न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं उपखण्ड मजिस्ट्रेट, कोटा

E-mail sdokot-kot-rj@nic.in 0744 232587

मिसल नम्बर – 157 / 2024

1. अलाउद्दीन पुत्र श्री बशीर खान
   आयु 56 वर्ष जाति मुसलमान
   निवासी ए–1 वक्फ बोर्ड कॉलोनी चम्बल गार्डन दादाबाडी कोटा राज0 मो0 9414392721

......वादी

बनाम

1. दीपक गुर्जर पुत्र श्री धनराज गुर्जर
   आयु 17 साल जाति गुर्जर जरिये वली पिता श्री धनराज गुर्जर पुत्र श्री मांगीलाल निवासी ग्राम मानपुरा तह0 लाडपुरा जिला कोटा।
2. धनराज गुर्जर पुत्र श्री मांगीलाल
   आयु 43 साल गुर्जर निवासी ग्राम मानपुरा तह0 लाडपुरा जिला कोटा।
3. राजस्थान राज्य सरकार जरिये कार्यालय तहसीलदार लाडपुरा जिला कोटा।

........प्रतिवादीगण

–:निर्णय:–

दिनांक 26/05/25

वाद अन्तर्गत धारा 88, 90 राजस्थान टीनेन्सी एक्ट बाबत घोषणा खातेदारी इन्द्रजा दुरूस्ती एवं स्थाई निषेधाज्ञा

पत्रावली वास्ते आदेश प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 प्रस्तुत हुई।
प्रकरण निम्न प्रकार है:–

- वादी द्वारा वाद प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि वादी के कब्जे काश्त आराजी खसरा नम्बर 282, 522, 527 वाके ग्राम खेडा मे स्थित है जिसमे से वादी द्वारा 96 / 191 हिस्से की आराजी का विक्रय प्रतिवादी क्रम 1 को 22.03.2022 को किया गया था जो उपपंजियक कार्यालय कोटा मे पंजिकृत है। विक्रय पत्र मे पैतिस लाख रूपये का अंकन किया गया है। जिसमे से प्रतिवादी क्रम 2 के द्वारा वादी के पक्ष मे प्रतिवादी क्रम 1 ने अपने बैंक खाता से दस लाख रूपये का हस्ताक्षरशुदा चेक वादी का दिया है शेष विक्रय प्रतिफल की राशी पच्चीस लाख रूपये प्रतिवादी क्रम 1 के नाम नामान्तकरण खुलने के बाद दिया जाना तय हुआ था। इस प्रकार प्रतिवादी क्रम 2 के द्वारा उक्त विक्रय प्रतिफल मे से दस लाख रूप्ये का

उपखण्ड अधिकारी
कोटा

उक्त अंकित चेक जो प्रतिवादी क्रम 1 व 2 के द्वारा वादी को दिया, उसको वादी को कोई राशी प्राप्त नही हुई। और ना ही प्रतिवादी क्रम 1 व 2 ने चेक के पेटे नगद राशी वादी को अदा कर रसीद प्राप्त की। इस प्रकार प्रतिवादी क्रम 1 व 2 ने वादी को विश्वास मे लेकर वादी के साथ छल, कपट, धोखधडी कर उक्त भूमि का विक्रय पत्र पंजिकृत करवाया है जबकि आज भी वादी प्रतिवादी क्रम 1 व 2 से विक्रय प्रतिफल की सम्पूर्ण राशी पैतिस लाख रूपये प्राप्त करने का अधिकारी है।

- प्रतिवादी क्रम 1 द्वारा विवादित दस्तावेज विक्रय पत्र वाली कृषि आराजियात को स्वयं के नाम से प्रतिवादी क्रम 3 से राजस्व रिकोर्ड मे अंकन जरिये नामान्तकरण संख्या 987 दिनांक 02.10.2022 को गुपचुप रूप से विधि विरूद्ध रूप से दर्ज करवा लिया है। तथा अब इस आराजीयात को विक्रय आदि करने के प्रयास मे लगे हुऐ है। जिसका उनकों कोई अधिकार प्राप्त नही है।
- विक्रय पत्र की बकाया रकम पैतिस लाख रूपये की मांग करने पर प्रतिवादी क्रम 1 व 2 द्वारा नही दिये जाने पर वादी द्वारा प्रतिवादी क्रम 1 व 2 को बकाया रकम का भुगतान करने बावत रजिस्टर्ड नोटिस 19.06. 2023 को दिया गया।
- रजिस्टर्ड नोटिस दिये जाने उपरांत भी प्रतिवादी क्रम 1 व 2 के द्वारा बकाया रकम का भुगतान वादी का नहीं करने के कारण वाद कारण दिनांक 19.06.2023 से निरन्तर चला आ रहा है।
- उक्त आधार पर वाद प्रस्तुत कर वादी द्वारा निवेदन किया गया है कि प्रतिवादीगण के विरूद्ध निम्न प्रकार डिक्री फरमाई जावे कि प्रतिवादी क्रम 1 व 2 वादी की उपरोक्त काश्त भूमि खसरा नम्बर 285, 522, 527 मे से 96/191 अविभाजित नियम हिस्से की आराजी की किस्म मे किये गये परिवर्तन को निरस्त किया जावे और पूर्व मे चली आ रही काश्त किस्मे बहाल किया जावे। और प्रतिवादी क्रम 1 व 2 को उपरोक्त खसरा नम्बरान मे किसी प्रकार की कोई छेडछाड नही करे, किसी तरह की काई योजना ना बनावे, बेचान ना करे, अन्य किसी भी तरह से अंतरण हस्तान्तरण नही करे, ऐसा कृत्य ना तो स्वयं करे और ना ही अपने किसी प्रतिनिधी से करवाये ।
- वाद दर्ज कर प्रतिवादी गण को तलब किया गया।
- प्रतिवादी क्रम 1 व 2 के द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाब्ता दीवानी प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि–

- वादी द्वारा अपने खाते की आराजी मे से 96/191 हिस्से का बेचान जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 22.08.2022 को प्रतिवादी क्रम 1 को किया गया है।
- वादी द्वारा एक वाद संख्या 566/2023 बाउनवान अलाउद्दीन बनाम दीपक गुर्जर वगै0 न्यायालय सिविल न्यायाधीश कोटा मे प्रस्तुत किया गया था उक्त वाद वादी द्वारा विक्रय पत्र दिनांक 22.08.2022 को नल, वॉइड घोषित करवाने हेतु प्रस्तुत किया गया था, जिस पर प्रतिवादी क्रम 1 व 2 द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाब्ता दीवानी प्रस्तुत कर निवेदन कियागया कि वादी दस्तावेज का नि पादन करता है। इसिलए वादी को दस्तावेज निरस्त करने का वाद प्रस्तुत करना चाहिए था एवं वाद का मूल्यांकन दस्तावेज मे वर्णित प्रतिफल की राशी पर किया जाना चाहिए था। मूल्यांकन के आधार पर उक्त वाद का सिविल न्यायाधिश दक्षिण कोटा को सूनने का अधिकार नही है। उक्त प्रार्थना पत्र पर न्यायालय द्वारा दिनांक 13.03.2024 को आदेश पारित कर यह मानते हुए कि उक्त वाद मूल्यांकन के आधार पर इस न्यायालय के श्रवणाधिकार का नही है, उक्त वाद को लौटाने का आदेश प्रदान किया गया।
- न्यायालय सिविल न्यायाधिश दक्षिण कोटा के आदेश के विरूद्ध प्रार्थी अलाउद्दीन द्वारा एक अपील संख्या 87/2024 न्यायालय अपर जिला न्यायाधिश क्रम 2 कोटा के यहां प्रस्तुत कर रखी है। जो वर्तमान मे जैरकार है। एंव वादी ने पुनः उन्ही आधारों पर यह वाद माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया है जो चलने योग्य नही है।
- वादी के वाद मे वर्णित आराजी को जर्ये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र बेचान किया है। एवं रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के आधार पर उक्त आराजी प्रतिवादी क्रम 1 के खाते दर्ज की गई है। वादी को यदि कोई आपत्ति है तो रजिस्टर्ड दस्तावेज को निरस्त करने का वाद सक्षम सिविल न्यायालय मे प्रस्तुत करना चाहिए।
- बिना विक्रय पत्र निररत करवाये यह वाद चलने योग्य नही है। विक्रय पत्र को निरस्त करने के वाद को सूनने का अधिकार सिविल न्यायालय को है। माननीय न्यायालय को ऐसे वाद सूनने का अधिकार प्राप्त नही है। अतः विधि द्वारा वर्जित होने से यह वाद इसी स्टेज पर खारिज किये जाने योग्य है।
- वादी द्वारा प्रतिवादी क्रम 1 व 2 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाब्ता दीवानी का जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि– वादी द्वारा भूमिका विक्रय जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र

उपखण्ड अधिकारी

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी ★ कोटा ★

तो किया गया है लेकिन यहां न्यायालय को यह बात बताया जाना आवश्यक है कि विक्रय पत्र जिस का अंकन प्रतिवादी क्रम 1 व 2 द्वारा किया गया है उस विक्रय पत्र मे क्रेता एवं विक्रेता के मध्य होने वाले समव्यवहार का सम्पूर्ण विवरण होता है और उस समव्यवहार के संबंध मे जो प्रतिफल तय किया जाता है उसका विस्तृत विवरण होता है लेकिन इस विवादीत विक्रय पत्र मे उस प्रतिफल का विवरण नही है कि क्रेता के द्वारा विक्रेता को किस तरह से रकम/प्रतिफल का भुगतान किया गया। केवल यह लिख देने से कि क्रेता के द्वारा पूर्व मे राशी दी जा चुकी है लेकिन विक्रय पत्र मे उस राशी जो कि क्रेता के द्वारा विक्रेता को पूर्व मे दी गई उसका दिनांक माह व वर्ष का अंकन नही है। जो विक्रय पत्र पंजियन हुआ वो मात्र औपचारिकता के रूप मे पंजिकृत हुआ, ऐसी स्थिति मे प्रतिवादी का विक्रय पत्र संविदा अधिनियम की धारा 10 का खंडन करता है।

- प्रतिवादी क्रम 1 व 2 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी की परिधि मे प्रार्थी का वाद नही आता है क्योकि सिविल वाद मे अंकित कथन व माननीय न्यायालय मे विचाराधीन वाद मे अंकित कथन भिन्न भिन्न है। और इस स्टेज पर प्रतिवादी क्रम 1 व 2 का प्रार्थना पत्र कानूनन मेन्टेबल नही है।
- प्रतिवादी क्रम 1 व 2 के द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र या सिविल वाद के संबंध मे या क्षेत्राधिकार के संबंध मे कोई आपत्ति है तो ऐसी आपत्तियां प्रतिवादी क्रम 1 व 2 अपने जवाब दावा व प्रतिवाद पत्र मे उठा सकता है। इस स्टेज पर ऐसी आपत्तिया स्वीकार नही की जा सकती।
- न्यायालय द्वारा प्रारम्भिक स्टेज पर केवल वाद पत्र मे अंकित कथन का अवलोकन किया जाना आवश्यक है। इस आधार पर वादी द्वारा निवेदन किया गया है कि प्रतिवादी क्रम 1 व 2 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 सीपीसी सव्यय खारिज फरमाया जावे।
- बहन उभय पक्षकारान सुनी गई।
- वादी द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत कर मूल वाद के तथ्यों को दोहराते हुये निवेदन किया गया है कि वादी द्वारा सिविल वाद मे विवादित दस्तावेज को नल एवं वॉईड करवाने के लिए वाद पेश किया गया था यदि वादी द्वारा प्रतिफल की राशी प्राप्त की जाती तो विवादीत दस्तावेज विक्रय पत्र मे राशी का विस्तृत विवरण होता लेकिन प्रतिवादी क्रम 1 व 2 वादी को प्रतिफल स्वरूप दी गई राशी का विस्तृत विवरण विक्रय पत्र मे कहीं भी

उपखण्ड अधिकारी
कोटा

नही है। इसी कारण वादी द्वारा विवादित दस्तावेज के संबंध मे अपील पेश की गई है। जो इस वाद से कही भी संबंध नही रखती हैं

- हमने पत्रावली व संलग्न दस्तावेजों का आद्योपान्त अध्ययन किया तथा बहस वकुलाय फरिकेन पर गम्भीरतापूर्वक मनन किया, हमने आदेश 7 नियम 11 सीपीसी से ससम्मान मार्गदर्शन प्राप्त किया।
- पत्रावली व संलग्न दस्तावेजों से यह तथ्य प्रमाणित होता है कि वादी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को नल एवं वॉईड घोषित करवाने हेतु एक वाद सिविल न्यायालय मे दायर किया हुआ है। जो वर्तमान मे अपर जिला न्यायाधिश क्रम 2 कोटा के यहां जैरकार है।
- वादी द्वारा इस न्यायालय मे प्रस्तुत वाद मे भी यह राहत चाही गयी है कि हस्तगत आराजी की किस्म मे किये गये परिवर्तनो को निरस्त किया जाकर पूर्व मे चली आ रही काश्त किस्म को बहाल किया जावे, उक्त राहत वादी को विक्रय पत्र निरस्त होने की स्थिति मे ही प्राप्त हो सकती है।
- वादी का मुख्य कथन है कि विक्रय पत्र मे प्रतिफल राशी का उल्लेख नही किया गया है तथा प्रतिवादी क्रम 1 व 2 द्वारा वादी को विक्रय प्रतिफल की राशी प्रदान नही की गई है। बिना प्रतिफल विक्रय पत्र कोई वैधानिकता नही रखता।

  लेकिन यहां विद्वान अभिभाषक प्रतिवादी क्रम 1 व 2 का यह कथन महत्वपूर्ण कि इस तथ्य को निर्धारित करने की अधिकारिता इस न्यायालय को नहीं है।
- उक्त विवेचन से यह स्पष्ट हो जाता है कि वादी द्वारा रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को नल एण्ड वॉईड घोषित करवाने हेतु वाद सिविल न्यायालय मे दायर किया हुआ है तथा सिविल न्यायालय के निर्णय से पूर्व ही उक्त वाद के प्रभावों को लागू करवाने हेतु वादी इस न्यायालय मे उपस्थित हुआ है।
- हम विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के इस कथन से पूर्णतया सहमत है कि आदेश 7 नियम 11 जाब्ता दीवानी की कार्यवाही मे केवल वादी के वाद पत्र के अवरमेंट को ही आधार बनाया जाना चाहिए, प्रतिवादी द्वारा ली गई डिफेन्स को आदेश 7 नियम 11 जाब्ता दीवानी को निर्णित करते समय आधार नही बनाया जा सकता। लेकिन वादी द्वारा सिविल न्यायालय मे की गई कार्यवाही का विवरण अपने वाद पत्र मे ना देने से यह प्रमाणित होता है कि वादी क्लीन हेण्ड से न्यायालय के समक्ष उपस्थित नही हुआ है।

उपखण्ड अधिकारी

न्यायालय उपखण्ड अधिकारी कोटा

E-mail✉ sdokot-kot-rj@nic.in☎ 0744.232587

- आदेश 7 नियम 11 जाब्ता दीवानी इस तथ्य को स्थापित करता है कि यदि प्रस्तुत वाद विधि द्वारा वर्जित है तो उसे प्राथमिक स्टेज पर ही खारिज कर दिया जाना चाहिए।
- हस्तगत प्रकरण मे न्यायालय अपर जिला न्यायाधिश क्रम 2 कोटा मे लम्बित अपील वादी को इस न्यायालय मे समान राहत प्राप्त करने का वाद प्रस्तुत करने से वर्जित करती है।
- स्पष्टतयाः वादी द्वारा प्रतिवादी क्रम 1 व 2 के विरूद्ध प्रस्तुत वाद विधि द्वारा वर्जित होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है।
- अतः प्रतिवादी क्रम 1 व 2 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सीपीसी स्वीकार किया जाकर वादी द्वारा प्रस्तुत वाद अन्तर्गत धारा 88, 90 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम खारिज किया जाता है।
- डिक्री परचा पृथक से जारी किया जावे।
- पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफ्तर हो।

(गजेन्द्र सिंह)
उपखण्ड अधिकारी,
कोटा

उपखण्ड अधिकारी
कोटा