

-: न्यायालय उपखंड अधिकारी रामगंजमठडी :-

वाद संख्या
64
2015

तारीख दायरा
6-7-2015

तारीख फैसला

पीठासीन अधिकारी :- एसडीठ मीठा [R.A.S.]

-: उमवान :-

जमनालाल वनाम वंशीलाल

उपस्थित अधिवक्तागण

- (1) श्री S.R. अहीर, श्री जगदीश धाकड़ => वादी / अप्रार्थीगण
- (2) श्री S.S. शम्भावरु श्री प्रदीप अहीर => प्रति / प्रार्थीगण

वाद अन्तर्गत धारा 88-89-188 R.T.A.C.T में प्रस्तुत
प्राठ पत्र 0-7-R.11 व धारा 151 C.P.C. सपठित धारा
35 इंडियन स्टाम्प एक्ट

-: निर्णय प्रार्थना पत्र :-

दि 07/10/2015

वादीगण द्वारा एक वादपत्र U/S 88-89-188 RAJasthan Tenancy Act 1955 पेश कर निवेदन किया कि ग्राम उडवा की भूमि साविक खसरा नं० 846 (कबा 9) तथा 847 (कबा 9) कुल 21) को पूर्व खातेदार कान्हा उर्फ खनीराम पिठ मन्ना जाति धाकड़ ने दि 30-05-2009 को सादादी 62000 में देता जैरामलाल पुत्र जगन्नाथ धाकड़ उडवा को बेचान करके उक्त भूमि का मजबा देता को संभला कर 10% के स्टाम्प पर कब्र गवाहान इकरानामा लिख कर नोटेरी से तस्दीक कवाया था। उक्त भूमि विक्रेता के हिस्से में आई थी। विक्रेता द्वारा इकरानामा कवा कर देता को आश्वासन दिया जाता रहा कि विश्वास रखो मैं तुम्हारे नाम रजिस्ट्र करवा दूंगा। देता वादीगण के पिता थे, जिनका 5/4/2007 को स्वर्गवास हो गया है, पाल्ख वादीगण उक्त भूमि पर अबाधरूप से Hostily कार्रवामय जाबिज चले आ रहे हैं।

पूर्व खातेदार कान्हा उर्फ खनीराम की लगभग 15 वर्ष पूर्व मृत्यु हो जाने से उसके पारिवान के मन में बदयान्ति / दुश्चिन्ता आ गई और अब वे उक्त भूमि से वादीगण को बेदखल कर अन्य को बेचान करने पर आमादा हैं। वादीगण ने पुनः प्रतिवादीगण से उक्त भूमि अपने नाम लगवाने की कहा ता प्रतिवादीगण में स्पष्ट

हमारा:-

(2)

इन्कार कर दिया। जबकि वादीगठ "एडवर्क पजेरा" के आधार पर उक्त भूमि के स्वामिदार हो गये हैं।

इस प्रकार अन्य कथन कर उत्तिवादीगठ के विरुद्ध घोषणा स्वामिदारी तथा ल्याई निवेधाना का अनुलोष चाहा गया।

दावा वादीगठ दर्ज होने पर उत्तिवादीगठ की जमीन सम्पत्ति लपव किया। उत्तिवादी नम्बर 1 ए 4 की ओर से एक प्रार्थना पत्र order न. Rule. 11. C.P.C. & Section 151 C.P.C. मय Section 35 Indian Stamp Act पेश कर निवेदन किया गया कि, दि 30.5.2001 को - कन्हीराम जी से गोपधनलालजी के पक्ष में किये गये विद्वय अनुबंध के संबंध में उक्त भूमि का स्वामिदार घोषित होने का अनुलोष चाहा गया है। दि 30.5.01 की विद्वय अनुबंध खनीराम जी से गोपधनलालजी के पक्ष में बलाया है रिकार्ड में खनीराम नामक व्यक्ति आज दिन तक दर्ज नहीं रहा है।

वादी द्वारा "सेल्फ डिक्लेरेशन" पेश कर खनीराम के नाम के आगे कान्हा कर दिया व भूमि के खपरा नम्बर का उपलब्ध कर दिया है। छादगत भूमि कान्हा व बिधीलाल की समन्नाग में सहस्वामिदारी की भूमि है, जिसका आज तक विभाजन नहीं हुआ है। वादीगठ को उक्त इकतारनाम के आधार पर कोई वादकारण उत्पन्न नहीं हुआ है। उक्त तथा कथित इकतारनामा अनरजिस्टर्ड है, तथा उक्त इकतारनाम के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा कोई अनुलोष प्रदत्त नहीं किये जा सकते। Indian Stamp Act धारा 35 के तहत पर्याप्त स्टाम्प पर लेखबद्ध नहीं होने तथा रजिस्ट्र नहीं होने से यह साक्ष्य में भी श्राव्य नहीं है। अतः वाद वादीगठ "Barred by law" है।

शां पत्र की प्रति विद्वान अधिवक्ता वादीगठ को दिलवार्श - जाकर शां कां किया। जवाब शां पत्र में वादीगठ द्वारा शां पत्र के लक्ष्यों को अस्वीकार कर प्रार्थीगठ/उत्तिवादीगठ का शां पत्र सव्यय खारिज करने के कथन किये गये।

वहल विद्वान अधिवक्ता उममपक्ष सुनी गई। प्रार्थीगठ के विद्वान अधिवक्ता का कथन है, कि वाद का आधार Unperfected Agreement to sale है। इसको सुनवाई हेतु श्रवणाधिकार Civil Court को है। वादीगठ को Specific Performance का दावा करना चाहिए था। इकतारनामा न 20001 की नतिश का है, जो 101 के Stamp पर लिखा हुआ है। भूमि का नाम खं नं नहीं है। वादीगठ को कोई वादकारण नहीं है। अतः तथा खारिज किया जावे।

(५) (३)

इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता वादीगठा/अध्यायीगठा का कथन है
 न्यायालय में झगड़ के बाद ही मालूम चलेगा कि रावा "गार्ड बाय लाई" है
 प्रतिवादीगठा द्वारा जवाबदादा ही पेशा नहीं किया है। वादीगठा कब्जे का आधार
 बनाकर न्यायालय में आये है। वादीगठा "स्पेशिफिक पर्फोमेंस" के
 आधार पर नहीं आये है। वादीगठा "एडवर्स पजेरान" के आधार पर ही
 आये है। दस्तावेज का कर्जी होना या नहीं होना साक्ष्य के बाद में तय
 होगा। मामला में नाम जाना ही है। अमल में कनीयतम कर दिया है।
 इकतानामें से सिद्ध होगा। इस प्रकार अन्य कथन कर प्रतिवादीगठा
 के प्रार्थना पत्र को खारिज करने के कथन किये।

प्लीट में विद्वान अधिवक्ता धार्यी/अधिठ का कथन है कि यदि
 वाद वादीगठा प्रथम दृष्टया ही विधि विरुद्ध है, तो वादीगठा के अन्य
 तर्क औचित्यहीन हो जाते हैं।

प्राथमिक अवसर विद्वान अधिवक्तागठा उभयपक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्कों
 पर सम्यक विचार किया गया। बाद अवसर परमावली का आधोपान्त
 गहन मनन अवलोकन किया। वादीगठा के वादपत्र के कथन, वाद का
 आधार, वाँच्छित अनुलोषादि, धार्यीगठा के प्रार्थना पत्र के कथन
 वर्णित तथ्य, वाँच्छित अनुलोष, जवाब प्रार्थना पत्र तथा परमावली
 में प्रस्तुत समस्त दस्तावेजों पर भली भाँति चिंतन मनन -
 किया।

अपने वादपत्र में वादीगठा द्वारा अंकित किया है कि वादीगठा
 के पिता द्वारा ग्राम उठवा के खसरा नम्बर साविक ४७७ व ४७८ हाठ
 न २५- व- ७३० इकतानामा दि० ३०.५.०१ स्टाम्प लागू १०८ ई. कांता
 उर्फ खनीयत से क्रय कर कब्जा लेना तथा कब्जे के आधार पर उक्त
 भूमि का एडवर्स पजेरान के आधार पर खालेदारी अधिकारों की
 घोषणा चाही है।

मूलतः वाद वर्णित इकतानामा दि० १७.५.१५ को आलेखित किया
 जाकर दि० ३०.५.०१ को नोटरी कवायम गया है। वादीगठा द्वारा इसी
 इकतानामें का आलम्बन लेकर घोषणा उकती तथा स्टार्ड -
 निषेधाना का वाद पेश किया है। इकतानामा १००८ ई. अधिक
 राशि का है, जिस Transfer of Property Act के तहत रजिस्ट्र
 होना आवश्यक है। R.R.D. १९८१ पेज ६६७ अब वहीद बनाम मॉन्ट्र
 में निम्न व्यवस्था दी गई है।

Raj. Tenancy Act sec. 207. 88 & 183 suit for Declaration
 Restoration & of Possession based on agreement - suit

उमरा -

Held Transferable by C.C. & Not by R.C. (5) (4)

उपरोक्त वादगत भूमि का सेपरेट खातेदार नहीं है, इस कारण कोई सेपरेट नम्बर का बिना विधिक विवादात्त बँचान नहीं किया जा सकता। द्वितीय इकरानामे में कोई खसरा नम्बर अंकित नहीं है, तृतीय इकरानामा 1000 ई अधिक क्षेत्र का है, और अनरजिस्टर्ड है।

माननीय राजस्व मण्डल एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा R.R.T 2009 (1) पेज 638 Order 7 Rule 11 C.P.C. Khaledarsi Right can not be declared on the unregistered Agreement - R.R.D. 1981 पेज 667, R.R.D. 1980 पेज 646 (M.C.) R.R.T 2004 (2) पेज 935, R.R.D. 1974 पेज 305, A.R.R. 2003 (S.C.) पेज 759 में उक्त प्रभुत्व में उक्त सिद्धान्त प्रतिपादित किया है। इस प्रकार अन-रजिस्टर्ड इकरानामे के आधार पर राजस्व न्यायालय को खातेदारी घोषणा का अधिकार नहीं है।

जहां तक वादीगण द्वारा एडवर्स प्रजेसन की ली का खयाल है, तो वादीगण द्वारा स्पष्ट अंकित किया हुआ है, कि दि. 30.5.01 को अलेखित इकरानामे के उपरान्त से उनका वादगत भूमि पर प्रजेसन है। उनके द्वारा भूमि का क्रय किया गया है, तो स्पष्टतया ऐसी धारणा में यदि वादगत भूमि पर वादीगण का कब्जा भी रहा हो-या हो तो उनके प्रजेसन की "एडवर्स प्रजेसन" की संज्ञा नहीं दी जा सकती। इस प्रकार के प्रजेसन की "प्रासिडिय प्रजेसन" ही कहा जा सकता है, क्योंकि यदि वादीगण का कब्जा हो तो भी वह एग्जीमेन्ट के आधार पर ही होगा जो एडवर्स नहीं हो सकता।

उपर्युक्त विवेचन से स्पष्ट है, कि वादीगण की वादगत भूमि के सम्बन्ध में हेरियत धारा 5[पठ] से यथा-पीत्राधिकृत व्यक्ति को नहीं होवे तब वे वादीगण के विरुद्ध घोषित हवाई निषेधासा के अधिकारी भी विधिकरूप से नहीं हैं।

वादीगण द्वारा मूल आलखन अनरजिस्टर्ड इकरानामे का एडवर्स प्रजेसन के आधार पर क्योंकि घोषणा उक्तली तथा हवाई निषेधासा चाही है, मगर अनरजिस्टर्ड इकरानामे के आधार पर स्वत्व की घोषणा किया जाना संभव नहीं है। इस हेतु वादीगण को "स्पेशिफिक परफॉर्मस" का वाद सिविल कोर्ट में प्रस्तुत करना चाहिये था। वाद reversed by Law है।

कुमरा:-

(6) (5)
| शर्चना पत्र के गुणावली पर सम्यक विवेचन के
उपलब्ध हम यह पालें हैं, कि शर्चना पत्र शर्नीगण स्वीकार
किया जाना उचित है।

अतः शर्चना पत्र 0.7. R. 11. व घात 151 जाठ डी० एवं
35 इण्डियन रूयम्प एकर स्वीकार किया जाता है। दावा -
वादीगण खारिज किया जाता है।

पमावली बाद लामील लकमीद व ललमीम फैसल शुमार
की जाकर जविस्ट लेख भंडार हो।

निर्णय आज दिनांक 7/10/2015 को मेरे द्वारा सिवाया
जाकर विस्तृत न्यायालय में सुनाया गया।

[S.D. सीता]

उपलब्ध अधिकारी
रामगंजमंडी

