

तारीख हुकम	हुकम या कार्यवाही या मय इनिशियल्स जज	नम अह हुक नं
19/08/25	<p>कावली पैदा हुई। वकील उमरपक्ष उपस्थित / कलम प्रा० पत्र के परिप्रेक्ष्य में कावली का संचालन किया गया/प्रश्नकारा - 212 RT Act n.w.o. 39 R18207C की adjudicate करने के लिए इसे निम्न 03 बिन्दुओं पर व्याख्या आवश्यक है :-</p> <p>(अ) प्रकार प्रथम हूँ :- ग्राम डौला तहसील पिडावा की वास्तव आवासी ख० न० 383 रकबा 0-0379 hae प्राचीनगण की खातेदारी में दर्ज है (As per ROR)। समी० प्राचीनगण का कथन है कि प्राचीनगण की खातेदारी की भूमि पर अप्राचीनगण द्वारा उपरम कब्जा कर लिया है जबकि समी० अप्राचीनगण का कथन है कि प्राचीनगण के पिता पूरिलाल दंगी के एवं अप्राचीन क्रम 1 से 3 के पिता गोकुललाल दंगी लगे आई है / रामप्रताप व गोकुल दानी आईया ने अपने जीवनकाल में ही family settlement कर ख० न० 383 रकबा 03 बिल्वा गोकुललाल की एवं ख० न० 627 रकबा 03 बिल्वा रामप्रताप की डी गई थी और उसी अनुरूप पहले डानी आई एवं उनकी सल्लु के बाद प्राचीनगण व अप्राचीनगण का विषय चले आ रहे हैं। समी० अप्राचीनगण ने आगे तर्क किया कि वास्तव आवासी ख० न० 383 की खातेदार पूरिलाल पिता रामप्रताप ने दिनांक 24/01/2019 को रुपये 30000/- में अप्राचीन क्रम 1 से 3 को वैधानिक कर कब्जा सौंप दिया था। अतः वैधानिक से वास्तविक व कब्जा डानी अप्राचीनगण के पास में है। प्राचीनगण ने पुनः तर्क किया कि प्राचीनगण का ख० न० 627 पर कमी कोई कब्जा ना तो था और ना है। प्राचीनगण के पिता द्वारा ख० न० 383 का कमी की वैधानिक नहीं किया। अप्राचीनगण द्वारा un-registered and un- documents हैं जबकि आधार खातेदारी नहीं दी जा सकती है। ऐसे unregistered document की पालना</p>	



रीखा
क्रम

हुकम या कार्यवाही या मय इनिशियल्स जज

नम्बर व तारीख
अहकाम जो इस
हुकम की तालीम
में जारी हुए

4

के लिए सहान स्वीकृत कर में माना जाएगा।
 प्राथमिकता द्वारा पेश वादग्रस्त आराजी खण्ड नं०
 383 खण्डा 0.0379 hae की भूमिबंदी संवत् 2024-25
 के अनुसार प्राथमिकता recorded Khatedar tenant है
 परकि खण्ड नं० 627 खण्डा 0.0379 hae गोकुल के
 वारिसान - अप्राथमिकता क्रम 1 से 3 व अन्य कारिसान की
 खानेदारी में दर्ज रिकार्ड है। अप्राथमिकता से अपने
 पत्राव शपथ की निरोध शपथियों में खण्ड
 स्वीकार किया है कि उन्होंने करीब 50 वर्षों से
 खण्ड नं० 383 खण्डा 0.0379 hae पर कब्जा कर
 रखा है। अप्राथमिकता द्वारा ऐसा कोई भी दस्तावेज
 व मौखिक साक्ष्य (documentary and oral evidence)
 पेश नहीं किया है जिससे वर्ष 2019 से पूर्व
 का कब्जा साबित होता हो या जाहिर होता
 हो। ना ही अप्राथमिकता की भूमि खण्ड नं० 627
 पर प्राथमिकता का कब्जा/मकान होने का कोई
 साक्ष्य पत्रावली पर पेश किया है।

अप्राथमिकता द्वारा पेश 100 रुपये के stamp
 paper पर बचान इकरार के अवलोकन से जाहिर
 है कि यह un-registered and un-notarized
 document की photocopy है जिससे डीपी गवाही
 की या उनके शपथ पत्र भी पेश नहीं किए गये हैं।
 The Registration Act 1908 की धारा-17 के अनुसार
 उक्त document का registration होना अनिवार्य है।
 किसी अचल संपत्ति के un-registered document
 के आधार पर खानेदारी आदि का उचयन नहीं
 होता है।

Mahnoor fatima Imran & Ors. V/s
 M/s Visweswara infrastructure pvt Ltd. & Ors 2024
 मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित
 किया गया है कि " un-registered sale agreement



तारीख
हुक्म

हुक्म या कार्यवाही या मय इनिशियल्स जज

(cannot confer title, don't give protection against dispossession.)

2025 (1) DNJ (Revenue) 117, 2023 (2) RRT

732, 2023 (2) DNJ 532, 2024 RBJ 1, 2018 (2)

RRT 1161 आई मामली में प्रतिवादिता किया है

कि "अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर ना तो कोई आदीकार या शीर्षक बनाया जा सकता है और ना ही कोई स्वतंत्र आदीकार दिये जा सकते हैं।"

इसी प्रकार RRT 2019 (1) पैज 332 मामले में प्रतिवादिता किया है कि "unregistered documents do not confer any right or title."

Baba shheb dhondiba Kute v/s Raghu vitholva Barde 2024 live law (SC) 225 मामले में मामलीय सर्वोच्च न्यायालय ने sec. 54 of Transfer of property Act 1882 का हवाला देते हुए प्रतिवादिता किया है कि "जहाँ sale deed के लिए पंजीयन की आवश्यकता होती है, वहाँ स्वामित्व तब तक transfer नहीं होता है, जब तक deed register ना हो जाए अले ही कब्जा ट्रांसफर हो जाए। ऐसे रजिस्ट्रेशन के बिना प्रतिफल का कुमताम किया जाए अचल संपत्ति के लिए सैल डीड का रजिस्ट्रेशन ट्रांसफर को पूरा करने एवं मान्य करने के लिए आवश्यक है। जब तक रजिस्ट्रेशन प्रमावी नहीं होता स्वामित्व transfer नहीं होता है।"

उपरोक्त विवेचन के आधार पर एवं लागू कृतियों से प्राप्त मामूलीकरण अनुसार प्रकरण प्रथम द्वारा प्राथमिकता के पक्ष में साबित है।

(ब) सुविधा का संतुलन :- प्रकरण में प्राथमिकता वादगस्त भूमि के recorded Khatedar tenant है





पिता अप्राप्यगण ने कबला रीना स्वीकार किया है। यह सुझावित किया है कि अप्राप्यगण के बचत इतरार से किसी अचल संपत्ति का खण्डित नाना transfer होता है, ना ही किसी को भी खातेदारी अधिकार उत्पन्न होते हैं। प्रयावली पर oral family settlement between Rampratap and Poojallal का भी कोई साक्ष्य नहीं है। अतः अप्राप्यगण द्वारा अप्राप्यगण के खाते की भूमि पर अधिकार कबला कर खातेदारी अधिकारी से संबंधित खरना बाहर होता है। अप्राप्यगण की वास्तविक भूमि को further wastage or alienated होने से बचाने के लिये और अप्राप्यगण के rights/interests की protect करने के लिये एफिलान जारी किया जाने पर अप्राप्यगण की तुलना में अप्राप्यगण को अधिक सुविधा होगी क्योंकि सुविधा का अनुमान अप्राप्यगण के पक्ष में साबित होता है।

(ख) अपूरणीय हानि :- हस्तगत प्रकरण में प्रकरण prima facie एवं सुविधा का अनुमान दोनों अप्राप्यगण के पक्ष में हैं। पेशा sale agreement Dt. 24/01/2019 की पालना हेतु अप्राप्यगण द्वारा संक्षम लिखित न्यायलय में वाड (suit) पेशा किया जाता भी प्रतीत नहीं होता है। अप्राप्यगण का खण्ड 627 पर कबला होने का भी कोई साक्ष्य प्रयावली पर उपलब्ध नहीं है अतः अप्राप्यगण के अधिकार कबले बगैरे ही अप्राप्यगण को अपूरणीय हानि कारित हो सकती है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अप्राप्यगण का प्रारो पत्र पंड 212 RT को स्वीकार किया जाता है। अप्राप्यगण को जारी अध्याई विषे द्याता।



तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही या मय इनिशियल्स जज	नम्बर अहक हुक्म में
	<p> तापैसलामूलवाड पावड किपा जाता है वे प्राचीनता की ग्राम डोला की वाडगस्त भूमि रतन 383 पर पवन कवना नहीं करे। ना ही दरत देवे। प्रकरण पैसलभुमार होकर नम्बर से कम होकर मूलवाड के साथ सतंगन ही। </p> <p style="text-align: center;">  उपखण्ड अधिकारी पिठावा, जिला भावावाड़ (राजग) </p>	