न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी कोटा

पीठासीन अधिकारी—मनोज कुमार(आर0ए0एस0)

अपील संख्या— 2023/51

हरगोविन्द आत्मज परमानन्द जाति खत्री निवासी रामगंजमण्डी हाल निवासी घोड़े वाला चौराहा के पास, शोपिंग सेन्टर, रूपपुरा, नई धानमंडी, कोटा जिला कोटा(राज0)।

— अपीलांट

बनाम

1. कोशल सुनेजा आत्मज अमृतलाल जाति खत्री निवासी रामगंजमण्डी जिला कोटा(राज0)।
2. अंजली सुनेजा पुत्री अमृतलाल पत्नी अनिरूद्ध सिंह राठोर जाति सुनेजा हाल निवासीया—196—199 श्री बाला जी टावर, जी—2, टावर—2 जनपथ लेन—5, रानी सती नगर, विश्वकर्मा मार्ग, निर्माण नगर, ब्रजलाल पुरा, जयपुर(राज0) पिन कोंड—302019।
3. सुषमा अरोडा पुत्री स्व0 अमृतलाल पत्नी राहुल अरोडा जाति अरोडा हाल निवासीया—टैगोर नगर, किरन होटल के पीछे, अजमेर रोड, जयपुर(राज0) पिन कोड—302019।
4. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार रामगंजमण्डी जिला कोटा(राज0)।

—रेस्पोडेन्टगण

उपस्थित वक्त बहस—(1). श्री घनश्याम नागर— अधिवक्ता अपीलांट
(2). श्री नरेन्द्र गुप्ता— अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3

निर्णय **दिनांक 20.09.2023**

1. अपीलांट द्वारा उक्त अपील अतंर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी, जिला कोटा के प्रकरण संख्या 179/2022 मे पारित निर्णय एवं डिकी दिनांक 10.01.2023 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त मे इस प्रकार है कि वादी अपीलांट ने अधीनस्थ न्यायालय मे वादपत्र अन्तर्गत धारा 88, 89, 53, 54, 92—(A), 188, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अन्तर्गत इस आशय का प्रस्तुत किया कि ग्राम खेराबाद तहसील रामगंजमंडी मे खाता सं0 नया 37 पुराना 35 में दर्ज ख0नं0 3072 की रकबा 0.0400 हैक्टर किस्म गै०मु० चाह, ख0नं0 3075 की रकबा 0.4500 हेक्टर किस्म चाही तृतीय, योग 2 किता कुल क्षेत्रफल 0.4900 हैक्टर आराजी वादग्रस्त स्थित है। नकल जमाबन्दी ग्राम खेराबाद संवत 2072 से 2075 साथ संलग्न है। उपरोक्त वर्णित वादग्रस्त आराजी के आराजी के सेटलमेंन्ट से पूर्व के साबिक ख0नं0 788/3 एवं 789 कुल क्षेत्रफल 3 बीघा थे। उपरोक्त वर्णित वादग्रस्त आराजी के खातेदार सरजूराव आत्मज पतराव ने अपने जीवनकाल में उपरोक्त वर्णित वादग्रस्त आराजी साबिक ख0नं0 788/3 एवं 789 कुल क्षेत्रफल 3 बीघा (वर्तमान ख0नं0 3072 की रकबा 0.0400 हेक्टर किस्म मै०मु० चाह एवं ख0नं0 3075 की रकबा 0.4500 हैक्टर कुल 2 किता कुल क्षेत्रफल 0.4900 हेक्टर) को संम्पूर्ण विकय प्रतिफल की राशी प्राप्त कर वादी एवं वादी के सगे बड़े भ्राता अमृतलाल जी को बैचान करते हुए उक्त बैचानशुदा भूमि पर वास्तविक एवं भौतिक कब्जा भी वादी एवं अमृतलाल जी को संम्भला दिया था। अम्रतलाल जी वादी के बड़े भाई होने एवं दोनो भाईयो के मध्य काफी स्नेह होने से उपरोक्त वर्णित वादग्रस्त आराजी के बेचान की लिखा पढ़ी बडे भाई होने के नाते अम्रतलाल जी के नाम से करवा दी गई थी। बाद में विक्रेता सरजूराव के द्वारा विवाद पैदा करने पर वादी एवं अम्रतलाल जी दोनो की आपसी सहमति से —अम्रतलाल जी के द्वारा विक्रेता खातेदार— सरजूराव के विरुद्ध न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रामगंजमंडी में राजस्व वाद प्रस्तुत किया गया। चूकिं उक्त वादग्रस्त आराजी के बेचान की लिखा—पढी अम्रतलाल जी के नाम से थी इस कारण उपरोक्त राजस्व वाद अम्रतलाल जी के नाम से (अम्रतलाल जी को वादी बना कर) सरजूराव के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया था। उक्त राजस्व वाद में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रामगंजमंडी के द्वारा पारित निर्णय/डिकी दिनांक 06.11.2001 से उक्त वादग्रस्त आराजी साबिक ख0नं0 788/3 एवं 789 कुल — क्षेत्रफल 3 बीघा (वर्तमान ख0नं0 3072 की रकबा 0.0400 हैक्टर किस्म गै०मु० चाह, एवं ख0नं0 3075 की रकबा 0.4500 हैक्टर कुल 2 किता कुल क्षेत्रफल 0.4900 हैक्टर)—अम्रतलाल जी के खातेदारी में दर्ज की गई है। न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगंजमंडी के द्वारा पारित निर्णय/डिकी दिनांक 06.11.2001 के विरुद्ध सरजूराव के द्वारा अपीले की गई। न्यायालय राजस्व मंडल राजस्थान, अजमेर में अपील कमांक (अपील डिकी टी० एक्ट सं० 5176/2002) के विचाराधीन रहते अम्रतलाल जी एवं विक्रेता—खातेदार सरजूराव (मृतक) के विधिक वारिसान के मध्य राजीनामा हो गया तथा राजीनामें के अनुसार विक्रेता—खातेदार सरजूराव (मृतक) के विधिक वारिसान के

द्वारा दिनांक 02—08—2022 को न्यायालय राजस्व मंडल राजस्थान, अजमेर में विचाराधीन उपरोक्त अपील को विदड्रा कर लिया गया है। इस प्रकार उक्त प्रकरण का अंतिम रूप से निपटारा हो गया है। उपरोक्त वर्णित वादग्रस्त आराजी से लगवां वादी की पेतृक कृषि भूमि ख0नं0 788 की रकबा 6 बीघा, ख0नं0 788 / 2 की रकबा 3 बीघा ख0नं0 790/1 की रकबा 1 बीघा कुल 3 किता कुल क्षेत्रफल 10 बीघा स्थित है जिसका आपसी सहमति से विभाजन—पत्र दिनांक 08.06.2005 को आलेखित किया जाकर तहसीलदार साहब, रामगंजमंडी से दिनांक 02.07.2005 को तस्दीक कराया गया है। उक्त विभाजन—पत्र तस्दीक आलेखित एवं तस्दीक कराने से पूर्व वादी (हरगोविन्द) एवं उसके अन्य भ्रातागण (अम्रतलाल, मुलखराज एवं रमेश कुमार) के मध्य दिनांक 05.06.2005 को वास्तविक फैमिली सेटलमेंट डीड आलेखित किया गया था। जिसमें उपरोक्त पैतृक कृषि भूमि के आपसी सहमति से विभाजन के साथ—साथ — पैतृक कृषि भूमि से लगवां इस वादग्रस्त कृषि भूमि का बंटवारा भी किया गया था। जिसके पेरा सं0 4 में उल्लेख किया गया है कि:— न्यायालय में चल रहे 3 बीघा (जो इस बाद में वादग्रस्त कृषि भूमि है) के केस के लिये अब भविष्य में होने वाला सारा खर्चा आदि पक्षकार नं० 1 का रहेगा। तथा उससे पक्षकार नं० 2 का कोई लेना—देना नही होगा। उक्त फैमिली सेटलमेंट डीड में पक्षकार नं० 1 अम्रतलाल जी एवं वादी हरगोविन्द है। उक्त फैमिली सेटलमेंट डीड दिनांक 05.06. 2005 के बाद भी अम्रतलाल जी के द्वारा —वादी हरगोबिन्द एवं अम्रतलाल जी के मध्य हुए पारिवारिक समझोता (इकरारनामा) दिनांक 06.03.2016 आलेखित किया गया था। जिसमें अग्रतलाल जी के द्वारा यह तथ्य स्वीकार किया गया है कि खैराबाद में स्थित कृषि भूमि ख0नं0 788 एवं 789 की रकबा 3 बीघा नया नम्बर अनुसार 0.49 हेक्टर भूमि (जो इस याद में वादग्रस्त कृषि भूमि है) मेरे यानी अम्रतलाल जी के नाम पर दर्ज खाता है।— जिसके सम्बन्ध में राजस्व न्यायालय में केस विचाराधीन है। परन्तु यह भूमि वास्तव में मेरी एवं मेरे छोटे भाई हरगोविन्द के शामलाती हक मालिकाना यानी आधी—आधी है। और हम दोनो समान रूप से उक्त भूमि के स्वामी है और यह बात पूर्व में हमारे मध्य हुए पारिवारिक समझौता (बंटवारा नामा) में भी दर्ज है। इसलिये न्यायालय से मुकदमा निपट जाने के बाद उपरोक्त 3 बीघा में से आधी भूमि हक 1/2 की पक्की लिखावट रजिस्ट्री हरगोविन्द के नाम पर करवा दूंगा। इस समझोते में आगे विकल्प में उक्त भूमि का बेचान कर आधी—आधी राशी का बंटवारा करने एवं विचाराधीन कैस का मिलकर प्रयास करने एवं कैस का खर्चा आधा—आधा वहन करने एवं अग्रतलाल जी के परिजनों के भी इस समझौते से पाबन्द रहने आदि का उल्लेख किया गया है एवं इस इकरार से बदले जाने की स्थिती में हरगोविन्द (वादी) को उक्त वादग्रस्त कृषि भूमि का आधा हिस्सा दर्ज खाता कराने हेतु कानूनी कार्यवाही करने हेतु अधिकृत किया गया है। एवं उक्त वादग्रस्त कृषि

भूमि पर दोनो भाईयों का शामलाती कब्जा होना स्वीकार किया गया है। इस पारिवारिक समझौते (इकरारनामा) दिनांक 06.03.2016 पर प्रतिवादी सं0–1 कोशल सुनेजा की सहमति एवं स्वीकृति स्वरुप एवं बतौर गवाह हस्ताक्षर हो रहे है । न्यायालय राजस्व मंडल राजस्थान, अजमेर में विचाराधीन अपील क्रमांक (अपील डिग्री टी० एक्ट स0 5176/2002) में अम्रतलाल जी एवं विक्रेता– खातेदार सरजूराव (मृतक) के विधिक वारिसान के मध्य राजीनामा होने से उक्त प्रकरण का दिनांक 02.08.2022 को अन्तिम रुप से निपटारा होने के उपरांत दिनांक 13.08.2022 को अम्रतलाल जी का देहान्त हो गया है। न्यायालय राजस्व मंडल राजस्थान, अजमेर में विचाराधीन अपील क्रमांक (अपील डिकी टी० एक्ट सं0 5176/2002) में अम्रतलाल जी एवं विक्रेता–खातेदार सरजूराव (मृतक) के विधिक वारिसान के मध्य राजीनामा दिनांक 02.08.2022 को न्यायालय में पेश किया गया इस राजीनामें के साथ न्यायालय राजस्व मंडल राजस्थान, अजमेर में इकरारनामा मय शपथ–पत्र तारीखी 02.08.2022 भी प्रस्तुत किया गये थे। – जिसमें किसी भी प्रकार की राशी के लेन–देन का उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त राजीनामा स्वेच्छा से आलेखित किया गया था – जिस पर मृतक खातेदार सरजूराव के सभी वैध वारिसान एवं उनके अधिवक्ता के हस्ताक्षर है। न्यायालय राजस्व मंडल राजस्थान, अजमेर की आदेशिका दिनांक 02.08.2022 में भी पक्षकारान के मध्य किसी भी प्रकार की राशी के लेन–देन का उल्लेख नही है। दिनांक 03.08.2022 को प्रतिवादी संख्या–1 के द्वारा उक्त वादग्रस्त कृषि भूमि में निहित वादी का आधा हिस्सा हडपने के प्रयोजन से (1) अशोक राव (2) श्रीमति रत्न प्रभा (3) अभिषय (4) श्रीमति प्रियंका जर्ये पावर आफ एटार्नी अभिषय एवं (5) श्रीमति मीनाक्षी से कपट संधि करके एक फर्जी दस्तावेज इकरारनामा की कूटरचना कर ली। जिसे दिनांक 03.03.2022 को ही श्री गोरधनलाल जी सोनी, एडवोकेट/नोटेरी से तस्दीक करवाया गया है। उक्त फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज इकरारनामा तस्दीक नोटेरी दिनांक 03–08–2022 में मृतक खातेदार सरजूराव के सभी 10 विधिक वारिसान को पक्षकार सं0 1 के रूप में एवं पक्षकार नं० 2 के रूप में अम्रतलाल जी जय पावर आफ एटार्नी स्वयं प्रतिवादी सं0–1 कोशल सुनेजा का उल्लेख किया गया है। इस दस्तावेज पर अम्रतलाल जी के कही भी हस्ताक्षर नहीं है जबकि अग्रतलाल जी दिनांक 03–08–2022 को जीवित थे एवं उक्त फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज इकरारनाम तस्दीक नोटेरी दिनांक 03–08–2022 के पृष्ठ सं0 4 पर राजीनामें के अनुसार प्रथम पक्षकारान के द्वारा पक्षकार नं० 2 से 10,00,000/–रू0 अक्षरे दस लाख रुपये में से पांच लाख रुपये का चेक एवं पांच लाख रुपये नकद प्राप्त करना दर्शाया गया है एवं संम्पूर्ण राजीनामा पक्षकार पं० 1 लगायत 5 के मध्य (अर्थात उपरोक्त कपट संधि करने वाले उपरोक्त 5 सहयोगियों के मध्य) कुल राशी 66,00,000/– रू० अक्षरे छाछट लाख रुपये में होना दर्शाते हुए मृतक

सरजूराव के 10 के बजाय कुल 5 विधिक वारिसान को बकाया 56,00,000/-रू0 अक्षरे छप्पन लाख रुपये में से पांच लाख रुपये का चेक एवं 51,00,000/-रू0 इक्यावन लाख रुपये नकद - का लेनदेन होना दर्शाया गया है। जबकि न्यायालय राजस्व मंडल राजस्थान, अजमेर में विचाराधीन अपील कमांक (अपील डिक्री टी० एवट सं0 5176/2002) में अम्रतलाल जी एवं विक्रेता-खातेदार सरजूराव (मृतक) के विधिक वारिसान के द्वारा प्रस्तुत किये गये राजीनामा/इकरारनामा मय शपथ-पत्र तारीखी 02.08. 2022 में अम्रतलाल जी के द्वारा एवं किसी भी पक्षकारान के द्वारा ऐसी कोई राशी के लेन-देन का जिक्र नही किया गया है एवं अग्रतलाल जी के द्वारा भी उनकी मृत्यु दिनांक 13.08.2022 तक ऐसी किसी राशी के लेन-देन का जिक नही किया गया है। तथाकथित दस्तावेज इकरारनाम तस्दीक नोटेरी दिनांक 03.08.2022 पूर्णतया फर्जी है एवं छलपूर्वक उक्त वादग्रस्त कृषि भूमि में से वादी के आधे हिस्से की भूमि हडपने एवं धोकाधडी कर वादी से तैतीस लाख रुपये ठगने के प्रयोजन से प्रतिवादी सं0-1 के द्वारा उसके सहयोगियो के साथ कपट संधि कर इस मिथ्या एवं फर्जी इकरारनामें की कूटरचना की गई है जो वादी के विरुद्ध निष्प्रभावी एवं शून्य है। एवं प्रतिवादी सं0-1 अथवा स्व० अग्रतलाल जी के अन्य किसी वारिसान को कोई राशी अदा किये बिना ही वादी उक्त वादग्रस्त आराजी में निहित अपना आधा हिस्सा प्राप्त करने का अधिकारी है। प्रतिवादी संख्या-1 के द्वारा उक्त फर्जी एवं कूटरचित दस्तावेज इकरारनामा तस्दीक नोटेरी दिनांक 03.08.2022 के आधार पर वादी को उक्त वादग्रस्त आराजी में से उसका आधा हिस्सा देने के एवज में-वादी से राजीनामें के एवज में 66,00,000/- रू० अक्षरे छाछट लाख रुपये दिये जाना बता कर उक्त राशी में आधी राशी याने 33,00,000/- रू० अक्षरे तैतीस लाख रुपयो की मांग की जाने लगी है प्रतिवादी संख्या-1 को प्रारम्भ से ही इस तथ्य की जानकारी रही है। कि उक्त वादग्रस्त आराजी में वादी का आधा हिस्सा है तथा राजीनामें के एवज में किसी प्रकार की राशी देने से पूर्व इस बाबत वादी की कोई सहमति एवं स्वीकृति नही ली गई है। प्रतिवादी सं0-1 के मन में बदयांन्ती आ गई है एवं प्रतिवादी सं0-1 वादी से तैतीस लाख रुपयों की मांग करते हुए उक्त वादग्रस्त कृषि भूमि में निहितवादी का आधे हिस्से की भूमि को जबरन हडप करना चाहता है एवं तैतीस लाख रुपयों की अदायगी नही किये जाने की स्थिती में वादी के आधे हिस्से की भूमि सहित उक्त वादग्रस्त संम्पूर्ण कृषि भूमि को - दीगर व्यक्ति को रहन, बैचान एवं अन्य प्रकार से खुर्द बुर्द करने के प्रयास में है। दिनांक 15.09.2022 को -प्रतिवादी सं0-1 के द्वारा वादग्रस्त आराजी पर आकर वादी से तैतीस लाख रुपयो की मांग करते हुए एवं लड़ाई झगडे पर आमादा हो गया। एवं उक्त वादग्रस्त आराजी में बादी का 1/2 हिस्सा होने से साफ इन्कार कर दिया। तथा बादी को धमकी दी कि बादी के द्वारा तैतीस लाख रुपये

अदा नही करने की स्थिती में प्रतिवादी स0–1 उक्त समस्त वादग्रस्त आराजी को दीगर व्यक्ति को रहन, बैचान कर एवं अन्य प्रकार से खुर्द बुर्द देगा। यदि प्रतिवादी स०– 1 अपने इरादो में सफल हो गया तो वादी को उक्त वादग्रस्त कृषि भूमि में निहित– वादी के आधे हिस्से की भूमि से वंचित होना– पडेगा। वादी को दीगर मुकदमेबाजी में उलझना पड़ेगा। वादी को काफी आर्थिक एवं मानसिक परेशानीयाँ का सामना करना पडेगा। एवं वादी को अपरिमित क्षति होगी। वादी का कैस प्रथम दृष्टया कैस है एवं सुविधाओ का संतुलन भी बादी के पक्ष में है। उक्त परिस्थितीयों में वादी के लिये यह आवश्यक हो गया है कि वह माननीय न्यायालय में यह वाद प्रस्तुत कर वाद–पत्र की मद नं० 1 में वर्णित वादग्रस्त आराजी वाके ग्राम खेराबाद तहसील रामगंजमंडी स्थित ख0नं0 3072 की रकबा 0.0400 हैक्टर किस्म गै०मु० चाह, ख0नं0 3075 की रकबा 0.4500 हैक्टर किस्न चाही तृतीय, योग 2 किता कुल क्षेत्रफल 0.4900 हैक्टर में से वादी स्वयं को 1/2 हिस्से का खातेदार कृषक घोषित करावे एवं उक्त वादग्रस्त आराजी के खाते का एवं मोके पर विधिवत विभाजन करवा कर वादी के 1/2 हिस्से की आराजी को प्रथक से वादी के खाते दर्ज करावे एवं लगान राज भी प्रथक से दर्ज करावे । एवं वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादी सं0–1 के विरुद्ध इस आशय की स्थायी निषेधाज्ञा जारी करावे कि प्रतिवादी सं0–1 एवं उसके दीगर ऐजेन्ट–बाद–पत्र की समद नं० 1 में वर्णित वादग्रस्त आराजी में निहित वादी के 1/2 हिस्से की आराजी पर वादी के कब्जे काश्त में किसी प्रकार की मदाखलत एवं मजाहमत नही करे – एवं उक्त 1/2 हिस्से की आराजी को किसी दीगर व्यक्ति को रहन बेचान अथवा अन्य किसी प्रकार से खुर्द बुर्द नही करे इस हेतु प्रतिवादी सं0–1 के तैयार नही होने से यह वाद–पत्र माननीय न्यायालय में पेश है। वाद कारण दिनांक 15.09.2022 को प्रतिवादी सं0–1 के द्वारा वादग्रस्त आराजी पर आकर वादी से तैतीस लाख रुपयो की मांग करते हुए एवं लडाई झगडे पर आमादा होते हुए उक्त वादग्रस्त आराजी में वादी का 1/2 हिस्सा होने से साफ इन्कार करने पर तथा तैतीस लाख रुपये अदा नही करने की स्थिती में प्रतिवादी सं0–1 के द्वारा उक्त समस्त वादग्रस्त आराजी को दीगर–व्यक्ति को रहन, बैचान एवं अन्य प्रकार से खुर्द बुर्द करने की धमकी देने पर उत्पन्न हुआ है। अन्त में वाद–पत्र की मद नं० 1 में वर्णित वादग्रस्त आराजी वाके ग्राम खेराबाद तहसील रामगंजमंडी स्थित ख0नं0 3072 की रकबा 0.0400 हेक्टर किस्म गै०मु० चाह, ख0नं0 3075 की रकबा 0.4500 हैक्टर किरम चाही तृतीय, योग 2 किता कुल क्षेत्रफल 0.4900 हैक्टर में से–वादी को 1/2 हिस्से का खातेदार कृषक घोषित किया जावे। वाद–पत्र की मद नं० 1 में वर्णित वादग्रस्त आराजी के खाते का एवं मोके पर विधिवत विभाजन किया जाकर वादी के 1/2 हिस्से की आराजी को प्रथक से वादी के खाते दर्ज किया जाये। एवं लगान राज भी प्रथक से दर्ज किए जाने का निवेदन

किया। साथ ही वादी के पक्ष में एवं प्रतिवादी सं0-1 के विरूद्ध इस आशय की स्थायी निषेधाज्ञा जारी की जाने का निवेदन किया कि प्रतिवादी सं0-1 एवं उसके दीगर कोई ऐजेन्ट- वाद-पत्र की मद नं० 1 में वर्णित वादग्रस्त आराजी में स्थित वादी के 1/2 हिस्से की आराजी पर -वादी के कब्जे काश्त में किसी प्रकार की मदाखलत एवं मजाहमत नही करे एवं उक्त 1/2 हिस्से की आराजी को किसी दीगर व्यक्ति को रहन बेचान अथवा अन्य किसी प्रकार से खुर्द बुर्द नही करे तथा वाद का समस्त व्यय एवं अन्य न्यायोचित सहायता जो वादी प्राप्त करने का अधिकारी हो वह भी वादी को प्रदान की जावे।

3. उक्त आशय का वादपत्र अधीनस्थ विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज रजिस्टर किया गया। दिनांक 10.01.2023 को प्रार्थीगण रेस्पोडेन्टगण संख्या 1 से 3 की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी स्वीकार किया जाकर वादी की ओर से प्रस्तुत वादप खारिज किये जाने का निर्णय पारित किया।

4. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 10.01.2023 से असंतुष्ट होकर अपीलांट वादी ने प्रथम अपील इस न्यायालय प्रस्तुत की है। अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्टगण को जरिये सम्मन नोटिस तलब किया गया। सम्मन नोटिस की पालना मे रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 जरिये अधिवक्ता उपस्थित हुए। रेस्पोडेन्ट संख्या 4 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित हुए। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख तलब किया जाकर शामिल पत्रावली किया गया व पत्रावली वास्ते बहस अंतिम नियत की गई।

5. दौराने बहस अधिवक्ता अपीलांट ने अपील मेमो मे अंकित तथ्यो को पुनः दोहराते हुए निवेदन किया कि डिकि एवं निर्णय जैर अपील योग्य अधीनस्थ न्यायालय दिनांक 10.01.2023 न्याय, विधि एवं संचिका में सिद्धि प्राप्त तथ्यो के सर्वथा विपरीत होने से निरस्तनीय है। योग्य अधि० न्यायालय ने विधिक प्रावधानो की सही रूप से विवेचना नही कर मात्र सरसरी तौर पर वादी के दस्तावेजात को इकरारनामा बैचान होना मानते हुए- प्रतिवादीगण सं0-1 लगायत 3 के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 CPC को स्वीकार करने एवं वादी का यह वाद विधि द्वारा वर्जित होना मान कर निरस्त करने में भारी कानूनी त्रुटि की है। प्रतिवादीगण सं0- 1 लगायत 3 के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र - अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 CPC का जवाब पेश करते हुए वादी ने योग्य अधि० न्यायालय के समक्ष यह स्पष्ट कर दिया था कि उक्त प्रार्थना-पत्र में ऐसा कोई उल्लेख नही किया गया है जिससे बादी का वाद उक्त विधि में वर्णित खण्ड ABCD & EF

में किस प्रकार से नामंजूर किये जाने योग्य हैं। वादी के द्वारा वाद–पत्र की मद सं0–15 में वाद कारण उत्पन्न होने का उल्लेख किया गया है। एवं वादी के द्वारा राजस्व भूमि के संम्बन्ध में अन्तर्गत धारा 88, 89, 53, 54, 92–(I), 188, 209 R T Act के तहत चाहे गये अनुतोष बाबत प्रस्तुत – इस वाद का श्रवणाधिकार एवं क्षेत्राधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त है। एवं जवाब में ही न्यायिक द्रष्टांत 2016 (1)–DNJ –(Raj–Page 115) का उल्लेख किया जिसमें वाद–पत्र पेश करने की श्रवणाधिकारिता है या नही और वाद कारण नही है तथ्य एवं विधि के मिश्रित प्रश्न है। मिश्रित प्रश्नो को निर्णित करने हेतु साक्ष्य लेखबद्ध करना आवश्यक है। प्रतिवादीगण की तरफ से जाहिर किया गया कि वादी को स्पेसिफिक परफोर्मेन्स का वाद प्रस्तुत करना चाहिये था तथा फैमिली सेटलमेंट में वादग्रस्त खसरा नंम्बर का उल्लेख नही है एवं उक्त दस्तावेज का रजिस्टर्ड होना आवश्यक है। इस बाबत वादी के द्वारा दौराने बहस यह तथ्य स्पष्ट किया गया कि वादी सहित कुल 4 भाईयो ने जो अपने परिवार के मुखिया थे ने दिनांक 05.06.2005 को आपसी सहमति से वादग्रस्त आराजी एवं पैतृक आराजी को मिला कर बंटवारा किया है जिसके सम्बन्ध में एक पारिवारिक समझौता पत्र तैयार किया गया जिसमें इस वादग्रस्त आराजी को 3 बीघा के नाम से पहचाना गया है। –इसके बाद पैतृक आराजी जिस पर कोई विवाद विचाराधीन नही था–का विधिवत विभाजन–पत्र दिनांक 08.06.2005 को आलेखित कर तहसीलदार साहब, रामगंजमंडी से दिनांक 02.07.2005 को तस्दीक कराया गया है एवं इस वादग्रस्त आराजी का प्रकरण न्यायालय में विचाराधीन होने एवं स्थगन आदेश होने से इस वादग्रस्त आराजी को 3 बीघा के संम्बन्ध में किसी भी दस्तावेज का पंजीयन नही कराया जा सका लेकिन इसी के कन्टीन्यूशन में अम्रतलाल जी के द्वारा दिनांक 06–03–2016 की लिखत में स्वीकार किया कि.– "खैराबाद में स्थित कृषि भूमि ख0नं0 788 एवं 789 की रकबा 3 बीघा नया नंम्बर अनुसार 049 हैक्टर भूमि (जो इस बाद में वादग्रस्त कृषि भूमि है) मेरे याने अनतलाल जी के नाम पर दर्ज खाता है जिसके संम्बन्ध में राजस्व न्यायालय में केस विचाराधीन है। परन्तु यह भूमि वास्तव में मेरी एवं मेरे छोटे भाई हरगोविन्द के शामलाती हक मालिकाना यानी आधी–आधी है और हम दोनो समान रूप से उक्त भूमि के स्वामी है। और यह बात पूर्व में हमारे मध्य हुए पारिवारिक समझौता (बंटवारा नामा) में भी दर्ज है। इसलिये न्यायालय से मुकदमा निपट जाने के बाद उपरोक्त 3 बीघा में से आधी भूमि हक 1/2 की पक्की लिखावट रजिस्ट्री हरगोविन्द के नाम पर करवा दूंगा। इस समझोते में आगे विकल्प में उक्त भूमि का बेचान कर आधी–आधी राशी का बंटवारा करने एवं विचाराधीन केस का मिलकर प्रयास करने एवं केस का खर्चा आधा–आधा वहन करने एवं अम्रतलाल जी के परिजनो के भी इस समझौते से पाबन्द रहने आदि का उल्लेख किया गया है। एवं इस इकरार से बदले जाने की

स्थिती में हरगोविन्द (वादी) को उक्त वादग्रस्त कृषि भूमि का आधा हिस्सा दर्ज खाता कराने हेतु कानूनी कार्यवाही करने हेतु अधिकृत किया गया है एवं उक्त वादग्रस्त कृषि भूमि पर दोनो भाईयो का शामलाती कब्जा होना स्वीकार किया गया है। इस पारिवारिक समझौते (इकरारनामा) दिनांक 06:03–2016 पर प्रतिवादी सं0–1 कोशल सुनेजा की सहमति एवं स्वीकृति स्वरुप एवं बतौर गवाह – हस्ताक्षर हो रहे है। उक्त लिखत/स्वीकारोक्ती दिनांक 06.03.2016 प्रथम पंक्ती पर भले ही 'इकरारनामा' शब्द लिखा है लेकिन उक्त दस्तावेज की प्रकृति इकरारनामा की नही होकर एक समझौता पत्र (Composition deed) की है जिसका THE REGISTRATION ACT 1908 की धारा 17 (2–A) के तहत पंजीयन अनिवार्य नही है। अम्रतलाल जी के द्वारा आलेखित की गई उक्त लिखित/स्वीकारोक्ती दिनांक 06.03.2016 THE INDIAN CONTRACT ACT 1872 की धारा 10 के तहत संविदा (Contract) की परिधि में नही आता है और ना ही पूर्व में दिनांक 05.06. 2005 को चारो भाईयो के मध्य हुआ पारिवारिक समझौता पत्र (फैमिली सेटलमेन्ट डीड) एक याददाश्त (Memorandum) मात्र के लिये आलेखित किया गया। है जिसका उपयोग भविष्य में विवाद होने पर साक्ष्य के रूप में उपयोग किया जा सके। इस प्रकार के दस्तावेज का भी पंजीकृत होना अनिवार्य नहीं है। उपरोक्त सम्बन्ध में योग्य अधि० न्यायालय के समक्ष संम्बन्धित कानून एवं न्यायिक द्रष्टांत भी पेश किये गये। तथा निवेदन किया गया कि यह साक्ष्य का विषय है। अतः प्रतिवादीगण सं0– 1 लगायत 3 के द्वार प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र निरस्त फरमाया जावे। इसके बावजूद भी योग्य अधि० न्यायालय के द्वारा अम्रतलाल जी के द्वारा आलेखित की गई उक्त लिखत / स्वीकारोक्ती दिनांक 06:03:2016 को सरसरी तौर पर "इकरारनामा बैचान" मान कर एवं प्रतिवादीगण की तरफ से 'इकरारनामा बैचान' के आधार पर बाद मेन्टेनेबल नही होने के संम्बन्ध में प्रस्तुत न्यायिक द्रष्टांत के आधार पर –वादी का यह वाद खारिज कर दिया। जबकि वादी ने किसी भी "इकरारनामा बैचान" के दस्तावेज के आधार पर यह वाद प्रस्तुत नही किया है। अपीलांट/वादी के द्वारा प्रस्तुत –उपरोक्त सभी दस्तावेजात Admisible पद Evidence है तथा उक्त दस्तावेजात साक्ष्य हैतु प्रस्तुत/Tendar किये जावेगे तब इस बाबत आपत्ती निर्णित की जा सकती है। उपरोक्त दस्तावेजात का पंजीयन आवश्यक पाया जाने की स्थिती में दस्तावेजात को Impound किया जा सकता है। यह साक्ष्य का विषय है। एवं वादी का यह वाद किसी प्रकार से विधि द्वारा वर्जित नही है। इस स्टेज पर दस्तावेजात के संम्बन्ध में प्रतिवादीगण की आपत्ती निराधार होने से प्रतिवादीगण सं0–1 लगायत 3 के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र आदेश 7 नियम 11 CPC निरस्त किये जाने योग्य है। राजस्व रेकार्ड नकल जमाबन्दी में भले ही अम्रतलाल जी का नाम खातेदारी में दर्ज रहा हो लेकिन फैमिली अरेजमेंट एवं इस बाबत लिखित दस्तावेजात के आधार पर पहले से ही

वादी इस वादग्रस्त भूमि के आधे हिस्से पर बहैसियत स्वामित्व हक एवं अम्रतलाल जी के साथ एवं संयुक्त रूप से काबिज काश्त चला आ रहा है। राजस्व रेकार्ड नकल जमाबन्दी में नाम दर्ज मात्र लगान वसूली के प्रयोजन से दर्ज है। वादी को स्पेसिफिक रिलीफ एक्ट के तहत भी वाद प्रस्तुत करना आवश्यक नही है क्यों कि वादी का वादग्रस्त आराजी के आधे हिस्से पर स्वामित्व हक उपरोक्तानुसार निहित हो गया है।माननीय न्यायालय राजस्व मंडल राजस्थान, अजमेर में विचाराधीन अपील क्रमांक (अपील डिकी टी० एक्ट सं0 5176/2002) का दिनांक 02–08–2022 का अन्तिम रुप से निपटारा होने के बाद दिनांक 13.08.2022 को अम्रतलाल जी का का देहान्त हो गया। इसके बाद उनके वारिसान के मन में बदनियती आ जाने से यह वाद पेश किया गया है। जिसका श्रवणाधिकार एवं क्षैत्राधिकार योग्य अधि0 न्यायालय को प्राप्त रहा है। योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त विधिक प्रावधानो की सही रूप से विवेचना नही कर मात्र सरसरी तौर पर वादी के दस्तावेजात को इकरारनामा बैचान होना मानते हुए प्रतिवादीगण सं0–1 लगायत 3 के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 CPC को स्वीकार करने एवं वादी का यह वाद विधि द्वारा वर्जित होना मान कर निरस्त करने में भारी कानूनी त्रुटि की है। अपनी बहस के समर्थन में विद्वान अधिवक्ता अपीलांट की ओर से न्यायिक दृष्टांत आर. आर.टी. 2014(2) पेज 1176, आर.आर.टी. 2003(2) पेज 1162, आर.आर.टी. 2022(2) पेज 760 प्रस्तुत किये। अन्त में अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, रामगंजमंडी के द्वारा राजस्व वाद सं0 (79/2022 बउनवान हरगोविन्द बनाम कोशल सुनेजा आदि वाद अन्तर्गत धारा 88, 89, 53, 54, 92–(A), 188, 209 R T Act में पारित डिकी एवं निर्णय जैर अपील दिनांक 10.01.2023 को अपास्त फरमाए जाने एवं पक्षकारान की साक्ष्य लेकर वाद को मेरिट पर निर्णित किये जाने का निवेदन किया।

6. विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 ने अपनी बहस मे निवेदन किया कि वादी, प्रतिवादीगण संख्या 1 से 3 रेस्पोडेन्टगण के विरूद्ध किसी प्रकार की खातेदारी घोषणा का अनुतोष प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है तथा प्रतिवादीगण संख्या 1 से 3 रेस्पोडेन्टगण के विरूद्ध निषेधाज्ञा प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। विधि का यह सुस्थापित नियम है कि अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर वैध स्वामि के विरूद्ध किसी भी प्रकार निषेधाज्ञा व घोषणा का अनुतोष प्राप्त नहीं किया जा सकता। इस प्रकार के अपंजीकृत दस्तावेज ग्राह्य नहीं है तथा ऐसे दस्तावेजों के आधार पर किसी भी प्रकार का वाद मेन्टेनेबल नहीं होता है। वादी को प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के विरूद्ध वादपत्र की मद संख्या 1 से 3 में वर्णित भूमि के सम्बंध में माननीय न्यायालय में किसी प्रकार का वाद प्रस्तुत करने का वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। वादी के द्वारा वादपत्र में अंकित किये गये इकरारनामा दिनांक 06.03.2016 के सम्बंध में संविदा की विशिष्ट अनुपालना वाद प्रस्तुत किये बिना ही एवं मृतक खातेदार सरजूराव के विधिक वारिसान को न्यायालय में राजीनामा किये जाने

के पेटे अदा की गई राशि के सम्बंध में आलेखित किये गये दो इकरारनामा दिनांक 03.08.2022 को निष्प्रभावी घोषित करवाये जाने का अनुतोष प्राप्त किये बिना वादी को माननीय न्यायालय में वाद प्रस्तुत करने का कोई वाद कारण उत्पन्न नहीं हुआ है। वादी के वाद का आधार तथाकथित इकरारनामा दिनांक 06.03.2016 है तथा उक्त इकरारनामा अपंजीकृत दस्तावेज है। उक्त दस्तावेज साक्ष्य में गृहण किये जाने योग्य नहीं है तथा उक्त इकरारनामे के आधार पर वादी द्वारा संविदा की विशिष्ट अनुपालना हेतु वाद सिविल न्यायालय में प्रस्तुत किया जा सकता है इसलिये उपरोक्त वाद का क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार माननीय न्यायालय को प्राप्त नहीं होकर सिविल न्यायालय को प्राप्त है। इसलिये क्षेत्राधिकार के अभाव में वादी का वाद नामंजूर किया जाकर खारिज किये जाने योग्य होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 स्वीकार किया जाकर वादी अपीलांट का वाद खारिज किये जाने का निर्णय विधि सम्मत रूप से पारित किया है। साथ ही यह भी निवेदन किया कि प्रश्नगत भूमि न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी के निर्णय दिनांक 06.11.2001 से अमृतलाल के खाते दर्ज हुई है। क्या उक्त निर्णय दिनांक 06.11.2001 को अपीलांट द्वारा चैलेंज किया गया है? अपनी बहस के समर्थन में विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट संख्या 1 से 3 की ओर से न्यायिक दृष्टांत 2019(2) आर.आर.टी. पेज 1100, 2019(2) आर.आर.टी. पेज 1103, आर.आर.टी. 2017(2) पेज 1100, 2017(2) आर.आर.टी. पेज 1102, 2011(2) आर.आर.टी. पेज 1253, 2011(2) आर.आर.टी. पेज 1262, 2020(2) आर.आर.टी पेज 899, 2020(2) आर.आर.टी. पेज 902, आर.आर.टी. 2009(1) पेज 938, 2009(1) आर.आर.टी. पेज 643, आर.आर.डी. 1992 पेज 421 हरीश चन्द्र बनाम राजा राम और अन्य, 2023(1) आर.आर.टी. पेज 31 प्रस्तुत किये अन्त में अपील अपीलांट खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिकी दिनांक 10.01.2023 यथावत रखे जाने का निवेदन किया।

7. हमने उभय पक्षकारान के अधिवक्ताओं की बहस पर विधिपूर्ण मनन किया। न्यायालय हाजा व अधीनस्थ विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली व रेकॉर्ड का गहनता से अवलोकन किया। प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो का गहनता से अवलोकन व मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न जमाबंदी सम्वत् 2072 से 2075 की है जिसके अनुसार ग्राम खैराबाद तहसील रामगंजमण्डी की खाता संख्या 37 में दर्ज भूमि खसरा संख्या 3072, 3075 किता 2 रकबा 0.49 हैक्टेयर खातेदार अंजली सुनेजा पुत्री अमृतलाल, कौशल सुनेजा पुत्र अमृतलाल, सुषमा अरोड़ा पुत्री अमृतलाल जाति खत्री सा. रामगन्जमण्डी हिस्सा प्रत्येक का 1/3 दर्ज रिकॉर्ड है। फोटोप्रति 10 रूपये के स्टाम्प पेपर पर अंकित इकरारनामा दिनांक 06.06.2005 की है। फोटोप्रति विभाजन पत्र दिनांक 08.06.2005 की है। फोटोप्रति नजरी नक्शा कृषि भूमि ग्राम खैराबाद तहसील रामगंज मंडी दिनांक 08.06.2005 का है जिस पर विभाजनार्थ भूमि खसरा नम्बर 788 रकबा 6 बीघा, 788/2 रकबा 3 बीघा, 790/1 रकबा 1 बीघा कुल किता 3 कुल रकबा 10 बीघा अंकित है। असल इकरारनामा दिनांक 06.03.2016 का है। फोटोप्रति माननीय राजस्व मण्डल

अजमेर की अपील डिकी टी0 एक्ट संख्या 5176/2002 जिला कोटा के संशोधित उनवान, विड्रो प्रार्थना–पत्र, इकरारनामा मय शपथ–पत्र तथा आदेशिका दिनांक 02.08.2022 की है। फोटोप्रति इकरारनामा दिनांक 03.08.2022 की है। फोटोप्रति पंजीकृत मुख्तारनामा आम पंजीयन दिनांक 18.11.2022 की है। प्रमाणित फोटोप्रति मिलान क्षेत्रफल ग्राम खैराबाद की है जिसके अनुसार गत खसरा नम्बर 3072 रकबा 0.04 के नवीन खसरा नम्बर 789 रकबा 5 बिस्वा तथा गत खसरा नम्बर 3075 रकबा 0.45 हैक्टेयर के नवीन खसरा नम्बर 788/3 रकबा 2 बीघा 15 बिस्वा बने होना अंकित है। हस्तगत प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र पर आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. को स्वीकार करते हुए वादी का वाद खारिज किया है। सी.पी.सी. का आदेश 7 नियम 11 का अवलोकन किया। आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. इस प्रकार है, "वाद–पत्र नामंजूर किया जाना– वाद–पत्र निम्नलिखित दशाओं में नामंजूर कर दिया जाएगा–(क) जहॉं दावा वाद–हेतुक प्रकट नहीं करता है। (ख) जहॉं दावाकृत अनुतोष का मूल्यांकन कम किया गया है और वादी मूल्यांकन को ठीक करने के लिए न्यायालय द्वारा अपेक्षित किए जाने पर उस समय के भीतर जो न्यायालय ने नियत किया है, ऐसा करने में असफल रहता है।(ग) जहॉं दावाकृत अनुतोष का मूल्यांकन ठीक है किन्तु वाद–पत्र अपर्याप्त स्टाम्प–पत्र पर लिखा गया है और वादी ने अपेक्षित स्टाम्प–पत्र के देने के लिए न्यायालय द्वारा अपेक्षित किए जाने पर उस समय के भीतर, जो न्यायालय ने नियत किया है, ऐसा करने में असफल रहता है। (घ) जहॉं वाद–पत्र में कथन से यह प्रतीत होता है कि वाद किसी विधि द्वारा वर्जित है। [(ड) जहॉं वाद दो प्रतियों में नहीं भरा गया है।] [(च) जहां वादी नियम 9 के प्रावधानों की अनुपालना में असफल रहता है।] [परन्तु मूल्यांकन की शुद्धि के लिए या अपेक्षित स्टाम्प–पत्र के देने के लिए न्यायालय द्वारा नियत समय तब तक नहीं बढ़ाया जाएगा जब तक कि न्यायालय का अभिलिखित किए जाने वाले कारणों से यह समाधान नहीं हो जाता है कि वादी किसी असाधारण कारण से, न्यायालय द्वारा नियत समय के भीतर, यथास्थिति, मूल्यांकन की शुद्धि करने या अपेक्षित स्टाम्प–पत्र के देने से रोक दिया गया था और ऐसे समय के बढ़ाने से इन्कार किए जाने से वादी के प्रति गम्भीर अन्याय होगा।]" अधिवक्ता अपीलांट का एक मुख्य तर्क यह है कि वाद में प्रारंभ में केवल अभिवचनों को देखा जाता है। हमारे मत में आदेश 7 नियम 11 को निर्णित करते समय वाद के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन भी सही निष्कर्ष पर पहुंचने हेतु किया जा सकता है। हमने वाद के अभिवचनों का अवलोकन किया। यह स्पष्ट है कि विवादित भूमि जरिये रजिस्टर्ड विकय–पत्र प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के पिता अमृतलाल द्वारा कय की गई थी। अभिवचन से स्पष्ट है कि उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी के निर्णय दिनांक 06.11.2001 से प्रश्नगत भूमि अमृतलाल के खातेदारी में दर्ज हुई है। अपील/वाद का मुख्य आधार इकरारनामा दिनांक 06.03.2016 है। हम अधीनस्थ न्यायालय मे इस मत से सहमत है कि अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर राजस्व न्यायालय खातेदारी घोषणा का अनुतोष प्रदान नहीं कर सकता है। यहॉं प्रश्न यह है कि वादी अपीलांट द्वारा जिन तथ्यों के आधार पर अनुतोष चाहा गया है, वे अपंजीकृत दस्तावेज है तथा ऐसे अपंजीकृत दस्तवेजों के आधार पर खातेदारी दिया जाना विधि

सम्मत नहीं है। उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी के जिस निर्णय दिनांक 06.11.2001 से प्रश्नगत भूमि अमृतलाल के नाम खातेदारी मे दर्ज हुई है, उस निर्णय को भी अपीलांट ने सक्षम न्यायालय में चैलेंज किया है अथवा नही? ऐसा कोई दस्तावेज भी हमारे समक्ष प्रस्तुत नहीं है। जबकि विवादित भूमि जरिये रजिस्टर्ड विक्रय–पत्र प्रतिवादी संख्या 1 से 3 के पिता अमृतलाल द्वारा कय की गई थी। साथ ही उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी के निर्णय दिनांक 06.11.2001 से प्रश्नगत भूमि अमृतलाल के खातेदारी में दर्ज हुई है। वादी अपीलांट ने अपंजीकृत इकरारनामे के आधार पर खातेदारी घोषणा चाही है। अधिवक्ता अपीलांट का कथन है कि प्रश्नगत इकरारनामा की प्रकृति समझौता–पत्र की है तथा यह पारिवारिक समझौते की तरह है। परन्तु हमारे मत में अमृतलाल की स्वयं अर्जित भूमि अपंजीकृत समझौते से अपीलांट के खातेदारी घोषणा विधि अनुसार नहीं की जा सकती। क्या इस प्रश्नगत अपंजीकृत इकरारनामा से राजस्व न्यायालय अपीलांट वादी को प्रश्नगत भूमि पर खातेदारी अधिकार प्रदान कर सकता है? हमारे मत में अचल सम्पत्ति का अन्तरण पंजीकृत विलेख द्वारा ही किया जाना विधि सम्मत है। अधिवक्ता अपीलांट द्वारा प्रस्तुत महत्वपूर्ण न्यायिक दृष्टांतों 2019(2) आर.आर.टी. पेज 1100, 2023(1) आर.आर.टी. पेज 31, 2009 आर.आर.टी. पेज 638 में प्रस्तुत अभिमतों के प्रकाश में स्पष्ट है कि अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर खातेदारी अधिकार घोषित नहीं किए जा सकते। अपीलांट की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत 2014(2) आर.आर.टी. पेज 1076 जो कि राजकीय सिवायचक भूमि हस्तांतरित होने पर आबादी भूमि होने के सम्बंध में होने से हस्तगत प्रकरण पर हूबहू चस्पा नहीं होता है। साथ ही अपीलांट की ओर से प्रस्तुत एक अन्य न्यायिक दृष्टांत आर.आर.टी. 2003(2) पेज 1062 अनरजिस्टर्ड दस्तावेज व प्रतिकूल कब्जा होने के सम्बंध में है, अतः उक्त न्यायिक दृष्टांत भी हस्तगत प्रकरण की तथ्य व परिस्थितियॉं भिन्न होने से इस पर चस्पा नहीं होता है। किसी वाद में दावाकृतत अनुतोष के स्वरूप का अभिवचनों के सारतत्व (Pith & Substance) से तय किया जा सकता है, न कि उस प्रारूप(ढांचे) से जिसमें कि वह अनुतोष विरचित किया गया है। अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस व पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वाद का आधार इकरारनामा दिनांक 06.03.2016 है और इकरारनामा के आधार पर ही वह अपना टाईटल व हक क्लेम करना चाहता है तथा इकरारनामा का परफोर्मेन्स चाहते हुए वह रिकॉर्ड में तदनुसार इन्द्राज चाहता है। अतः विधि की स्थिति स्पष्ट है कि अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर राजस्व न्यायालय खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं कर सकता। इकरारनामा का परफॉर्मेंस वादी सिविल न्यायालय से प्राप्त कर सकता है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 10.01.2023 से हम सहमत है तथा इसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है तथा अपीलांट की ओर से प्रस्तुत अपील खारिज किया जाना उचित प्रतीत होता है।

8. उपर्युक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी, जिला कोटा के प्रकरण संख्या 179/2022 मे पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10.01.2023 यथावत रखी जाती है।

9. पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो। अधीनस्थ विद्वान विचारण न्यायालय की पत्रावली निर्णय की सत्यप्रति के साथ अग्रिम कार्यवाही हेतु अविलम्ब लौटाई जावे।

10. निर्णय आज दिनांक 20.09.2023 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

(मनोज कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

अपील में डिकी

(आदेश 41 रूल 35, जाप्ता दीवानी)

राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

बइजलास मनोज कुमार, आर.ए.एस.

अपील संख्या : 2023/51

हरगोविन्द आत्मज परमानन्द जाति खत्री निवासी रामगंजमण्डी हाल निवासी घोडे वाला चौराहा के पास, शोपिंग सेन्टर, रूपपुरा, नई धानमण्डी, कोटा जिला कोटा(राज0)।

––अपीलान्ट

बनाम

1. कोशल सुनेजा आत्मज अमृतलाल जाति खत्री निवासी रामगंजमण्डी जिला कोटा(राज0)।
2. अंजली सुनेजा पूत्री अमृतलाल पत्नी अनिरूद्ध सिंह राठौर जाति सुनेजा हाल निवासीया–196–199 श्री बाला जी टावर, जी–2, टावर–2, जनपथ लेन–5, रानी सती नगर, विश्वकर्मा मार्ग, निर्माण नगर, ब्रजलाल पुरा, जयपुर(राज0) पिन कोड–302019।
3. सुषमा अरोडा पुत्री स्व0 अमृतलाल पत्नी राहुल अरोडा जाति अरोडा हाल निवासीया–टैगोर नगर, किरन होटल के पीछे, अजमेर रोड, जयपुर(राज0) पिन कोड–302019।
4. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार रामगंजमण्डी जिला कोटा(राज0)।

––रेस्पोडेन्टगण

प्रार्थना पत्र संख्या: 179/2022

हरगोविन्द आत्मज परमानन्द जाति खत्री निवासी रामगंजमण्डी हाल निवासी घोडे वाला चौराहा के पास, शोपिंग सेन्टर, रूपपुरा, नई धानमण्डी, कोटा जिला कोटा(राज0)।

– वादी

बनाम

1. कोशल सुनेजा आत्मज अमृतलाल जाति खत्री निवासी रामगंजमण्डी जिला कोटा(राज0)।
2. अंजली सुनेजा पूत्री अमृतलाल पत्नी अनिरूद्ध सिंह राठौर जाति सुनेजा हाल निवासीया–196–199 श्री बाला जी टावर, जी–2, टावर–2 जनपथ लेन–5, रानी सती नगर, विश्वकर्मा मार्ग, निर्माण नगर, ब्रजलाल पुरा, जयपुर(राज0) पिन कोड–302019।
3. सुषमा अरोडा पुत्री स्व0 अमृतलाल पत्नी राहुल अरोडा जाति अरोडा हाल निवासीया–टैगोर नगर, किरन होटल के पीछे, अजमेर रोड, जयपुर(राज0) पिन कोड–302019।
4. राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार रामगंजमण्डी जिला कोटा(राज0)।

–प्रतिवादीगण

अपील का ज्ञापन

1. **उक्त अपीलार्थी उपर्युक्त प्रार्थना पत्र संख्या 179/2022 में न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी, जिला कोटा द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10.01.2023 की अपील न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा में निम्नलिखित कारणों से करता है, अर्थात** कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय त्रुटिपूर्ण होने से निरस्तनीय है । अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जावे ।

2. उक्त अपील तारीख 20.09.2023 को बहाजरी अपीलान्ट की ओर से विद्वान् अभिभाषक श्री घनश्याम नागर, रेस्पोडेन्ट कम 01 लगायत 03 की ओर से श्री नरेन्द्र गुप्ता के उपस्थित होने पर यह आदेश दिया कि अपीलान्ट की ओर से प्रस्तुत अपील खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगंजमण्डी, जिला कोटा के प्रकरण संख्या 179/2022 में पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 10.01.2023 बहाल रखा जाता है ।

3. इस अपील के खर्चे एवं मूल वाद के खर्चे पक्षकारान द्वारा स्वयं वहन किये जाने है ।

यह डिक्री आज तारीख 20.09.2023 को मेरे हस्ताक्षर से और न्यायालय की मुद्रा लगा कर दी गई।

मुहर

(मनोज कुमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा