न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट, दीगोद

उनवान संख्या	तारीख दायरा	तारीख फैसला
34/16	18.02.2016	19.02.2018

पीठासीन अधिकारी –तारामती वैष्णव (R.A.S.)

उनवान

नाथू उर्फ नासिर हुसैन पुत्र कालू जाति मुसलमान निवासी कोटसुवां तहसील दीगोद जिला कोटा

–वादी/प्रतिपक्षी–

बनाम

1. मोहम्मद रफीक पुत्र मुस्तकीम (डिलीट)
2. अब्दुल सत्तार पुत्र मोहम्मद इश्हाक
3. अब्दुल वहीद पुत्र मोहम्मद इश्हाक
4. ताहिरा (ताहेरी) बानो पुत्री मोहम्मद इश्हाक
5. साहिरा (सायरा) बानो पुत्री मोहम्मद इश्हाक
6. हमीदन पुत्री मोहम्मद इश्हाक
7. हाजरा पुत्री मोहम्मद इश्हाक
8. वहीदन पुत्री मोहम्मद इश्हाक
9. आबिद हुसैन पुत्र मोहम्मद इश्हाक मृतक जरिये कायम मुकाम–
   - 9/1. जरीना बानो बेवा आबिद हुसैन
   - 9/2. शानू उर्फ सोहल पुत्र आबिद हुसैन
   - 9/3. अब्दुल कादिर पुत्र आबिद हुसैन
   - 9/4. आदिल पुत्र आबिद हुसैन
   - 9/5. नसरीन पुत्री आबिद हुसैन जाति मुसलमान हाल निवासीगण सोना वाले इश्हाक का मकान, नारायण पान वाले की गली, बडी मस्जिद के पास, बजाज खाना कोटा
10. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार दीगोद जिला कोटा

–प्रतिवादीगण/प्रार्थीगण–

उपस्थित अभिभाषक–

1. श्री प्रमोद चौधरी :–वादी /प्रतिपक्षी की ओर से
2. श्री रामबाबू दाधीच :–प्रतिवादीगण /प्रार्थीगण नं0 2 ता 9/5 की ओर से

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत ऑर्डर 7 रूल 11 सीपीसी

–:: निर्णय ::–

प्रार्थी/प्रतिवादी नं0 2 ता 9/5 की ओर से जरिये विद्वान अभिभाषक एक प्रार्थना अन्तर्गत ऑर्डर 7 रूल 11 सीपीसी इस न्यायालय में इस कथन के साथ प्रस्तुत किया कि वादी का माननीय न्यायालय में जैरकार वाद में मुख्य कथन रहा है कि उसके द्वारा वर्णित आराजी प्रतिपक्षीगण के पिता, दादा से वर्ष 1988 में 1400/—रू0 में खरीद की, जिसके आधार पर वादी इस सम्माननीय न्यायालय में घोषणा खातेदारी प्राप्त करना चाहता है। खरीदनें के आधार पर खातेदारी प्रदान करनें का राजस्थान टीनेन्सी एक्ट में कोई प्रावधान नहीं है तथा इस सम्बन्ध में श्रवणाधीकार एवं क्षेत्राधिकार मात्र सिविल न्यायालय को प्राप्त है, इस कारण वादी का वाद विधि द्वारा बाधित होनें से खारिज होनें योग्य है।

प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रार्थीगण ने निवेदन किया कि प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर वादी का वाद विधि द्वारा बाधित होनें से खारिज फरमाया जावें।

प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण की ओर से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर वकील वादी/प्रतिपक्षी को प्रार्थना पत्र की प्रति उपलब्ध करवाई गई, वादी/प्रतिपक्षी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का जवाब जरिये विद्वान अधिवक्ता पेश कर प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 अस्वीकार कर कथन किये कि प्रार्थना पत्र की मद नं0 1 में वादी द्वारा वाद पत्र में बैचान के आधार पर घोषणा की सहायता नहीं चाही है। बल्कि पिछले 28 वर्षो से उक्त आराजी पर होस्टाईल पजेशन होनें के आधार पर खातेदारी घोषणा की सहायता चाही है जो तथ्य व विधि का मिश्रित प्रश्न होनें से उक्त वाद में जवाब दावा प्रस्तुत करके तथा दोनों पक्षो के साक्ष्य लेखबद्ध करके ही उक्त वाद का निस्तारण किया जा सकता है, क्योकि वाद पत्र में वर्णित आराजी पर करीब 28 वर्षो से अधिक समय से वादीगण प्रतिवादीगण व उनके पूर्वजो की जानकारी में बिना किसी बाधा के काबज काश्त चले आ रहे है। उक्त वाद का निर्णय मेरिट पर ही किया जा सकता है। उक्त प्रार्थना पत्र बिना सम्पूर्ण वाद पत्र को पढे लगाया गया है, क्योकि वादीगण द्वारा चाही गई सहायता खरीद के आधार पर नहीं होकर होस्टाईल पजेशन के आधार पर है। जिसका श्रवणाधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त है। इसलिए उक्त वाद विधि द्वारा बाधित नहीं है। क्योकि जहा पर वाद पत्र की प्लीडिंग से ही लगता है कि उक्त वाद में तथ्य व विधि का प्रश्न निहित हो तो उसका निस्तारण जवाब दावा व साक्ष्य लेखबद्ध करके तथा इस सम्बन्ध में तनकी कायम करके किया जाना चाहिए।

जवाब प्रस्तुत कर वादी/प्रतिपक्षी ने निवेदन किया कि प्रार्थी का प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावें।

वाद के क्रम में प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत ऑर्डर 7 रूल 11 सीपीसी पर उभय पक्ष की बहस सुनी। विद्वान वकील प्रार्थी0/प्रतिवादी नं0 2 ता 9/5 ने प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किये कि वादी द्वारा वाद अन्तर्गत धारा 88–89–188 में प्रस्तुत किया गया है। विवादित भूमि हमें दिनांक 26.07.1969 को आवंटित हुई थी तथा बाद में उक्त भूमि हमारी गैरखातेदारी में दर्ज हुई। प्रतिपक्षी का कथन है कि सन् 1988 में उक्त विवादित आराजी हमारें द्वारा खरीद की गई थी, किन्तु हमें खातेदारी ही नहीं मिली तो हमारें द्वारा भूमि का बैचान कैसे किया जा सकता है। यदि विक्रय के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त करना चाहते है तो सिविल न्यायालय से रिलीफ प्राप्त करें, इस न्यायालय में उक्त वाद मेन्टेनेबल नहीं है। वादी ने एडवर्स पजेशन एवं बैचान के आधार पर दावा प्रस्तुत किया है, जो आरटीएक्ट के प्रावधानों के विरूद्ध है। अतः प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 स्वीकार फरमाया जावें।

विद्वान वकील प्रतिपक्षी/वादी ने बहस में कथन किये कि हमारे द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में तथ्य एवं विधि का मिश्रित प्रश्न है। विवादित भूमि पर हमारा 28 वर्षो से भी अधिक समय से कब्जा चला आ रहा है। दावें का निस्तारण मेरिट पर ही होगा। आवंटी का विवादित भूमि पर कभी भी कब्जा काश्त नहीं रहा है। चूंकि विवादित भूमि पर आवंटी का कब्जा नहीं रहा है अतः आवंटन की अपील 14(4) में एडीएम महोदय के समक्ष हमारे द्वारा एवं सरकार द्वारा प्रस्तुत की जा चुकी है। दोनों प्रकरण वर्तमान में बहस स्तर पर जैरकार है। हमारे द्वारा प्रस्तुत दावा मात्र विक्रय पत्र के आधार पर नहीं है, बल्कि कब्जें के आधार पर भी है। विवादित भूमि के सम्बन्ध में रसीदे हमारे द्वारा ही जमा करवाई गई है। विवादित भूमि कीमतन आवंटन हुई थी, जिसकी सम्पूर्ण राशि हमारे द्वारा ही जमा करवाई गई है तथा नोटिस भी हमारे नाम से ही जारी हुए है। हमारे द्वारा प्रस्तुत दावा कही भी विधि द्वारा वर्जित नहीं है। प्रकरण का निस्तारण तनकीवार एवं साक्ष्योपरान्त ही किया जा सकता है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज फरमाया जावें। अपनें कथनों के समर्थन में विद्वान वकील द्वारा RRT 2013 (2) Page No. 1110 एवं फोटोप्रति निर्णय दिनांक 30.01.2015 न्यायालय अतिरिक्त जिला कलक्टर कोटा, छायाप्रति किश्त प्रमाण पत्र, छायाप्रति निलामी किश्त, छायाप्रति दखलनामा तथा आदेश दिनांक 23.11.2017 न्यायालय अतिरिक्त मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट कम–7 कोटा, प्रस्तुत की।

बहस रिपीटल में विद्वान अधिवक्ता ने कथन किये कि जब विवादित आराजी हमारी खातेदारी में ही नहीं है तो इनका करार ही शून्य है। आवंटन के विरूद्ध 14(4) में प्रस्तुत अपील दिनांक 30.01.2015 को एडीएम कोटा द्वारा खारिज कर दिया गया है तथा एसीजेएम क्रम 7 में इनके विरूद्ध हमारे द्वारा इस्तगासा पेश कर दिया गया है जिसमें प्रसंज्ञान लिया जाकर धारा 420 में प्रकरण जैरकार है। वादी द्वारा न्यायालय को गुमराह करते हुए धारा 88 का दावा प्रस्तुत किया है, जो काबिल खारिज है।

बाद बहस पत्रावली का आद्योपान्त गहन मनन अवलोकन किया गया। वादी के वादपत्र, वादपत्र में अंकित तथ्य, वादपत्र का आलम्बन, वॉच्छित अनुतोष, प्रतिवादीगण के प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी0पी0सी0, प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्य आदि का विधि के सुसंगत प्रावधानों के अनुसरण में सम्यक चिंतन मनन किया गया।

प्रकरणाधीन भूमि के सम्बन्ध में प्रतिवादीगण अभिलिखित गैरखातेदार राजस्व रिकॉर्ड में अंकित है, जिसकी पुष्टि पत्रावली पर उपलब्ध जमाबंदी सं0 2071–74 से होती है तथा इससे पूर्व उक्त विवादित भूमि मोहम्मद ईशाक पुत्र हाजी व छोटू व मोहम्मद रफीक पिता मुस्तकीम खां जाति मुसलमान की गैरखातेदारी में दर्ज थी। वादी नें अपनें वाद पत्र में विवादित भूमि पर एडवर्स पजेशन एवं अनरिजस्टर्ड बैचान नामें के आधार पर खातेदारी अधिकार की रिलीफ चाही है। वादी द्वारा विवादित आराजी पर पिछले 28 वर्षो से भी अधिक समय से अपना कब्जा होने के कथन किये है, किन्तु प्रतिवादीगण की ओर से वादी के कब्जें के सम्बन्ध में कोई खण्डन भी नहीं किया है। किन्तु वादी उक्त विवादित आराजी पर किस हैसियत से काबिज चला आ रहा है, प्रमाणित नहीं है।

वकील प्रतिपक्षी/वादी द्वारा भी प्रकरण में आदेश 7 नियम 11 सीपीसी के अन्तर्गत प्रकरण को बिना तनकी एवं साक्ष्य प्रस्तुत किये वाद को खारिज नहीं किये जानें के पक्ष में न्यायिक दृष्टान्त RRT 2013 (2) Page No. 1110, Hiralal Suthar V/S Kanhaiyalal Paliwal में माननीय न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है कि "Code of Civil Procedure, 1908-Order 7, Rule 11- Rejection of plaint-Application rejected-Suit filed on the base of agreement & adverse possession-Recording evidence is necessary to decide the question of adverse possession in what grounds the suit was barred by law, not mentioned in the application-Held, Application rightly rejected & no substance in the revision."

विद्वान अधिवक्ता वादी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों पर मनन करनें के उपरान्त, एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदारी अधिकारों के सम्बन्ध में पारित न्यायिक दृष्टान्त RRT 2011 (1) Page No. 575 में माननीय न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है कि "Adverse Possession-Mere possession however long does not mean that it is adverse to the true owner-Possession msut be hostile & open-Appellant failed to prove adverse possession-Neither the purported sale deed nor agreement to sale produced on record-Title by adverse possession not proved-Held, Appeal fails & dismissed."

RRT 2016 (2) Page No. 791 में अभिधारित किया है कि "Khatedari reghts cannot be coferred on the basis of adverse possession."

साथ ही अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर खातेदारी अधिकार के सम्बन्ध में आर0आर0टी0 2009 पार्ट 638 पेज नं0 136 में वर्णित है कि वादीगण ने प्रतिवादीगण की भूमि पर खातेदार होनें की घोषणा चाही तथा वाद अनरिजस्टर्ड एग्रीमेन्ट पर आधारित है–एग्रीमेंट के आधार पर खातेदारी की घोषणा की *"क्षेत्राधिकारिता नही है–प्रतिकूल कब्जा के आधार पर खातेदारी नही चाही लेकिन यह अनुमतिशुदा कब्जा है–अनरिजिस्टर्ड एग्रीमेंट के आधार पर खातेदारी का दावा नही किया जा सकता–वाद के प्रारम्भिक स्तर पर भी वाद खारिज किया जा सकता है–समवर्ती निष्कर्ष–निर्णीत, आदेश में अवैधता अथवा त्रुटि नहीं है।"*

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के अनुसरण में चिंतन करनें के उपरान्त हम यह पाते है कि प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण जिस तथ्य को आधार बनाकर प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी प्रस्तुत किया है, उस पर पूर्ण रूप से चस्पा होती है। वादी ने एडवर्स पजेशन एवं अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त किये जानें बाबत् वादपत्र में कथन किये है।

मूलतः वादी को इस न्यायालय द्वारा धारा 88 व 63 आर0टी0एक्ट के प्रावधानों के तहत उक्त अनरजिस्टर्ड इकरानामा बेचान एवं एडवर्स पजेशन के आधार पर खातेदार घोषित नहीं किया जा सकता है क्योकि उक्त अनरजिस्टर्ड इकरारनामें के आधार पर प्रतिवादीगण के वादग्रस्त आराजी पर से खातेदारी अधिकारों का अवसान नहीं होता और न ही वादी को खातेदारी अधिकार प्रोद्भूत होते है। धारा 63 के अनुसार तो खातेदारी अधिकारों का अवसान तब होता है जब कोई इस विधि अर्थात आर0टी0एक्ट के प्रावधानों

तहत भूमि का बेचान कर दे, किन्तु प्रकरण में वादग्रस्त भूमि वर्तमान में भी खातेदारी भूमि है, जिसका विधि अनुसार बैचान ही नहीं हो सकता है, तो वादी को खातेदारी अधिकार किस आधार पर प्राप्त हो सकते है ?

वादी के वादपत्र , वादपत्र में अंकित तथ्य, वादपत्र का आलम्बन, वॉच्छित अनुतोष, प्रतिवादीगण के प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी0पी0सी0, प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्य आदि के सम्यक अनुशीलन तथा प्रकरण के गुणावगुण पर समुचित मनन के उपरान्त हम यह पाते है कि प्रार्थना पत्र प्रार्थीगण आदेश 7 नियम 11 सी0पी0सी0 स्वीकार योग्य है।

अतः **प्रार्थीगण/**प्रतिवादीगण **द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 स्वीकार किया जाता है।** वाद वादी खारिज़ किया जाता है। आदेश की प्रति सम्बन्धित पत्रावली मि0नं0 34/2016 में संलग्न की जावे। तदनुसार डिक्री जारी हो। खर्चा फरीकेन अपना–अपना वहन करें।

निर्णय आज दिनॉक 19/02/2018 को सरे इजलास सुनाया गया ।

(तारामती वैष्णव)
उपखण्ड अधिकारी,
दीगोद