न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी सवाई माधोपुर

अपील संख्या 06/2020

1. सद्दू पुत्र अम्बालाल जाति माली निवासी भगवतगढ, तहसील चौथ का बरवाडा, जिला सवाई माधोपुर।

अपीलांट

बनाम

1. सत्यनारायण पुत्र लक्ष्मीनारायण जाति नाई निवासी भगवतगढ, तहसील चौथ का बरवाडा, जिला सवाई माधोपुर।
2. सरकार जरिये तहसीलदार, चौथ का बरवाडा, जिला करौली।

रेस्पो0

(अपील विरूद्व निर्णय व डिक्री न्यायालय उप जिला कलेक्टर चौथ का बरवाडा मु0न0 31/2017 निर्णय एवं डिक्री दिनांक 06.11.2019)

उपस्थित अभिभाषक

1. अपीलांट की ओर से श्री चिरंजी लाल सैनी
2. रेस्पो0 की ओर से श्याम सुन्दर गुप्ता

निर्णय दिनांक 29.01.2021

1. प्रस्तुत अपील अपीलांट की ओर से अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 (संक्षेप में अधिनियम 1955) के तहत मु0न0 31/2017 निर्णय दिनांक 06.11.2019 के विरूद्व पेश की गई है। अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है अधिनस्थ न्यायालय में प्रतिवादी नम्बर 01/रेस्पो0 की ओर से एक प्रार्थना पत्र अधीन आदेश 07 नियम 11 सी.पी.सी. के तहत दिनांक 26.06.2019 को इस आशय का प्रस्तुत किया कि वादी द्वारा प्रस्तुत यह वादपत्र विधि विरूद्व प्रस्तुत किया है जो चलने योग्य नहीं होकर प्रारम्भिक स्टेज पर ही खारिज योग्य है। प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. के तहत निम्नानुसार पेश कर तथ्य अंकित किये हैं कि विवादित भूमि खसरा नं. 1012 रकबा 0.56 है0 (साबिक खसरा नं. 451 रकबा 2 बीघा 4 विस्वा) वाके ग्राम भगवतगढ मुझ प्रतिवादी के पैतृक खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि रही है जो कि प्रतिवादी के पिता लक्ष्मीनारायण की मृत्यु के उपरान्त मुझ प्रतिवादी के नाम दर्ज हुई है। इस वादपत्र में मुझ प्रतिवादी के पिता लक्ष्मीनारायण से रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 05.06.1974 को खरीदना बताया है तथा यह भी वर्णन किया है कि उसके पास रूपयों का इंतजाम नही होने के कारण वह विक्रय पत्र की रजिस्ट्री नहीं करा सका तथा लक्ष्मीनारायण की मृत्यु के बाद भूमि का नामान्तरकरण उसके बेटे सत्यनारायण के नाम हुआ गया उसने भी रजिस्ट्री कराने में आनाकानी करते हुये रजिस्ट्री नहीं करवायी तथा अन्य को

Signature Not Verified
Digitally signed by Banwari Lal Ramawat
Date: 2021.12.16 11:09:26 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner

बेचने की धमकी दी और इस आधार पर उसने अपने पक्ष में उक्त भूमि पर अपने हक की घोषणा करते हुए राजस्व रिकार्ड में उसके पक्ष में इन्द्राज करने एवं प्रतिवादी को स्थायी निषेधाज्ञा से पाबंद करने की प्रार्थना की है। इस प्रकार वादी अपना वादपत्र अनस्टाम्पड व अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर लेकर आया है साथ में यह भी वर्णित किया है कि लक्ष्मीनारायण से वह विक्रय पत्र की रजिस्ट्री नहीं करवा सका एवं उसकी मृत्यु के बाद प्रतिवादी ने भी रजिस्ट्री नहीं करवाई। प्रथमतया तो वादी द्वारा बताया गया विक्रय पत्र कतई मिथ्या व फर्जी है साथ ही वह अनस्टाम्प व अनरजिस्टर्ड होकर सादा कागज पर लिखा हुआ है। कानून अनरजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र के आधार पर क्रेता के नाम ना तो नामान्तरकरण खोला जा सकता है और ना ही उसके नाम खातेदारी की घोषणा कर उसके पक्ष में खातेदारी का इन्द्राज किया जा सकता है क्योंकि ऐसे दस्तावेज की कानूनन कोई अहमियत व वैधता नहीं है साथ ही कानूनन ऐसा दस्तावेज विक्रय पत्र न होकर मात्र विक्रय इकरारनामा कहलाता है। कानूनन ऐसे कथित विक्रय पत्र के आधार पर विक्रय पत्र की रजिस्ट्री करवाने का वाद पत्र बाबत् स्पेसिफिक परफोरमेन्स ऑफ कान्ट्रेक्ट (तकमिल मुआयदा) केवल सक्षम सिविल न्यायालय में ही लाया जा सकता है। सिविल न्यायालय पक्षकारों को सुनने के उपरान्त कथित विक्रय पत्र को वैध व सही होना माने तो वादी के पक्ष में विक्रय पत्र की रजिस्ट्री करवाने हेतु प्रतिवादी के विरूद्व आदेश फरमा सकता है। विक्रय पत्र के पंजियन हुए बिना वादी को विवादित भूमि पर कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं और न ही उसके पक्ष में हक व अधिकारों की घोषणा की जा सकती है। इस प्रकार वादी द्वारा उक्त प्रकार से वाद पत्र सिविल न्यायालय में पेश कर अपने पक्ष में विक्रय पत्र का पंजीयन करवाये जाने हेतु आदेश करवाकर विक्रय पत्र का पंजीयन करवाये जाना चाहिए था, जिसके आधार पर स्वतः ही वादी को हक व अधिकार प्राप्त हो जाते। इस प्रकार वादी ने सिविल न्यायालय में दावा पेश कर श्रीमान के न्यायालय में दावा पेश किया है जो कि कानूनन मेन्टेनेबल नहीं है तथा अनरजिस्टर्ड व अनस्टाम्पड कथित विक्रयनामें के आधार पर इस न्यायालय को वादी के पक्ष में हकों की घोषणा करने एवं उसके पक्ष में इन्द्राज किये जाने व स्थायी निषेधाज्ञा के आदेश पारित किये जाने का कानूनन कोई अधिकार व क्षेत्राधिकार नहीं है। वादी का यह वाद विधि वर्जित होकर क्षेत्राधिकार से भी बाहर है तथा आर्डर 7 रूल 11 सीपीसी में प्रारम्भिक स्तर पर ही खारिज होने योग्य है। इसके अलावा अनस्टाम्पड व अनरजिस्टर्ड कथित विक्रय पत्र/बेनामा के आधार पर इस न्यायालय में वादपत्र बाबत इस्तकरार हक व दुरूस्ती इन्द्राज एवं स्थायी निषेधाज्ञा पेश करने हेतु कॉज ऑफ एक्शन उत्पन्न होना भी नहीं माना जा सकता। इस हेतु कॉज ऑफ एक्शन अधिक से अधिक स्पेसिफिक परफोरमेन्स ऑफ कान्टेक्ट अर्थात तकमिल मुआयदा/संविदा के विशिष्ट अनुपालन का वादपत्र पेश करने हेतु माना भी जावे तो इस हेतु वादपत्र माननीय सिविल कोर्ट में मेन्टेनेबल है तथा कानूनन इस न्यायालय में पेशरफ्त नहीं है। इस दावा हेतु कानूनन कोई कॉज ऑफ एक्शन उत्पन्न नहीं हुआ है एवं सिविल कोर्ट में भी दावा बयनामा/एग्रीमेंट की तारीख से 3 साल के अन्दर ही लाया जा

राजस्व अपील अधिकारी

Signature Not Verified
Digitally signed by Banwari Lal Raman
Date: 2021.12.16 11:09:26 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner

सकता हैं। इस न्यायालय में भी यह दावा बयनामा की तारीखी 05.06.1974 से भी 44 साल बाद पेश किया गया है जो कि मियाद बाहर होने के बिन्दु पर भी यह वादपत्र आर्डर 7 रूल 11 सीपीसी के तहत प्रारम्भिक स्टेज पर खारिज होने योग्य है। प्रार्थना पंत्र आर्डर 7 रूल 11 सीपीसी स्वीकार करने की इस्तदुआ अधीनस्थ न्यायालय से चाही गयी। प्राथी का प्रार्थना पत्र स्वीकार होने से अप्रार्थी के विरूद्व निर्णय पारित किये जाने से व्यथित होकर अपीलांट/अप्रार्थी द्वारा अपील पेश कि गयी।

2. अपील पेश होन पर दर्ज रजिस्टर की गई। रेस्पो0 को नोटिस जारी कर तलब किया गया। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की जाकर बहस उभयपक्ष अभिभाषकों की सुनी गई।

3. अपीलांट के विद्वान अभिभाषक ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुये तर्क दिया है कि फैसला अदालत मातहत रूएदार मिसिल एवं खिलाफ कानून होने के कारण लायके मंसूखी है। मातहत अदालत ने रेस्पो0 का प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी का प्रार्थना पत्र स्वीकार करके अपीलांट का दावा प्रथम स्टेज पर खारिज करके अहम भूल की है। अपीलांट को विवादित भूमि खसरा नम्बर 1012 रकबा 0.56 हेक्टर वाके ग्राम भगवतगढ को प्रतिवादी के पिता लक्ष्मीनारायण दिनांक 05.06.1974 को विक्रय कर चुके है और मौके पर कब्जा दे चुके है। इसलिए विवाद ग्रस्त आराजी पर अपीलांट सन् 1974 से ही खातेदारी काश्तकार की हैसियत से मौके पर काबिज काश्त चला आ रहा है। वर्तमान में भी मौके पर अपीलांट खातेदारी का काश्तकार की हैसियत से काश्त करता चला आ रहा है। मातहत अदालत ने अपने निर्णय में माना है कि अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर दावा नहीं लाया जा सकता है। यह अवैधिक है क्योंकि संविदा दोनो पक्षो के बीच मौखिक भी हो सकती है व लिखित भी, अपीलांट का दावा प्रथम स्टेज पर ही खारिज कर दिया है न तो प्रतिवादी ने दावे में जवाब दावा पेश किया है और न ही अपीलांट को अपनी मौखिक व दस्तावेजी साक्ष्य पेश करने का मौका दिया है, मातहत अदालत न गुण-अवगुण पर निर्णय पारित नहीं किया है। अदालत मातहत ने अपने निर्णय में माना है कि वादी का दावा सुनने का श्रवणाधिकार नहीं है, विधि विरूद्व है व दावा सिविल कोर्ट में चलाना चाहिए था, दावा मियाद बाहर है, यह बिन्दु आर्डर 7 रूल 11 सीपीसी की परिभाषा में नहीं आता हैं। रेस्पो0 ने अपने प्रार्थना पत्र आर्डर 7 रूल 11 सीपीसी के मद नं0 3 में यह स्वीकार किया है कि दस्तावेज विक्रय पत्र न होकर इकरारनामा है जिससे यह जाहिर हो रहा है कि सौदा तो हुआ है। अपीलांट को इस्त करार हक की घोषणा का दावा रेवेन्यू कोर्ट में लाने का अधिकार है। अतः अपीलांट की अपील स्वीकार कर, अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय व डिक्री निरस्त किया जावे।

4. विद्वान रेस्पो0 के अभिभाषक ने उपरोक्त तर्को का प्रतिवाद करते हुए अपील बहस में तर्क प्रस्तुत करते हुए बताया कि विवादित भूमि खसरा नं. 1012 रकबा 0.56 है0 वाके ग्राम भगवतगढ मुझ रेस्पो0 के पैतृक खातेदारी एवं कब्जे काश्त की भूमि रही है जो कि रेस्पो0 के पिता लक्ष्मीनारायण की मृत्यु के उपरान्त मुझ रेस्पो0 के नाम दर्ज हुई है। इस वादपत्र में मुझ

Signature Not Verified
Digitally signed by Banwari Lal Raman
Date: 2021.12.16 11:09:26 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner

रेस्पो0 के पिता लक्ष्मीनाराण से अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा दिनांक 05.06.1974 को खरीदना बताया है तथा यह भी वर्णित किया है कि उसके पास रूपयों का इंतजाम नहीं होने के कारण वह विक्रय पत्र की रजिस्ट्री नहीं करा सका तथा लक्ष्मीनारायण की मृत्यु के बाद भूमि का नामान्तरकरण उसके बेटे सत्यनारायण के नाम खुल गया जिसने भी रजिस्ट्री कराने में आनाकानी करते हुये रजिस्ट्री नहीं करवायी तथा अन्य को बेचने की धमकी दी और इस आधार पर उसने अपने पक्ष में उक्त भूमि पर अपने हक की घोषणा करते हुए राजस्व रिकार्ड में उसके पक्ष में इन्द्राज करने एवं प्रतिवादी को स्थायी निषेधाज्ञा से पांबद करने की प्रार्थना की है। इस प्रकार वादी अपना वादपत्र अनस्टाम्पड व अनरजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर लेकर आया है साथ में यह भी वर्णित किया है कि लक्ष्मीनारायण से वह विक्रय पत्र की रजिस्ट्री नहीं करवा सका एवं उसकी मृत्यु के बाद प्रतिवादी ने भी रजिस्ट्री नहीं करवाई। प्रथमतया तो वादी द्वारा बताया गया विक्रय पत्र कतई मिथ्या व फर्जी है साथ ही वह अनस्टाम्प व अनरजिस्टर्ड होकर सादा कागज पर लिखा हुआ है। कानून अनरजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र के आधार पर केता के नाम ना तो नामान्तरकरण खोला जा सकता है और ना ही उसके नाम खातेदारी की घोषणा कर उसके पक्ष में खातेदारी का इन्द्राज किया जा सकता है। क्योंकि ऐसे दस्तावेज की कानूनन कोई अहमियत व वैद्यता नहीं है साथ ही कानूनन ऐसा दस्तावेज विक्रय पत्र न होकर मात्र विक्रय इकरारनामा कहलाता है। कानूनन ऐसे कथित विक्रय पत्र के आधार पर विक्रय पत्र की रजिस्ट्री करवाने का वाद पत्र बाबत् स्पेसिफिक परफोरमेन्स ऑफ कान्ट्रेक्ट केवल सक्षम सिविल न्यायालय में ही लाया जा सकता है। सिविल न्यायालय पक्षकारों को सुनने के उपरान्त कथित विक्रय पत्र को वैध व सही होना माने तो वादी के पक्ष में विक्रय पत्र की रजिस्ट्री करवाने हेतु प्रतिवादी के विरूद्व आदेश फरमा सकता है। विक्रय पत्र के पंजियन हुए बिना वादी को विवादित भूमि पर कोई हक व अधिकार प्राप्त नहीं होते हैं और न ही उसके पक्ष में हक व अधिकारों की घोषणा की जा सकती है। इस प्रकार वादी द्वारा उक्त प्रकार से वाद पत्र सिविल न्यायालय में पेशकार अपने पक्ष में विक्रय पत्र का पंजीयन करवाये जाने हेतु आदेश करवाकर विक्रय पत्र का पंजीयन करवाये जाना चाहिए था। जिसके आधार पर स्वतः ही वादी को हक व अधिकार प्राप्त हो जाते। इस प्रकार वादी ने सिविल न्यायालय में दावा पेश नहीं कर, रेवेन्यू न्यायालय में दावा पेश किया है जो कि कानूनन मेन्टेनेबल नहीं है तथा अनरजिस्टर्ड व अनस्टाम्पड कथित विक्रयनामें, के आधार पर इस न्यायालय को वादी के पक्ष में हकों की घोषणा करने एवं उसके पक्ष में इन्द्राज किये जाने व स्थायी निषेधाज्ञा के आदेश पारित किये जाने का कानूनन कोई अधिकार व क्षेत्राधिकार नहीं है। वादी का यह वाद विधि वर्जित होकर क्षेत्राधिकार से बाहर है तथा आर्डर 7 रूल 11 सीपीसी में प्रारम्भिक स्तर पर ही खारिज होने योग्य है। इसके अलावा अनस्टाम्पड व अनरजिस्टर्ड कथित विक्रय पत्र के आधार पर इस न्यायालय में वादपत्र बाबत इस्तकरार हक व दुरूस्ती इन्द्राज एवं स्थायी निषेधाज्ञा पेश करने हेतु कॉज ऑफ एक्शन अराईज होना भी नहीं माना जा सकता। इस हेतु कॉज ऑफ एक्शन अधिक से अधिक स्पेशिफिक परफोरमेन्स

Signature Not Verified
Digitally signed by Banwari Lal Raikar
Date: 2021.12.16 11:09:26 IST
Reason: SelfAttested

Scanned with CamScanner

ऑफ कान्टेक्ट अर्थात तकमिल मुआयदा के विशिष्ट अनुपालन का वादपत्र पेश करने हेतु माना भी जावे तो इस हेतु वादपत्र माननीय सिविल कोर्ट में मेन्टेनेबल है। इस दावा हेतु कानूनन कोई कॉज ऑफ एक्शन उत्पन्न नहीं हुआ है एवं सिविल कोर्ट में भी दावा बयनामा की तारीख से 3 साल के अन्दर ही लाया जा सकता हैं। इस न्यायालय में भी यह दावा बयनामा की तारीखी 05.06.1974 से भी 44 साल बाद पेश किया गया है जो कि मियाद बाहर होने के बिन्दु पर भी यह वादपत्र आर्डर 7 रूल 11 सीपीसी के तहत प्रारम्भिक स्टेज पर खारिज होने योग्य है। प्रार्थना पत्र आर्डर 7 रूल 11 सीपीसी स्वीकार करने की इस्तदुआ अधीनस्थ न्यायालय से चाही गयी थी जो प्राथी का प्रार्थना पत्र स्वीकार हुआ है, वह कानूनन सही है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जो निर्णय एवं डिग्री पारित की है वह विधि अनुरूप है। जिसमे किसी प्रकार की कोई कानूनी भूल निहित नही है। अतः अपीलांट की अपील सारहीन होने से खारिज फरमाई जावे। न्यायिक दृष्टांत 2017 आर.आर.डी. 270 व 2014 (2) सीसीसी 65 प्रस्तुत की गयी।

5. उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषको द्वारा बहस में प्रस्तुत तर्को पर मनन किया, पत्रावलीयों का आद्योपान्त अवलोकन किया व प्रस्तुत पूर्व न्यायिक दृष्टांतो का ससम्मान अध्ययन किया।

6. राजस्व रिकार्ड नकल जमाबंदी सम्वत 2073–76 वाके ग्राम भगवतगढ के खतौनी संख्या 734 पर खसरा नम्बर 1012 सत्यनारायण पुत्र लक्ष्मीनारायण कौम नाई सा0 देह के नाम अंकित है। भू प्रबन्ध विभाग द्वारा जारी मिलान क्षेत्रफल के अनुसार खसरा नम्बर 1012 का साबिक नम्बर 451 बनना स्पष्ट है। पत्रावली पर दिनांक 05.06.1974 की एक सादा कागज पर लिखावट उपलब्ध है जिससे खसरा नम्बर 451 को बेचान किया जाना लिखित किया है। यह लिखावट अनरजिस्टर्ड व अनस्टाम्प है। वादी ने वादपत्र के मद सं0 5 में कथन किया है कि "प्रतिवादी के मन में बदयान्ती आ गई, कई बार वादी ने प्रतिवादी से रजिस्ट्री करवाने की कहा तो यह कहता है कि अभी मुझे रजिस्ट्री करवाने का समय नहीं है"। इसका तात्पर्य है कि प्रतिवादी रजिस्ट्री नहीं करवा रहा है। ऐसी स्थिति में वादी/अपीलार्थी सक्षम न्यायालय में चाराजोई कर सकता है। राजस्थान सरकार राजस्व (ग्रुप–6) विभाग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 05.04.2006 में अभिलिखित है कि एग्रीमेन्ट ऑफ सेल के संबंध में सुनवाई का अधिकार सिविल न्यायालय को है ना कि राजस्व न्यायालय को। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा भी क्षेत्राधिकार सिविल न्यायालय का ही माना है। अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 06.11.2019 विस्तृत रूप से विश्लेषण कर पारित किया गया हैं। जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि दृष्टव्य नहीं होती है। इसलिए अपील खारिज

Signature Not Verified
Digitally signed by Banwari Lal Raiyan
Date: 2021.12.16 11:09:26 IST
Reason: SelfAttested

7. अतः अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय उप जिला कलक्टर, चौथ का बरवाडा के मु0नं0 317/2017 निर्णय दिनांक 06.11.2019 को यथावत रखा जाता है।

8. निर्णय आज दिनांक 29.01.2021 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

29.1.21
राजस्व अपील प्राधिकारी
सवाई माधोपुर

Scanned with CamScanner