न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रामगंजमण्डी जिला कोटा

बइजलास– के0जी0जोजन, (आर.ए.एस.)

मिसल संख्या	तारीख दायरा	तारीख फैसला
1682 / 2016	02.08.2016	28/03/2018

–:: उनवान::–

1. चौथमल आयु 60वर्ष आत्मज भीमा जाति की निवासी ग्राम भटवाडा पुलिस थाना मोडक तहसील रामगंजमंडी जिला कोटा राज0

(वादी)

–:: बनाम::–

1. श्रीमती दॉखा बाई पत्नि श्री हरिश्चंद जाति कीर निवासीया भटवाडा तहसील रामगंजमंडी जिला कोटा राज0
2. सुनील कुमार बापना आत्मज पवित्र कुमार बापना जाति महाजन निवासी सी–57 डी0डी0ए0 प्लाट गोल्फ अपार्टमेंट साकेत (गोविन्द अपार्टमेंट)साकेत नइ दिल्ली कोड न0 110017
3. श्रीमती पुष्पाबाई पत्नि प्रभुलाल जाति जाट निवासी भटवाडा तहसील रामगंजमंडी जिला कोटा राज0
4. दी स्टेट ऑफ राजस्थान जर्ये तहसीलदार साहब रामगंजमंडी

(प्रतिवादीगण)

वादपत्र अन्तर्गत धारा 88, 89, 53, 188 आर0टी0एक्ट में
प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0दी0

उपस्थित अधिवक्तागण

1. श्री शौभाराम अहीर वकील वादी
2. श्री शिवनारायण नागर वकील प्रतिवादीगण

–:: निर्णय प्रार्थना पत्र ::–

दिनॉक 28/03/2018

वादी द्वारा एक वादपत्र अन्तर्गत धारा 88, 89, 53, 188 आर0टी0एक्ट प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि बहक वादी विरुद्ध प्रतिवादीगण इस आशय की डिक्री सादिर फरमायी जावे:–

(अ) कि वाद–पत्र की मद नं 2 में वर्णित आराजी खसरा नं 10 की 12 बीघा में से 1/2 हिस्सा यानि वाद की मद नं 1 में वर्णित प्रतिवादी नं 2 के हिस्से 3/4 में से 1/4 हिस्सा छोडकर शेष 1/2 हिस्से आराजी पर वादी के खातेदारी अधिकारो की घोषणा प्रसारित फरमाइ जावे तथा नियमानुसार

उपखण्ड अधिकारी
रामगंजमण्डी

Scanned by CamScanner

खाता विभाजन किया जाकर वाद–पत्र की मद नं 1 में वर्णित आराजी में से वादी की खातेदारी मे घोषित 1/2 हिस्सा आराजी पृथक खाते दर्ज की जाकर वादी को स्वतंत्र रुप से दखल दिलाया जावे।एवं लगान भी पृथक मुकर्रर फरमाया जावे।एवं लगान भी पृथक मुकर्रर फरमाया जावे।

(ब) कि प्रतिवादीगण को जर्ये स्थायी निषेधाज्ञा पांवद फरमाया जावे कि वे वाद–पत्र की मद नं 1 में वर्णित वादी के कब्जे काश्त की 1/2 हिस्सा आराजी पर मदाखलत मजाहमत नही करे ना ही उक्त आराजी को कही दीगर जगह रहन बैय करे वादी को उक्त आराजी से बेदखल नही करे व वादी को शांतीपूर्वक काश्त करते रहने दे।

वाद वादी प्रस्तुत होने पर प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रतिवादीगण को जरिये सम्मन तलब किया गया। प्रतिवादीगण की और से जरिये विद्वान अधिवक्ता एक प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सिविल प्रकिया संहिता प्रस्तुत किया जो निम्न प्रकार है।

प्रार्थी (प्रतिवादीगण) निम्न कारणों से आवेदन प्रस्तुत करते हैः–

1– यह कि उक्त वाद अदालत हाजा में जैरकार है जिसमें आज तारीख पेशी नियत है।

2–यह कि प्रस्तुत वाद वादी द्वारा तहरीर इकरार बैचान के आधार पर स्वयं खातेदार अधिकारों की घोषणा की प्राथना के साथ दायर किया गया है।

3– यह कि प्रस्तुत तहरीर उनस्टांप है तथा अनरजिस्टर्ड हैं। तहरीर इकरार के आधार पर खातेदार घोषित करने हेतु वाद लेकर वादी उपस्थित हुआ है, ऐसे दस्तावेज के आधार केवल मात्र सिविल न्यायालय के सम्मुख ही वाद प्रस्तुत किये जाने योग्य है। राजस्व न्यायालय को बैचान के इकरार के आधार पर दावा सुनने का अधिकार नहीं है।

4–यह कि वादी के दावे का आधार सादा तहरीर तथा वादी अपना टाइटल व हक क्लेम करना चाहता है। तथा इकरारनामा का परफोर्मेन्स चाहते हुए वह रेकॉर्ड में तदनुसार इन्द्राज कराना चाहता हैं।इकरारनामा के आधार पर टाइटल व परफोर्मेन्स वादी सिविल न्यायालय से ही प्राप्त कर सकता है और इकरारनामें के आधार पर टाइटल व परफोर्मेन्स रेवेन्यू कोर्टेस के क्षैत्राधिकार में स्पष्टतया नहीं है। एसी स्थिति में दावा राजस्व न्यायालय में चलने योग्य नहीं हैं।

5–यह कि शेष निवेदन ववक्त वहस मौखिक निवेदन किये जावेगे।

Scanned by CamScanner

अतः प्रार्थना है कि प्रार्थनापत्र प्रार्थी (प्रतिवादीगण) स्वीकार वाद वादी राजस्व न्यायालय के क्षेत्राधिकार का न होने से खारिज फरमाया जावे।

प्रतिवादीगण/प्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र की प्रति विद्वान अधिवक्ता वादी/ अप्रार्थी को दिलवाई जाकर प्रार्थना–पत्र शामिल पत्रावली किया गया। प्रार्थना पत्र का जवाब वकील वादी की ओर से प्रस्तुत किया गया जो निम्न प्रकार है।

निवेदन है कि वादी, प्रतिवादी नं 1,2 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र दिनांक 17/1/2017 का निम्नानुसार जवाब प्रस्तुत है:–

1–यह कि प्रार्थना–पत्र की मद नं 1 में उल्लेखित तथ्य वाद का माननीय न्यायालय में विचाराधीन होना स्वीकार है।

2– यह कि प्रार्थना–पत्र की मद नं 2 जिस प्रकार लिखी गयी है। अस्वीकार है। विशेष विवरण विशेष आपत्तियों में दर्ज है जिसे इस जवाब का अंग माना जावे।

3–यह कि प्रार्थना–पत्र की मद नं 3 में उल्लेखित तथ्य असत्य होने से अस्वीकार है।

विशेष आपत्तियाँ

1– यह कि प्रतिवादीगण द्वारा उक्त प्रार्थना–पत्र गलत तरीके से अपनी आपत्ति दर्ज कराने एवं उक्त प्रकरण वाद को अनावश्यक रुप से विलम्बित करने के आशय से प्रस्तुत किया गया है जो निरस्तनीय है।

2– यह कि प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत विचाराधीन वाद को एक मात्र बैचान के आधार पर हक या खातेदारी घोषणा का वाद मानकर उक्त प्रार्थना–पत्र पेश कर दिया है जो त्रुटिपूर्ण है। प्रतिवादीगण ने प्रस्तुत वाद का आद्योपांत अवलोकन ही नही किया है।

3–यह कि वादी ने उपने वाद की मद नं 7 में स्पष्ट रुप से अभिकथिन किया है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर वादी ने उक्त वाद प्रस्तुत किया है तथा वादी खातेदारी अधिकारे की घोषणा का उक्तानुसार अधिकारी है।

Scanned by CamScanner

4–यह कि उक्त वाद में वाद कारण का स्पष्ट रुप से उल्लेख किया गया है तथा माननीय न्यायालय के क्षैत्राधिकार एवं अनुतोष का भी स्पष्ट रुप से उल्लेख किया गया हैजो विधि के प्रावधानो के अर्न्तगत प्रदत्त किया जाने योग्य है।

5– यह कि वादी द्वारा प्रस्तुत वाद में विचाराधीन विवादग्रस्त विंदु केवल साक्ष्य से ही साबित या नासाबित किये जा सकते है अन्यथा नहीं।

6–यह कि प्रार्थी वादी की आजीविका का एक मात्र आधार उक्त वादग्रस्त आराजी ही है तथा वादी को अपना पक्ष साबित करने का अवसर दिये बिना ही उक्त वाद यांत्रिक विधि से निरस्त कर किया गया तो प्रार्थी वादी को अपरिमित क्षति होगी वह न्याय प्राप्त करने से वंचित रह जायेगा तथा उसका जीवन संकट में पड जायेगा।

अतः जवाब प्रस्तुत कर निवेदन हैकि अप्रार्थी प्रतिवादीगण का प्रार्थना–पत्र सव्यय निरस्त फरमाया जाने की कृपा करे।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब प्रार्थना पत्र की प्रति विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी को दिलवाई जाकर जवाब शामिल पत्रावली किया गया।

वहस विद्वान अधिवक्तागण उभयपक्ष सुनी गई। दौराने वहस विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी का कथन है कि वादी द्वारा अनरजिस्टर्ड वयनामें के आधार पर वादपत्र माननीय न्यायालय में प्रस्तुत किया है। अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर श्रृवणाधिकार इस न्यायालय को प्राप्त नहीं है। यदि वादी उक्त अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर कोई हक चाहता है तो उसे सिविल कोर्ट में जाना चाहिये। उक्त दस्तावेज के आधार पर इस न्यायालय को हकों की घोषणा का अधिकार नहीं है। और अनरजिस्टर्ड दस्तोवज के आधार पर खातेदारी नहीं दी जा सकती तो वादी न तो विभाजन ही करवा सकता है और न ही प्रतिवादीगण के खिलाफ् स्थाई निषेधाज्ञा ही प्राप्त कर सकता है। दावा वादी काविल खारिज है। अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थीगण स्वीकार किया जाकर वादी वादी खारिज़ फरमाया जावे।

इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता वादी/अप्रार्थी का कथन है कि वादी द्वारा घोषणा का वाद प्रस्तुत किया है जो प्रतिकूल कब्जे के आधार पर प्रस्तुत किया है। प्रतिवादी के प्रार्थना पत्र पर इस कथन की तनकी वनाई जाकर उस पर साक्ष्य ली जा सकती है, किन्तु विना साक्ष्य का अवसर दिये वादी का वाद निरस्त नहीं किया जा सकता। प्रार्थी का प्रार्थना पत्र कयास के आधार पर प्रस्तुत किया गया है। वादी ने अपना वादपत्र लम्वे समय से चले आ रहै कब्जे तथा पूर्व में वादी द्वारा उक्त भूमि को खरीद लिये जाने तथा खरीद के समय से तथा उसके पूर्व से ही वादगत भूमि पर उसका कब्जा

Scanned by CamScanner

चला आने से वादपत्र प्रस्तुत किया गया है, जो समुचित साक्ष्य का विषय है। अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थी आदेश 7 नियम 11 को मय खर्चा खारिज फरमाया जावे।

बाद बहस पत्रावली का आद्योपान्त गहन मनन अवलोकन किया गया। वादी द्वारा प्रस्तुत वादपत्र तथा वादपत्र का आधार तथा आलंबन पर विचार किया गया। प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सिविल प्रकिया संहिता, प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्य , वॉछित अनुतोष , वादी द्वारा प्रार्थना पत्र के जवाब , जवाब कि कथन तथा वॉछित अनुतोषादि पर सम्यक विधिसंगत विचार किया गया।

वादी द्वारा वाद अन्तर्गत धारा 88–89–53 , 188 आरटीएक्ट 1955 में प्रस्तुत किया है। मूलरूप से वादी द्वारा इस न्यायालय में घोषणा , विभाजन इन्द्राज दुरूस्ती व स्थाई निषेधाज्ञा का दावा किया है तथा उक्त वॉच्छित रिलीफ को प्राप्त करने हेतु वाद पत्र के मद नम्बर 3 में वर्णित करार दिनॉक 20.05.1998 का आलम्बन लिया है। वादी का कथन है , कि उक्त भूमि पर 20.05.1998 वादी द्वारा उक्त करार दिनॉक 20.05.1998 के द्वारा विवादित भूमि को 62000/– अक्षरे बॉसठ हजार रू0 में खरीद कर कब्जा प्राप्त किया है। प्रकरण में वादी का यह भी कथन है कि वह विवादित भूमि पर प्रतिवादी नम्बर 1 की सहमति से काबिज़ काश्त है। प्रकरण में विवादित भूमि पर वादी का प्रतिकूल कब्जा प्रकट नहीं होता है।

वादी का वादपत्र की मद नम्बर 5 में कथन है कि '' प्रतिवादी न0 1 द्वारा उक्त विवादित भूमि का बेचान 10.05.2007 को करने से प्रतिवादी न0 2 को कोई अधिकार उत्पन्न नहीं होता है '' इसका तात्पर्य है कि वादी का ज्ञात है कि विवादित भूमि का बेचान प्रतिवादी नम्बर 1 द्वारा प्रतिवादी नम्बर 2 को रजिस्टर्ड सेल डीड से किया जा चुका है। इस प्रकार प्रतिवादी नम्बर 1 के विवादित भूमि पर से राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63 की उपधारा 7 के अनुसार खातेदारी अधिकारों का अवसान हो चुका है , क्योकि विवादित भूमि को प्रतिवादी नम्बर 1 द्वारा रजिस्टर्ड सेलडीड बेचान की जा चुकी है।

वादी द्वारा वॉच्छित रिलीफ् के क्रम में प्रतिवादी नम्बर 1 द्वारा वादी के पक्ष में किये गये करार दिनॉक 20.05.1998 का आलम्बन लिया गया है। उक्त इकरारनामा

Scanned by CamScanner

100/– से अधिक राशि का है जिसे Transfer of Property Act के तहत रजिस्टर्ड होना आवश्यक है। वादी द्वारा वॉच्छित रिलीफ् के कम में माननीय न्यायालय ने अपने निर्णय आर0आर0डी0 1981 पेज 667 अब्दुल वहीद बनाम मॉगू में निम्न व्यवस्था दी है।

Rat. Tenancy Act secs 207 88 & 183 suit for Declaration restoration & of possession based on agreement – suit held triable by C.C. and not by R.C.

Plaintiff claimed Title on basis of an Agreement , alleged to have been entered into with them by deft . – cause of action arose against deft. Due to his not observing terms of agreement-substance of plaint was that since deft.not transferred land to ptffs. In performance of agreement,ptffs. Sought declaration and restorastion of possession From SDO,- ptffs. Tried to byepass action in C.C.for Specific Performance by deft .in discharge of agreement-ptffs. Should have filed suit for Specific Performance- No relif could be given by R.C. under III sch of Act where cause of action was of breach of agreement and non performance by one of contraciting parties- Even u/s 207 such a suit should be triable only by C.C –

इस सम्बन्ध में माननीय राजस्व मण्डल अजमेर व सुप्रीम कोर्ट द्वारा निम्न नर्जीरों में यह सिद्वान्त प्रतिपादित कर रखे है। 1– आर0आर0टी02009(1) पेज 638 , Order 7 Rule 11 CPC Khatedari Right cannot be declared on the unregistered agreement आर0आर0डी0 1981 पेज 667 आर0आर0डी0 1980 पेज 646(हा0को) आर0आर0टी0 2004(2) पेज 935 , आर0आर0डी0 1974 पेज 305 , ए0आई0आर0

इस प्रकार यह तय है कि वादी को उक्त इकरारनामें के मूल आधार पर खातेदार घोषित नहीं किया जा सकता। प्रतिवादी नम्बर 2 जो कि वर्तमान में उक्त विवादित भूमि का रजिस्टर्ड सेलडीड के द्वारा स्वामी प्रकट होता है के पक्ष में की गई रजिस्टर्ड सेलडीड तथा वादी के पक्ष में किये गये करार के उपरान्त की गई सेलडीड को बिना केंसिल करवाये वादी को किसी प्रकार का कोई स्वत्वः इस न्यायालय द्वारा दिया जाना विधिसंगत नहीं है।

Scanned by CamScanner

आर0आर0टी02009(1) पेज 640 में व्यवस्था दी गई है कि " किसी भी इकरारनामें के आधार पर राजस्व न्यायालय को खातेदारी के अधिकार की घोषणा का क्षेत्राधिकार नहीं है, इकरारनामें के आधार पर अपना हक साबित करने के लिये क्षेत्राधिकार सिविल कोर्ट को है , जिसमें अनरजिस्टर्ड डाक्यूमेंन्ट के आधार पर स्पेसीफिक परफौरमेंस का दावा करना होगा"

वादी वादग्रस्त आराजी का अभिलिखित खातेदार घोषित होना चाहता है तथा घोषणा के लिये अनरजिस्टर्ड इकरारनामें का आलम्बन लिया गया है जिसके आधार पर इस न्यायालय द्वारा वादी को खातेदार घोषित नही किया जा सकता। इसका सीधा सा तात्पर्य यह है कि वादी वादग्रस्त आराजी का अभिलिखित खातेदार की हैसियत नहीं रखता है। और अभिलिखित खातेदार की हैसियत के अभाव में वादी को प्रतिवादीगण के खिलाफ स्थाई निषेधाज्ञा की रिलीफ् दिया जाना विधिसंगत नहीं है। आर0आर0डी0 1964 पेज 2, आर0आर0डी0 1968 पेज 133, आर0आर0डी0 1974 पेज 164 , आर0आर0डी0 1974 पेज 305 , आर0आर0डी0 1974 पेज 384 ,पेज 475 व आर0आर0डी0 1970 पेज 223 तथा आर0आर0डी0 1975 पेज 221 में स्पष्ट अभिनिर्धारित है कि, **धारा 188 के तहत वाद केवल आसामी द्वारा ही लाया जा सकता है। आ0टी0एक्ट के अन्तर्गत आसामी वह है जिसके द्वारा लगान अदा किया जाता है। अथवा लगान देय है।** वादी के द्वारा विवादित भूमि का लगान देय नहीं है। अतः वादी विवादित भूमि का आसामी नहीं और न हीवह इकरारनामें के आधार पर खातेदारी घोषणा का अधिकारी है।

विद्वान अधिवक्ता वादी का दौराने बहस कथन है कि प्रति0 न0 1 अब भी वादी को रजिस्ट्री करवाने को तैयार है। उक्त कथनों पर विचार किया परन्तु उसके अर्थात प्रतिवादी न0 1 द्वारा विवादित भूमि का रजिस्टर्ड सेल डीड के द्वारा बेचान प्रतिवादी न0 2 को किया जा चुका है और बेचान के उपरान्त प्रतिवादी न0 1 की हैसियत विवादित भूमि में खातेदार जैसी नहीं है।

विवादित भूमि के कम में की गई पूर्व वर्णित रजिस्टर्ड सेलडीड को बिना प्रभावशून्य घोषित करवाये वादी को घोषणा खातेदारी का लाभ इस न्यायालय द्वारा दिया जाना विधिसंगत नहीं है।

Scanned by CamScanner

वादपत्र के आधार , वाद की विषयवस्तु , वॉच्छित रिलीफ तथा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 तथा उक्त प्रार्थना पत्र में वॉच्छित रिलीफ तथा अन्य दस्तावेजात का अध्ययन करने पर हम यह पाते हैं कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किया गया प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य है।

अतः **प्रार्थी (प्रतिवादी) द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 स्वीकार किया जाता है।**वाद वादी खारिज़ किया जाता है। तदनुसार डिकी मुर्तिब हो।

वादी प्रकरण में वर्णित रजिस्टर्ड बयनामों को खारिज़ करवा कर विवादित भूमि के सम्बन्ध में पुनः वास्ते घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा वाद दायर करने हेतु स्वतंत्र है। आदेश की प्रति सम्बन्धित पत्रावली मि0नं0 1682/16 में संलग्न की जावे।

(कृष्ण गौपाल जोजन)
उपखण्ड अधिकारी
रामगंजमण्डी

निर्णय मैरे द्वारा लिखाया जाकर आज दिनॉक 29/03/2018 को विवृत्त न्यायालय में सुनाया गया ।

(कृष्ण गौपाल जोजन)
उपखण्ड अधिकारी
रामगंजमण्डी

Scanned by CamScanner