न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, श्रीगंगानगर

पीठासीन अधिकारी श्री प्रेमाराम परमार, आर.ए.एस.

अपील संख्या 198/2016

सुगना दत्तक पुत्री जयकौर पत्नी भागसिंह जाति बावरी निवासी चक 3 एस एन एम तहसील व जिला हनुमानगढ़ । ——अपीलांट

बनाम

1. गुरदेवराम पुत्र मंहगाराम जाति बावरी निवासी गांव कोनी तहसील व जिला श्रीगंगानगर ।
2. राजस्थान सरकार जरिये तहसीलदार श्रीगंगानगर। ——रेस्पोडेन्टान

अपील अन्तर्गत धारा 75 रा.भू.अ. 1956

विरूद्ध आदेश उपखंड अधिकारी (पुनर्वास) श्रीगंगानगर

दिनांक 11.07.2016 ।

उपस्थितिः—

श्री दिनेश छाबड़ा , अभिभाषक अपीलांट।

श्री बलराम स्वामी अभिभाषक रेस्पो.

श्री इकबालसिंह सिद्धुराजकीय अधिवक्ता ।

निर्णय **दिनांक :— 31.10.2017**

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी/रेस्पो.सं.1 ने एक प्रार्थना पर उपखंड अधिकारी पदेन पुनर्वास अधिकारी श्रीगगांनगर के समक्ष अन्तर्गत भू—राजस्व निष्क्रान्त कृषि भूमि का आवंटन नियम 1963 की धारा 5(2)(क) व राजस्थान सरकार का परिपत्र एफ 1(15) दिनांक 9.10.09 व 1. 12.11 के तहत पेश कर निवेदन किया कि चक 5 पी बड़ी के मु.न. 42 के कि.न. 6 से 10 व 11 से 15 की 1.580 है. भूमि का बेचान अप्रार्थी ने प्रार्थी को दिनांक 8.12.09 को जरिये इकरारनामा कर कब्जा सौप दिया । अतः

31/10/17

राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर (राज.)

उपरोक्त इकरारनामा के आधार पर प्रार्थी से शमन फीस जमा करवाई जाकर प्रार्थी ने नाम से खातेदारी दर्ज करने के आदेश दिये जावें । प्रार्थना पत्र पर तहसीलदार की रिपोर्ट मंगाई गई एवं सुनवाई के बाद दिनांक 11.07.2016 को प्रार्थी/रेस्पो. को उक्त विवादित भूमि का राजस्व रिकार्ड में खातेदार अंकन किये जाने के आदेश दिये गये जिसके विरूद्ध अपीलार्थी ने यह अपील पेश की है।

उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपनी बहस में मुख्य रूप से अपील मीमों में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि प्रार्थी ने विवादित भूमि को इकरारनरामा के आधार पर खातेदार घोषित करने का अधी. न्यायालय में प्रार्थना पत्र पेश किया था इकरारनामा के आधार पर खातेदारी देनी का अधी.न्यायालय को कोई क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। रेस्पो. इकरारनामा के आधार पर सक्षम सिविल न्यायालय में वाद पेश कर अनुतोष प्राप्त कर कर सकता है । अधी.न्यायालय ने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर आदेश पारित किया है। अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जावें ।

विद्वान अभिभाषक रेस्पो. ने अपनी बहस में कथन किया कि विवादित भूमि रेस्पो. द्वारा जरिये इकरारनामा क्रय की है रेस्पो. ने जिन निमयामें के तहत अधी.न्यायालय में प्रार्थना पत्र पेश किया है उसके तहत अधी.न्यायालय को खातेदोरी दिये जाने का प्रावधान है। अधी.न्यायालय ने अपने क्षेत्राधिकार में ही आदेश पारित किया है। अतः अपील खारिज की जावें ।

बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया ।

अपील अधी.न्यायालय उपखंड अधिकारी (पुनर्वास) श्रीगंगानगर के आदेश दिनांक 11.07.2016 के विरूद्ध पेश की है, जिसमें अधी.न्यायालय द्वारा इकरारनामा के आधार पर रेस्पो. को भूमि नियमन की गई है जो

3.10.17
राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर (राज.)

नियमों में नहीं की जा सकती तथा अधी.न्यायालय द्वारा आवंटन सलाहाकार समिति के समक्ष रखा ही नहीं केवल आदेशिका में प्रकरण समिति के समक्ष रखना दर्शाकर नियम विरूद्ध है जो निरस्त योग्य होना बताया।

अधी.न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया, अधी.न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध इकरारनामा जिसे पंजीयन एवं मुद्राक विभाग द्वारा duely stamp किया है की रसीद दिनांक 21.06.2016 द्वारा 56510/–रूपये की राशि वसूली गई है उसमें स्टाम्प डयूटी पेटे 18250/–रूपये सरचार्ज 3650/–रूपये शास्ती 17305/–रूपये की वसूली होकर पंजीयन शुल्क शून्य दर्शाया है अर्थात इकरारनामा duely stamp तो है परन्तु पंजीबद्ध नहीं है। इकरारनामा दिनांक 8.12.2009 की इबारत अनुसार विवादित आराजी पेटे रेस्पो. द्वारा इकरारनामा अनुसार सम्पूर्ण राशि अदा कर कब्जा खरीददार/रेस्पो. द्वारा प्राप्त कर लिया है। दस्तावेज की इबारत में अंकित हैं इस सम्बन्ध में भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 के संशोधन अधिनियम 18 of 1989 जो दिनांक 18.09.1989 से प्रभावी है बाबत जहां अचल सम्पति के इकरारनामे जिसमें कब्जा हस्तान्तरित किया जाता है जो इसी अधिनियम की धारा 17 के तहत पंजीयन के लिए अनिवार्य बनाया गया है जिसकी Bare reading है कि section 17 Documents of which registration is compulsory (1)(f) agreement to sell of immovable property, possession where of has been or is handedover to the pusported purchaser" उपरोक्त संशोधन अनुसार प्रकरण हाजा का इकरारनामा अनिवार्य पंजीयन योग्य है जो पंजीयन नहीं किया गया। इस बाबत भी पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 49 में यह व्यवस्था दी है कि इस अधिनियम की धारा 17 में जिस दस्तावेजों का पंजीयन अनिवार्य है अगर उनका पंजीयन नहीं करवाया जाता है तो उन्हें साक्ष्य में ग्राहय नहीं

31/10/17
राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगंगानगर (राज.)

किया जायेगा। अतः प्रकरण हाजा का इकरारनामा अनरजिस्टर्ड होने के बावजूद अधी.न्यायालय द्वारा इसे साक्ष्य में लेकर नियमन करने की भारी कानूनी भूल की है, के अतिरिक्त विवादित आराजी गैर खातेदारी दर्ज थी जो राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 39 के अनुसार गैर खातेदारी भूमियां हस्तांतरण के लिये सक्षम स्वीकृति की आवश्यकता रहती है जो सक्षम स्वीकृति बगैर हस्तान्तरण प्रतिबंधित है। पत्रावली पर ऐसी सक्षम स्वीकृति उपलब्ध नहीं है । अतः हस्तान्तरण भी अवैध घोषित योग्य है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधी.न्यायालय का आदेश दिनांक 11.07.2016 निरस्त किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 31.10.2017 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय मे सुनाया गया ।

31/10/17

(प्रेमाराम परमार)
राजस्व अपील प्राधिकारी
श्रीगगांनगर