहसील सुनेल
2. बन्दीबाई मि. कन्हैयालाल जाति गौड नि. सुनेल तहसील सुनेल
3. वीसीबाई मि. कन्हैयालाल जाति गौड नि. सुनेल तहसील सुनेल
4. लीसाबाई मि. कन्हैयालाल जाति गौड नि. सुनेल तहसील सुनेल

वादीगण

इनाम

1. शब्बीर मि. अम्बेडली जाति बोहरा नि. सुनेल जारिये मुख्तारखास शब्बीर भाई आ. मुलान अम्बास जाति बोहरा नि. सुनेल तहसील सुनेल
2. जांहर मि. अम्बेडली जाति बोहरा नि. सुनेल जारिये मुख्तारखास शब्बीर भाई आ. मुलान अम्बास जाति बोहरा नि. सुनेल तहसील सुनेल
3. शब्बीर भाई आ. ईस्माईल जाति बोहरा नि. सुनेल तहसील सुनेल
4. चांदखी आ. दुसखी जाति मुत्तलमान नि. सुनेल तहसील सुनेल
5. खलौलखी आ. चांदखी जाति मुत्तलमान नि. सुनेल तहसील सुनेल
6. राजस्थान सरकार जारिये तहसीलदार सुनेल



प्रतिवादीगण

वाद अंतर्गत धारा 88, 89, 92ए, 209 रा.टी.एक्ट

एवं धारा 136 एलआरएक्ट


उपस्थिति अधिभाषक -

अधिभाषक वादी - श्री रमेशचन्द्र सोनी

प्रतिवादीगण - एकतरफा

यह मुकदमा आज वास्तु इनफिसाल कर्वाई.....X..... सबस.....X.....

निर्वाचित मुद्दे रुबकत


उपखण्ड अधिकारी
 पिडावा, जिला झालावाड़ (राज.)

ग्राम सुनेल तहसील तहसील सुनेल की वादग्रस्त आराजी ख.नं. 1197 रकबा 0-08 बीघा अर्थात् 0.1012 है. भूमि के संबंध में वादीगण का वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 92ए, 209 आर.टी.एक्ट खारीज किया जाता है।

(दिनेश कुमार मीणा, आरएएस)
उपखण्ड अधिकारी, पिडावा
जिला झालंधर रायगढ़
पिडावा, जिला झालंधर रायगढ़ (सं०)

निजX..... मुबालिकX..... बावत् खर्चा इस मुकदमें के रूद बशरह ...
X..... फीसदी सालाना आज की तारीख से तारीख अदायगी तकX.....
अदा करूंगा।
मैरे हस्ताक्षर व मुहर अदालत से आज दिनांक 23 04.2026 को जारी किया गया।

उपखण्ड अधिकारी
जिला झालंधर रायगढ़
पिडावा, जिला झालंधर रायगढ़ (सं०)

मुदई		मुदई	
स्टाम्प अर्जी दावा	खर्चा गवाहान	स्टाम्प अर्जी दावा	फीस कमिश्नर
स्टाम्प वकालत नाम	फीस कमिश्नर	स्टाम्प अर्जी	बावत् इजराय हुकमनाम
स्टाम्प वजह सबूत	बावत् इजराय हुकमनाम	महन्ताना वकील	मुत0
महन्ताना वकील	मुत0	खर्चा गवाहान	
मिजान		मिजान	

उपखण्ड अधिकारी पिडावा
जिला झालंधर रायगढ़
पिडावा, जिला झालंधर रायगढ़ (सं०)

