# न्यायालय उपखण्ड अधिकारी रामगढ़ शेखावाटी, सीकर (राज.)

पीठासीन अधिकारीः—श्रीमति रेणू मीणा (आर. ए. एस.)

दावा संख्या :—137/2013 दिनांक :—17.04.2018

महाबक्साराम उर्फ महावीरप्रसाद उम्र 59 वर्ष पुत्र पूरणाराम जाति सैनी निवासी जोशीयों क
कुआ, बिसाउ गेट के बाहर, वार्ड नंबर 23 रामगढ जिला सीकर राजस्थान।

.....वाद

बनाम

1. सागरमल उम्र 64 वर्ष पुत्र महावीरप्रसाद जाति सैनी निवासी ग्राम फूल्या बड़ी कला तहसील नरवाना जिला जिन्द हरियाणा
2. गिरधारीलाल उम्र 19 वर्ष पुत्र महावीरप्रसाद उर्फ महाबक्साराम जाति सैनी निवासी जोशीयों का कुआ, बिसाउ गेट के बाहर, वार्ड नंबर 23 रामगढ जिला सीकर
3. गोविन्द उम्र 70 वर्ष पुत्र मोतीराम जाति सैनी निवासी जोशीयों का कुआ, बिसाउ गेट के बाहर, वावर्ड नंबर 23 रामगढ जिला सीकर
4. पटवारी हल्का ग्राम ठेडी ढाणी पटवार क्षेत्र रामगढ जिला सीकर
5. तहसीलदार/उप पंजीयक कस्बा रामगढ
6. जिला कलेक्टर महोदय सीकर

.....प्रतिवादीगण

**वाद पत्र बाबत उदघोषणा, स्थाई निषेधाज्ञा**

उपस्थित अधिवक्ताः—

1 श्री रिडमल सिंह (प्रार्थी की ओर से)

2 श्री राजकुमार बाटड़ (अप्रार्थी की ओर से)

## निर्णय

**आवेदन अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दिवानी सपठित धारा 151 जाप्ता दिवानी**

आज यह पत्रावली प्रतिवादी संख्या एक द्वारा प्रस्तुत आवेदन ओदश 7 नियम 11 सी.पी.सी. सपठित धारा 151 सी.पी.सी. के आदेश हेतु प्रस्तुत हुई आवेदन आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. धारा 151 सी.पी.सी. के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि तहसील रामगढ शेखावाटी के ग्राम ढेडी ढाणी में स्थित कृषि भूमि खसरा नम्बर 25 रकबा 2.72 हैक्टेयर भूमि में से 1/4 हिस्से की भूमि का खातेदार काश्तकार प्रतिवादी संख्या एक सागरमल पुत्र सोहनमल है तथा 1/4 हिस्से का खाता प्रतिवादी सं. 01 के नाम बना हुआ है। वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या 01 के नाम बने 1/4 हिस्से की बाबत तथाकथित इकरारनामा के आधार पर उद्घोषणा चाही है, तथाकथित इकरारनामा रजिस्ट्रेशन एक्ट व सम्पति अन्तरण अधिनियम के विरूद्ध है। तथाकथित इकरारनामा अपंजीकृत होने से साक्ष्य में ग्राहय नहीं

उपखण्ड अधिकारी
रामगढ शेखावाटी

तथाकथित इकरारनामा वादग्रस्त आराजी बाबत नहीं होने से वादी के उक्त भूमि पर अपंजीकृत इकरारनामें के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होते है। दावा में दर्ज तथ्योनुसार वादी के वाद हेतुक प्राप्त नहीं है। अपंजीकृत इकरारनामें के आधार पर धारा 188 आर.टी.एक्ट में खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होते है। इकरारनामा के आधार पर राजस्व न्यायालय में वादी को कोई स्वत्वाधिकार प्राप्त नहीं होते है वादी द्वारा दावा में दर्ज तथ्योनुसार दावा धारा 88 आर.टी. एक्ट के प्रावधानों में नहीं आने से कानूनन पोषणीय नहीं होने से दावा खारिज किये जाने योग्य है।

प्रार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत आवेदन का जवाब वादी/अप्रार्थी द्वारा निम्न प्रकार प्रस्तुत किया प्रतिवादी संख्या 01 केवल मात्र 1/4 हिस्से का आराजी कागजी नुमाइसी खातेदार है, जो बाई आपरेशन ऑफ ला समाप्त हो चुके है। वादपत्र में कही भी अकेले मात्र इकरारनामा के आधार पर उद्घोषणा नहीं चाही है। वादपत्र में रहन का प्रश्न, प्रतिकूल कब्जे का प्रश्न वादी के नाम का प्रश्न संशोधन किए जाने के उपरान्त ही तय किये जा सकते है। तथाकथित इकरारनामा सांपार्श्विक प्रयोजन के लिए साक्ष्य में ग्राहय है, जिस पर कोई राय साक्ष्य लिये जाने के उपरान्त ही कायम की जा सकती है। वादी द्वारा वादपत्र मे उठाये गए बिन्दु विधि तथा तथ्य के मिश्रित बिन्दू है जिनपर साक्ष्य ली जानी आवश्यक है। वादी द्वारा खातेदारी अधिकार केवल मात्र अपंजीकृत इकरारनामा के आधार पर प्राप्त होने का कथन ही नहीं किया गया है। वादी द्वारा प्रतिकूल कब्जा, रहन तुड़ाना, अपना नाम खातेदारी में गलत दर्ज हो जाना आदि के आधार पर वाद हेतु प्राप्त होने का कथन किया हैं जिन्हे प्रतिवादी जानबूझकर अपने आवेदन में छिपा कर आया है। वादी ने अपना नाम संशोधन किए जाने का भी अनुतोष वादपत्र में चाहा हैं जो अन्य अनुतोष के साथ ही तय किया जाना हैं। प्रतिवादी को यह आवेदन लाने का कोई अधिकार नहीं है। उक्त आराजी में अपना हिस्सा वादी को विक्रय किया या नहीं स बाबत साक्ष्य लिया जाना आवश्यक हैं धारा 53 ए सम्पति अन्तरण अधिनियम के अनुसार प्रतिवादी अपने द्वारा किए गए विक्रय से मुकरने से पाबन्द हैं वह दस्तावेज अपंजीकृत होने का कोई फायदा किसी प्रकार नहीं प्राप्त कर सकता हैं। वाद में मुखालफाना कब्जा रहन होने वादी का नाम गलत दर्ज होने वादी द्वारा स्थाई निषेधाज्ञा का अनुतोष चाहने बाबत अन्य प्रश्न भी अन्तग्रस्त हैं जिन पर विचारण किया जाना हैं। प्रतिवादी केवल माज विक्रयपत्र अंपजीकृत होने के कारण वादी का वाद विचारण से पहले ही निस्फल कर देना चाहता हैं जो किसी भी प्रकार विधि सम्मत नहीं हैं प्रतिवादी धारा 53 ए संपति अन्तरण अधिनियम के प्रावधानों से पाबन्द हैं अतः उसे उक्त आपति करने का कोई हक अधिकार नहीं हैं।अतः आवेदन पोषणीय नहीं होने से खारिज किये जाने योग्य है।

बहस प्रार्थना पत्र में वकुलाय फरीकेन द्वारा प्रार्थना पत्र व जवाब प्रार्थना पत्र मे दर्ज तथ्यों के अनुरूप कथन किये गये प्रार्थी/प्रतिवादी ने दौराने बहस कथन किया कि वादी द्वारा तथाकथित दो लिखावट के आधार पर दावा पेश किया है दोनो लिखावट में वादग्रस्त भूमि के खसरा नंबर अंकित नहीं है। तथाकथित लिखावट किस खसरा नंबर व किस शहर

उपखण्ड अधिकारी
रामगढ़ शेखावाटी

कब्जा की है जिसका उल्लेख लिखावट में नहीं है द्वितीय लिखावट इकरारनामा है, इकरारनामा में भी खसरा नंबर 25 का उल्लेख नहीं है तथा लिखावट में पडोसियों का भी नाम दर्ज नहीं है। दोनों लिखावट के आधार पर वादी जिस विक्रय पत्र के आधार पर भूमि क्रय करना बताता है जिसकी पुष्टि वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज से नहीं होती है। कानूनन किसी भी अचल सम्पति का हस्तान्तरण का एकमात्र माध्यम पंजीकृत विक्रय पत्र है। अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर अचल सम्पति का हस्तान्तरण नहीं किया जा सकता है। विधि की सुस्थापित स्थिति है कि 100रू से अधिक मूल्य की अचल सम्पति का हस्तान्तरण करने वाले दस्तावेज को सम्पति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 के अनुसार पंजीकरण होना आवश्यक है तथा भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम धारा 17 के तहत अगर किसी सम्पति का हस्तान्तरण 100रू से अधिक मूल्य का है तो इसका पंजीयन आवश्यक रूप से रजिस्ट्रेशन किया जाना चाहिए प्रार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत R.R.T. cannot be transferred by unregistered document. उक्त न्यायिक दृष्टांतों के अनुसार दावा वादी खारिज किए जाने योग्य है क्योंकि वादी द्वारा अपने दावा की मद संख्या 5 प्रतिकूल कब्जे के आधार पर भी खातेदारी प्राप्त होने का कथन किया है माननीय राजस्व मण्डल द्वारा पारित निर्णय R.R.D. 2011 PAGE 508 बउनवानी जगदीश बनाम सीताराम आदि में तय किया गया है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होते है। अतः दावा खारिज फरमाया जावे।

दौराने बहस अधिवक्ता वादी ने कथन किया कि वादी द्वारा कीमत देकर भूमि क्रय की है कब्जा मुझ वादी का चला आ रहा है मुझ वादी को विक्रय के आधार पर खातेदारी अधिकार प्राप्त हो चुके है। वादपत्र में रहन प्रतिकूल कब्जे आदि का प्रश्न अन्तग्रस्त है जो साक्ष्य आदि के लिये जाने के बाद ही तय किये जा सकते है वादी द्वारा वादपत्र में उठाये जाने के बाद ही तय किये जा सकते है वादी द्वारा वादपत्र में उठाये गये बिन्दु विधि तथा तथ्य के मिश्रित बिन्दू है जिन पर साक्ष्य ली जानी न्यायोचित है आवेदन प्रतिवादी कानूनन पोषणीय नहीं है। जो खारिज किये जाने योग्य है। दौराने बहस अधिवक्ता वादी/अप्रार्थी द्वारा निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किए गए।

D.N.J. 2015 S.C. PAGE 242
A.I.R. 2001 S.C. PAGE 2542

हमने पत्रावली का भली–भांति अवलोकन किया बहस वकुलाय फरीकेन पर मनन किया आवेदन आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. सपठित धारा 151 सी.पी.सी. के निर्णय हेतु वादी द्वारा प्रस्तुत वादपत्र में की मद संख्या 2 उक्त प्रतिवादी सम्पति से हटाकर को सोंप दिए तथा एक लिखावट स्टाम्प पर करवाकर वादी को सोंप दी तथा दावा की मद संख्या 5 में वादी ने क्रय करने तथा विक्रय पत्र प्रतिकूल कब्जे के आधार पर भी वादी वादग्रस्त भूमि में 1/2 हिस्से का खातेदार हो गया है जिसकी उदघोषणा करवाने का वादी हकदार है। वादी ने द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार वादी ने इकरारनामा के आधार पर

उपखण्ड अधिकारी

घोषणा चाही है तथा विकल्प के रूप में प्रतिकूल कब्जे के आधार उद्घोषणा चाही है प्रतिवादी संख्या एक की और प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत के अनुसार इकरारनामा व अपंजीकृत विलेख से खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं होते है। D.N.J. 2011 S.C. 1058 के अनुसार अचल सम्पति को हस्तान्तरित करने का एक मात्र विधि मान्य तरीका पंजीकृत हस्तान्तरण विलेख पत्र ही है अपंजीकृत विलेख पत्र से अचल सम्पति में क्रेता को कोई अधिकार अर्जित नहीं होते है। वादी द्वारा प्रस्तुत इकरारनामा व लिखावट में कोई खसरा नंबर का उल्लेख नहीं किया गया है R.R.D. 2014 PAGE 268 में तय किया गया है कि खसरा नंबर उल्लेख नहीं होने से क्रेता को कोई अधिकार प्राप्त नहीं होते है तथा वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के अनुसार दावा वादी धारा 88 रा.का. अधिनियम के प्रावधानों में नहीं आने के कारण दावा वादी खारिज किये जाने योग्य है प्रतिवादी संख्या एक द्वारा प्रस्तुत आवेदन आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. सपठित धारा 151 सी.पी.सी स्वीकार किया जाकर दावा वादी खारिज किया जाता है।

उपखण्ड अधिकारी
रामगढ शेखावाटी, सीकर

आदेश आज दिनांक 17.04.2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

उपखण्ड अधिकारी
रामगढ शेखावाटी, सीकर