न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

(पीठासीन अधिकारी डॉ0 अनुपमा टेलर, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 159/2017 **दायरा दिनांक : 01.12.2017**

उनवान

1– बने सिंह

2– उदय सिंह

3– गोपाल सिंह पिसरान देवीसिंह

4– संपतबाई पत्नी देवी सिंह अकवाम राजपूत, निवासी हथोली, तहसील खानपुर, जिला झालावाड़ राजस्थान

.... अपीलांटगण

बनाम

1– महेन्द्र सिंह

2– योगेन्द्र सिंह

3– संग्रामसिंह

4– अरविन्द सिंह

5– सुगम कंवर

6– कृश्ण कंवर

7– सुरेशकंवर पिसरान औंकारसिंह

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

8– कैलाश बाई पत्नी औंकारसिंह

9– राजूबाई पत्नी गोपाल सिंह

10– निक्की

11– प्रीति पिसरान गोपालसिंह

12– रूपसिंह आत्मज मोती सिंह मृतक

13– शिवराजसिंह आत्मज मोतीसिंह अकवाम राजपूत निवासी हथोली

14– सी0 बी0 आई0 बैंक शाखा तारज तहसील खानपुर, जिला झालावाड़

15– राजस्थान राज्य तहसीलदार खानपुर

16– भूमि अवाप्ति अधिकारी झालावाड़

.... रेस्पोडेंट

उपस्थित – श्री पूरीलाल राठौर एवं श्री रघुवीर गौड अभिभाषक अपीलांट की ओर से

रेस्पोडेंट की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं हुआ।

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 विरूद्ध निर्णय दिनांक 10.10.2017 द्वारा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, खानपुर जिससे वाद संख्या 5411/प्रार्थना पत्र/2016 वास्ते **प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी स्वीकार किया जाकर वादी का वाद पत्र 1061/2016 खारिज किया गया।**

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज.)

दिनांक : 02.12.2022

निर्णय

1 यह अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम उपखण्ड अधिकारी, खानपुर के प्रकरण संख्या – 5411/प्रार्थना पत्र/2016 निर्णय दिनांक 10.10.2017 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

2 अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि :–

3 अधीनस्थ न्यायालय में वादीगण अपीलांटगण ने प्रतिवादीगण रेस्पोडेंटगण के विरूद्ध एक दावा अन्तर्गत धारा 88, 89, 91, 92क, 209 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम पेश कर एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी पेश किया।

4 वादग्रस्त आराजी ग्राम हथोली, पटवार हल्का अकावदखुर्द के खतौनी संख्या नई 62 पुरानी 60 के खसरा नम्बर 9 रकबा 11 बीघा 16 बिस्वा, खसरा नम्बर 213 रकबा 9 बीघा 11 बिस्वा कुल 2 किता की 21 बीघा 7 बिस्वा आराजी स्थित है। इस प्रकार ग्राम हथोली, पटवार हल्का अकावदखुर्द के खाता संख्या नया 23 पुराना 24 के खसरा नम्बर 13 रकबा 5 बीघा 8 बिस्वा, खसरा नम्बर 14 रकबा 4 बीघा 3 बिस्वा, खसरा नम्बर 17 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा, खसरा नम्बर 211 रकबा 5 बीघा 6 बिस्वा कुल 4 किता की 16 बीघा 1 बिस्वा आराजी प्रतिवादीगण के खाते रेकार्ड दर्ज है।

5 उक्त वर्णित आराजी खसरा नम्बर 9 रकबा 11 बीघा 16 बिस्वा एवं खसरा नम्बर 213 रकबा 9 बीघा 11 बिस्वा व खसरा नम्बर 211 रकबा 5 बीघा 6 बिस्वा आराजी प्रतिवादीगण के पिता व दादा औंकार सिंह ने दिनांक 24.05.1963 को 4/– रूपये के स्टाम्प पर 1200/– रूपये प्रति बीघा से कुल 27 बीघा 15 बिस्वा आराजी का बेचान वादीगण के पिता देव सिंह को

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

कर दिया था, तब से वादग्रस्त आराजी पर वादीगण का कब्जा काश्त चला आ रहा है।

6 वादीगण अपीलांट वादग्रस्त आराजी पर लगभग 51 वर्षों से बिना किसी रोक टोक के काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे हैं। इस प्रकार वादीगण को उक्त आराजी पर एडवर्स पजेशन वादीगण का होने से प्रतिवादीगण का उक्त आराजी पर कोई हक अधिकार शेष नहीं रहा है और प्रतिवादीगण के सम्पूर्ण अधिकार वादीगण के पक्ष में निहित हो चुके हैं। एडवर्स पजेशन के आधार पर प्रतिवादीगण लेखराज सिंह का नाम हटाया जाकर वादीगण का नाम रेकार्ड में अमल दरामद कराये जाने योग्य है।

7 वादीगण का उक्त आराजी पर बिना किसी रोक–टोक के कब्जा काश्त चला आ रहा है। वादीगण को उक्त रेकार्ड की जानकारी वादीगण के कब्जे काश्त की आराजी अकावद सिंचाई परियोजना में डूब क्षेत्र में आने से अधिग्रहण किये जाने पर जानकारी होने पर हल्का पटवारी से रेकार्ड प्राप्त किया तो पता चला कि उक्त आराजी पर रेकार्ड जमाबंदी में प्रतिवादी का नाम दर्ज है।

8 वादीगण ने अपने पिता के जमाने से दस्तावेजों की खोजबीन की तो वादीगण को दिनांक 13.09.2016 को पुराने दस्तावेज में दिनांक 24.05.1963 के दस्तावेज जो कि 4 रूपये के एक स्टाम्प के दस्तावेज मिला, जिस पर प्रतिवादीगण के पिता औंकार व दादा द्वारा जरिये बेचान निष्पादित करवा रखा है और उक्त आराजी पर कब्जा वादीगण के पिता को संभलाने वाली बात निष्पादित करवा रखी है। तब से वादीगण बिना किसी रोक–टोक काबिज होकर काश्त करते चले आ रहे हैं और आज भी वादीगण का उक्त आराजी पर कब्जा है।

9 दिनांक 13.09.2016 को प्रतिवादीगण के पास उपस्थित हुए और उक्त दस्तावेज के बाबत प्रतिवादीगण को अवगत कराया और रजिस्ट्री कराने के

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी ★ कोटा ★

लिए कहा तो प्रतिवादीगण के मन में बदयन्ति आ गई और वादीगण के कब्जे काश्त की आराजी का मुआवजा रेकार्ड जमाबंदी में प्रतिवादीगण का नाम दर्ज होने से बदयन्ति से मुआवजा राशि हड़पने की नियत से प्रतिवादीगण के द्वारा वादीगण के पक्ष में रजिस्ट्री कराने से मना कर दिया और धमकी दी की तुम मेरा कुछ भी नहीं बिगाड़ सकते और मुआवजा की राशि मैं लेकर रहूंगा और यही वाद कारण है।

10 उक्त वाद पत्र में प्रतिवादी नं. 15 को लैण्ड होल्डर होने की वजह से पक्षकार बनाया गया है।

11 वाद पत्र में प्रतिवादी नं. 16 को पक्षकार बनाया है क्योंकि प्रतिवादी नं. 16 अकावद परियोजना में भूमि अधिग्रहण अधिकारी है और अधिग्रहण भूमि की मुआवजा राशि जारी करता है।

12 वाद पेश कर निवेदन है कि ग्राम हथोली, पटवार हल्का अकावदखुर्द के खतौनी संख्या नई 62 पुरानी 60 के खसरा नम्बर 9 रकबा 11 बीघा 16 बिस्वा, खसरा नम्बर 213 रकबा 9 बीघा 11 बिस्वा कुल 2 किता की 21 बीघा 7 बिस्वा आराजी एवं ग्राम हथोली, पटवार हल्का अकावदखुर्द के खाता संख्या नया 23 पुराना 24 के खसरा नम्बर 13 रकबा 5 बीघा 8 बिस्वा, खसरा नम्बर 14 रकबा 4 बीघा 3 बिस्वा, खसरा नम्बर 17 रकबा 1 बीघा 4 बिस्वा, खसरा नम्बर 211 रकबा 5 बीघा 6 बिस्वा कुल 4 किता की 16 बीघा 1 बिस्वा आराजी में से खसरा नम्बर 9 रकबा 11 बीघा 16 बिस्वा एवं खसरा नम्बर 213 रकबा 9 बीघा 11 बिस्वा कुल 2 किता की 21 बीघा 7 बिस्वा आराजी का वादीगण को खातेदार टीनेन्ट घोषित किया जावे व रेकार्ड में अमल दरामद दर्ज किया जावे एवं उक्त आराजी की मुआवजा राशि यदि स्वीकृत की जाती है तो वादीगण को दिलवायी जावे एवं प्रतिवादी नम्बर 16 को पाबन्द फरमाया जावे कि मुआवजा राशि वादीगण को दिलवायी जावे।

13 अधीनस्थ न्यायालय प्रार्थना पत्र के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं:—

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

14 प्रार्थी/प्रतिवादी नं. 13 ने दिनांक 13.02.2017 को यह प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जाप्ता दीवानी के अन्तर्गत इस आशय का प्रस्तुत किया कि उपरोक्त शीर्षक का वाद माननीय न्यायालय में विचाराधीन है, जिसमें आज तारीख पेशी नियत है। वादीगण ने तथाकथित इकरारनामा बेचान की रजिस्ट्री कराने बाबत 51 वर्ष बाद कथन किया जाना अंकित किया है, जबकि किसी भी दस्तावेज की पालना कराये जाने की अवधि केवल मात्र तीन वर्ष की है तथा इस सम्बन्ध में वादीगण द्वारा कोई वाद सिविल न्यायालय में पेश नहीं किया है। वादीगण, प्रतिवादीगण के खाते की भूमि के मुआवजे की राशि को व प्रतिवादी नं. 13 के हिस्से की मुआवजा राशि को प्राप्त करने के अधिकारी नहीं हैं। वादीगण का कोई वाद कारण पैदा नहीं हुआ है। आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. के प्रावधानों में सर्व प्रथम भाग–ए में यह स्पष्ट लिखा हुआ है कि "Where it does not disclose a cause of action" उक्त सर्व प्रथम माननीय न्यायालय द्वारा वादीगण के सम्पूर्ण वाद में वाद कारण उत्पन्न होने बाबत जैसा वाद पेश किया गया है वैसा का वैसा भी यदि पढ़ा जावे तो भी उसमें उपरोक्त शब्द बाबत वाद कारण उत्पन्न होना आलेखित नहीं किया गया है, जिससे सर्वप्रथम वादीगण का उक्त वाद आदेश 7 नियम 11 सी.पी. सी. के तहत तुरन्त प्रभाव से खारिज होने योग्य है।

15 माननीय न्यायालय को वाद का श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है, क्योंकि विवादित दस्तावेज अपंजीकृत है, जो साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है, जिसके सम्बन्ध में सुनवाई करने का अधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त है। औंकार सिंह ने प्रतिवादी नं. 13 के हिस्से की भूमि को बेचान नहीं किया है। यदि बेचान भी किया गया है तो उनको एक नाबालिग की पुश्तैनी भूमि को बेचान करने का अधिकार प्राप्त नहीं है। औंकार सिंह ने नाबालिग की भूमि को बेचान करने बाबत किसी भी समक्ष अधिकारी से बेचान की स्वीकृति प्राप्त नहीं की। हिन्दू माईनोरिटी एण्ड गार्जियन शिप एक्ट के प्रावधानों के अनुसार, टी. पी. एक्ट व कोन्ट्रेक्ट एक्ट के प्रावधानों के अनुसार तथाकथित प्रति नं. 13

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

नाबालिग के हिस्से की भूमि का फर्जी बेचान सर्वथा अवैध, अवैधानिक व पजेशन नहीं है तथा राजस्थान टीनेन्सी एक्ट में एडवर्स पजेशन होने पर खातेदारी दिये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। इस सम्बन्ध में आर.बी.जे. (18) 2011 पृष्ठ 343 पर Chatti Konati Rao & Others V/S Palle Venkata Subba Rao के प्रकरण सुप्रीम कोर्ट ने सिविल अपील संख्या 6039/2003 में एवं आर.बी.जे. (18) 2011 पृष्ठ 387 पर Shri Jagdish R/O Suriramjipura V/S Shri Sitaram R/O Suriramjipura के प्रकरण रेफरेंस/टीए/2964/1997/ जयपुर में राजस्व मण्डल अजमेर ने सिद्धांत प्रतिपादित किया है।

16 इस प्रकार वादीगण को उक्त भूमि पर किसी प्रकार के एडवर्स पजेशन प्राप्त नहीं होते हैं और न उसके आधार पर भूमि खाते दर्ज कराने के अधिकारी हैं। वादीगण द्वारा वाद में अंकित तथ्यों के आधार पर वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद विधि द्वारा वर्जित एवं वाद कारण प्रकट नहीं होने से खारिज होने योग्य है। अतः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उपरोक्त वर्णित कारणों से प्रतिवादी नं. 13 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर दावा वादीगण नामन्जूर/खारिज किये जाने का आदेश प्रदान फरमाने की कृपा करें।

17 प्रार्थना पत्र की नकल अधिवक्त वादी/अप्रार्थी को दिलायी गयी। अधिवक्ता वादी/अप्रार्थी ने वादीगण/अप्रार्थीगण की ओर से प्रार्थना पत्र का जवाब पेश किया है कि प्रार्थना पत्र के पैरा नं. 2 के कथन सही तथ्य के विरूद्ध है। इकरारनामा 51 वर्ष पूर्व लिखा गया था और उसी समय आराजी पर वादीगण को कब्जा दिया गया था, आराजी आज तक भी वादीगण के कब्जे में चली आ रही है। इसलिए यह कथन की अवधि 3 वर्ष की हो गलत है। आज तक वादी ने आराजी से प्रतिवादी के विरूद्ध कब्जा लेने की कोई कार्यवाही नहीं की और वादीगण का विवादित आराजी पर सन् 1963 से आज तक बिना किसी रोक टोक के लगातार एलानिया कब्जा चला आ रहा है। यह तथ्य वादी वाद में साक्ष्य आने पर ही सिद्ध होगा, जो साक्ष्य पर निर्भर होगा।

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

इसका निर्णय प्रार्थना पत्र के आधार पर नहीं किया जा सकता। प्रार्थना पत्र के पैरा नं. 3 के कथन की आदेश 7 नियम 11 के पैरा नं. 1 में वाद कारण का उल्लेख होना सही है। लेकिन वादी ने अपने वाद के पैरा नं. 6 में यह स्पष्ट अभिवचन किये हैं कि दिनांक 13.09.2016 को वाद पेश करने का कारण उत्पन्न हुआ है। वाद में कारण दर्ज नहीं करने के कथन गलत है। वादी ने अपने अभिवचन के पैरा नं. 6 में वाद कारण उत्पन्न होने के स्पष्ट कथन किये हैं। अतः केवल प्रार्थना पत्र के आधार पर इसका निर्णय नहीं किया जा सकता। प्रार्थना पत्र के पैरा नं. 3 के कथन जिस प्रकार से लिखे गये हैं, कतई गलत हैं, अस्वीकार हैं। पैरा में यह कथन कि तथाकथित दस्तावेज साक्ष्य में ग्राह्य हैं या नहीं हैं, यह तो वादी की साक्ष्य आने पर ही स्पष्ट होगा। जहां तक तथाकथित दस्तावेज का कथन है, यह दस्तावेज कॉलेटर परपज के लिये साक्ष्य में ग्राह्य है। इसलिए निर्णय केवल प्रार्थना पत्र के आधार पर नहीं किया जा सकता है।

18 विद्वान **अधिवक्ता** वादीगण ने तथाकथित इकरारनामा बेचान की रजिस्ट्री कराने बाबत 51 वर्ष बाद कथन किया है, जबकि किसी भी दस्तावेज की पालना कराये जाने की अवधि केवल मात्र तीन वर्ष की है। इनका दस्तावेज अपंजीकृत है, जिसमें आराजी का बेचान 1200/– रूपये में दर्शाया गया है, जबकि 100/– रूपये से अधिक के लेने–देन के दस्तावेज का पंजीकरण अनिवार्य है। ऐसे में माननीय न्यायालय को इस वाद का श्रवणाधिकार व क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। क्योंकि विवादित दस्तावेज अपंजीकृत है जो साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है, जिसके सम्बन्ध में सुनवाई करने का अधिकार सिविल न्यायालय को प्राप्त है। इनको एडवर्स पजेशन के आधार पर भी खातेदारी दी जा सकती है। कान्ट्रेक्ट एक्ट के अनुसार कोई वयस्क ही किसी प्रकार का कान्ट्रेक्ट कर सकता है। यहां प्रतिवादी/प्रार्थी उस समय नाबालिग था। औंकार सिंह ने प्रतिवादी नं. 13 के हिस्से की भूमि को बेचान नहीं किया है वैसे भी उनको एक नाबालिग की पुश्तैनी भूमि को बेचान करने का अधिकार

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

नहीं था। औंकार सिंह ने नाबालिग की भूमि को बेचान करने बाबत किसी भी सक्षम अधिकारी से बेचान की स्वीकृति प्राप्त नहीं की। हिन्दू माईनोरिटी एण्ड गार्जियन शिप एक्ट टी. पी. एक्ट व कोन्ट्रेक्ट एक्ट के प्रावधानों के अनुसार तथाकथित प्रतिवादी नं. 13 नाबालिग के हिस्से की भूमि का फर्जी बेचान सर्वथा अवैध, अवैधानिक व प्रतिवादी नं. 13 के हितों के विपरीत है। वादीगण का उक्त भूमि पर किसी भी प्रकार से एडवर्स पजेशन नहीं है तथा राजस्थान टीनेन्सी एक्ट में एडवर्स पजेशन होने पर खातेदारी दिये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। वादीगण द्वारा वाद में अंकित तथ्यों के आधार पर वादीगण द्वारा प्रस्तुत वाद विधि द्वारा वर्जित एवं वाद कारण प्रकट नहीं होने से खारिज होने योग्य है। अतः प्राथी/प्रतिवादी ने अपने कथन के समर्थन में निम्न नजीरें पेश की।

1 आर.बी.जे. (18) 2011 पृष्ठ 343 Chatti Konati Rao & Others V/S Palle Venkata Subba Rao

2 आर.बी.जे. (18) 2011 पृष्ठ 387 Shri Jagdish R/O Suriramjipura V/S Shri Sitaram R/O Suriramjipura के प्रकरण रेफरेंस/टीए/2964/1997/ जयपुर

3 आर.आर.टी.पी. 65 11/12.06.2016 पेज 723 रामप्रताप बनाम कमलाबाई

4 आर.आर.टी.पी. 136 11/12.05.2009 पेज 638 जगदीश नारायण व अन्य बनाम राधेश्याम व अन्य

5 Western Law Casses p. 120 16.08.2012 Bheruram V/S Janak singh

6 RRD 1981 Page 667 Abdul Wahid V/S Mamgu

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

19 विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी/वादी ने अपनी बहस में जवाब प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि 51 वर्ष पूर्व प्रतिवादी नं. 13 के भाई औंकारसिंह द्वारा इकरारनामा द्वारा कब्जा संभलाया, तब से निरन्तर आराजी पर हमारा कब्जा है। बेचान के समय अव्यस्क शिवराजसिंह, औंकार सिंह के संरक्षकत्व में था। इन्होंने 51 वर्षों में हमारे विरूद्ध बेदखली का दावा पेश नहीं किया। प्रार्थी ने यह नहीं बताया कि यह प्रकरण पंजीकरण अधिनियम के किस प्रावधान में आता है। वाद कारण का वाद पत्र के पैरा 5 में स्पष्ट उल्लेख है। अपंजीकृत दस्तावेज साक्ष्य में ग्राह्य/अग्राह्य है या नहीं, यह साक्ष्य का विषय है। अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नजीरें इस प्रकरण में लागू नहीं होती है। इनका प्रार्थना पत्र खारिज योग्य होने से खारिज किया जावे। अधिवक्ता अप्रार्थी/वादी ने अपने कथन के समर्थन में Western Law Casses P. 26,1 07.11.2011 की नजीर भी पेश की।

20 हमने प्रार्थना पत्र, जवाब प्रार्थना पत्र, वाद पत्र एवं प्रस्तुत नजीरों का अद्योपान्त अध्ययन किया एवं विद्वान अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया। प्रार्थना पत्र प्रार्थी/प्रतिवादी संख्या 13 के प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सि0प्र0सं0 1908 पर विनिश्चय करने हेतु हमने वाद पत्र के तथ्यों एवं साक्ष्य की विषय वस्तुत पर विचार किये बिना केवल वादी द्वारा वाद पत्र में उल्लेखित कथनों पर ही विचार किया। प्रार्थना पत्र का विनिश्चय प्रश्नगत मामले में दो आधारों पर विवेचन करने पर ही किया जा सकता है।

21 वादी के वाद पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वादी का वाद वादी के कथन अनुसार दिनांक 24.05.1963 के 4/– रूपये के स्टाम्प पर 1200/– रूपये प्रति बीघा से कुल 27.15 बीघा आराजी के बेचान पर आधारित है। वाद पत्र की मद नं. 6 में वादी ने यह कथन किया है कि उक्त बेचान अपंजीकृत है, अर्थात् एक अपंजीकृत करारनामा के आधार पर वादी द्वारा प्रश्नगत आराजी पर अधिकारों की घोषणा का वाद पेश किया गया है। इस प्रसंग में माननीय राजस्व मण्डल, राजस्थान एवं अन्य माननीय उच्चतर

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

न्यायालयों ने यह सुस्थापित सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि अपंजीकृत करारनामा के आधार पर राजस्व न्यायालय को अधिकारों की घोषणा का वाद सुनने की अधिकारिता नहीं है, ऐसे में वाद केवल सिविल न्यायालय ही सुन सकते हैं। इस सम्बन्ध में 2009 WR.R.T. 638 जगदीश नारायण एवं अन्य बनाम राधेश्याम एवं अन्य के मामले में माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान ने आदेश 07 नियम 11 के विषय में यह निर्णित किया है कि "किसी भूमि के बाबत उसे खरीदने के इकरार करने मात्र से खरीददार भूमि का खातेदार नही बन सकता, क्योंकि उक्त इकरारनामें के पश्चात् यदि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र (बयनामा) नहीं हुआ हो तो खरीददार उक्त इकरारनामें के आधार पर सक्षम सिविल न्यायोलय में स्पेसिफिक परफोंमेंस का वाद ला सकता है, लेकिन केवल इकरारनामें के आधार पर न तो खरीददार खातेदारी की घोषणा करवा सकता है और न ही उक्त खरीददार का नाम अन्य प्रकिया द्वारा राजस्व रिकार्ड में बतौर खातेदार दर्ज हो सकता है, और न ही उक्त भूमि के आगे बेचान करने का अधिकार है। इसलिए करारनामें के आधार पर राजस्व न्यायालय में प्रस्तुत किये गये वाद को आरम्भिक स्तर पर ही क्षेत्राधिकार के बिन्दु पर निरस्त किये जाने की आवश्यकता है ताकि इकरारनामें के आधार पर भूमि का खरीददार अन्य व्यक्तियों एवं पक्षकारों को भ्रमित न कर सके।

22 इसी प्रकार माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान ने आर.आर.डी. 1981 पेज 667 अब्दुल वहीद बनाम मांगू में यह व्यवस्था दी है कि :– " Raj. Tenancy Act. Secs.207, 88 & 183 Suit for declaration restration and of possession, based on agreement – Suit, held triabie by C.C. and not by R.C. Piaintiffs claimed title on basis of an agreement, alleged to have been entered into with them by deft. – Cause of action acrose against deft. Due to his not observing terms of agreement – substance of plaint was that since deft. Not transferred land to ptffs. In performance of agreement, ptffs. Sought declaration and restoration of possession from SDO- ptffs. Tried to byepasseactionin CC for specific performance by deft. In

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

discharge of agreement ptffs. Should have fild suit for specific performance – No relief could be given by RC under III sch. Of Act Where cause of action was of breach of agreement and non-performanceby one of contracting parties – Event u/sec. 207 such a suit should be triabie only by CC-1969 RRD 89 AIR 1938 Bom. 231, 1953 RLW-RS-121&1955 RLW-RS-13, referred"

23 साथ ही वादी ने अपने वाद पत्र में यह भी कथन किया है कि दिनांक 24.05.1963 के उक्त अपंजीकृत करार से ही उसका उक्त आराजी पर कब्जा चला आ रहा है। अतः एडवर्स पजेशन के आधार पर उसके खातेदारी अधिकारों की घोषणा की जाए। परन्तु यह सुस्थापित सिद्धांत है कि अपंजीकृत करार से खातेदारी भूमि पर क्रेता को कोई अधिकार उत्पन्न नहीं हो सकते हैं। अतः यह नहीं माना जा सकता है कि वादी का उक्त भूमि पर एडवर्स पजेशन जैसा कुछ हो।

24 साथ ही वाद पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वाद का मूल आधार उपर्युक्त अपंजीकृत करारनामा ही है। यह भी सुस्थापित सिद्धांत है किएडवर्स पजेशन के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अन्तर्गत खातेदारी अधिकारों की घोषणा नहीं की जा सकती है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम एक विशेष कानून है और इस कानूनन में एडवर्स पजेशन के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा खातेदारी अधिकारों की घोषणा किये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान द्वारा भी आर.बी.जे. (18) 2011 जगदीश बनाम सीताराम के प्रकरण में पूर्व बैंच द्वारा यही सिद्धांत अभिनिर्धारित किया है।

25 वाद हेतुक प्रकट नहीं करना :– वाद पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि जैसा कि वादी द्वारा वाद पत्र की मद सं. 6 में कथन किया है कि वादी दिनांक 13.09.2016 को संपादित करारनामा जो कि प्रतिवादीगण के दादा औंकारसिंह ने संपादित किया था, कि रजिस्ट्री कराने के लिये कहा तो

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

प्रतिवादीगण के मन में बदयांति आ गई और उन्होंने रजिस्ट्री कराने से मना कर दिया और यही वाद कारण है।

26 वाद पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त दिनांक 24.05.1963 के करारनामा को संपादित करने वाले औंकारसिंह जिनकी मृत्यु हो चुकी है । वाद पत्र का कोई प्रतिवादीगण उक्त करारनामा का पक्षकार नहीं है तथा ऐसे किसी करारनामा की पालना कराने के लिये सिविल न्यायालय ही सक्षम है। राजस्व न्यायालय सक्षम नहीं है। अतः वादी द्वारा प्रकट वाद कारण सिविल न्यायालय में वाद दायर करने का आधार हो सकता है, परन्तु राजस्व न्यायालय के लिये नहीं। वादी चाहे तो उक्त वाद कारण के आधार पर सिविल न्यायालय में स्पेशिफिक परफोर्मेंस वाद ला सकता है। अतः वादी द्वारा प्रकट वाद कारण काल्पनिक एवं इस न्यायालय के लिये महत्वहीन है तथा इस वाद में वाद हेतुक वस्तुतः उत्पन्न ही नहीं हुआ है क्योंकि किसी भी करारनामा का पंजीकरण करवाने के लिये उसके सभी पक्षकारों का होना आवश्यक है, परन्तु प्रश्नगत मामले में करारनामा में विक्रेता रूप में उल्लेखित पक्षकार औंकारसिंह की मृत्यु हो चुकी है।

27 उपर्युक्त विवेचन के आलोक में निष्कर्षतः यह स्पष्ट है कि वादी ने यह वाद अपंजीकृत करारनामा के आधार पर पेश करते हुए प्रश्नगत आराजी पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा चाही है, परन्तु अपंजीकृत करारनामा के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नहीं है। ऐसे में प्रकरण केवल सक्षम सिविल न्यायालय ही सुन सकता है। वादी इसके लिए सक्षम सिविल न्यायालय में स्पेशिफिक परफोर्मेंस का वाद ला सकता है। साथ ही वाद में वाद कारण उत्पन्न ही नहीं हुआ है।

28 अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थी/प्रतिवादी नं. 13 अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सि0प्र0सं0 1908 साबित होने से स्वीकार किया जाकर वादी का वाद पत्र

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

संख्या 1061/2016 खारिज किया जाता है। खर्चा फरीकेन अपना अपना वहन करेंगे।

29 अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश 7 नियम 11 सिविल प्रकिया संहिता 1908 साबित होने से स्वीकार किया जाकर वादी अपीलांट का वाद पत्र संख्या 1061/2016 खारिज किया, जिससे अप्रसन्न होकर अपीलांट ने यह अपील पेश की।

30 अपील में अपीलांट ने कथन किया है कि :–

31 अधीनस्थ न्यायालय में वादी का वाद विधिवत संस्थित हुआ मानकर दर्ज किया जाकर प्रतिवादीगण को विवाद्यकों के स्थरीकरण के लिए सम्मन जारी किए, जिसमें वाद के कथनों के सम्बन्ध में प्रतिवादीगण को अपनी प्रतिरक्षा लिखित कथन के माध्यम से करनी थी, जिसके सम्बन्ध में प्रतिवादीगण द्वारा कोई प्रतिरक्षा नहीं की। प्रतिवादी की ओर से लिखित कथन पत्रावली पर लिया जाना चाहिए था व लिखित कथन पर विवाद्यक निर्मित कर विवाद्यक पर निर्णय आद्धत होना आवश्यक था व विवाद्यक पर निर्णय के अनुसरण में ही डिक्री पारित की जाती है किन्तु इस मामले में इस प्रकार की कोई प्रकिया नहीं अपनायी गई।

32 अधीनस्थ न्यायालय ने तो प्रतिवादीगण के प्रार्थना पत्र आर्डर 7 नियम 11 के आधार पर वादी के वाद को खारिज कर दिया, जबकि प्रतिवादी को प्रार्थना पत्र आर्डर 7 नियम 11 प्रस्तुत करने का दीवानी प्रकिया संहिता 1908 के द्वारा कोई अधिकार नहीं दिया गया है। प्रतिवादी को वाद के सम्बन्ध में जो भी आपत्तियां या आक्षेप है, उसे अपनी प्रतिरक्षा में वाद के लिखित कथन के माध्यम से उठाना चाहिए।

33 आर्डर 7 नियम 11 की परिधि में तो वाद पत्र का अग्रहण आता है जिसके सम्बन्ध में वाद प्रस्तुतकरण व संस्थीकरण के मध्य की स्थिति में

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

न्यायालय को अपने विवेक के आधार पर निर्णय करना पड़ता है अर्थात् इसमें तो वाद में दिये गये प्रकथन के आधार पर ही न्यायालय निर्णय लेता है, इस वाद में जब न्यायालय में वाद पत्र के प्रकथन पर अपना निर्णय लेकर वाद को संस्थित कर दर्ज रजिस्टर कर लिया, तब न्यायालय का आर्डर 7 नियम 11 का अधिकार क्षेत्र खत्म हो जाता है, जैसे ही वाद पत्र दर्ज रजिस्टर होता है वाद का रूप ले लेता है, जो अपने पूर्व स्वरूप में नहीं जाता है अर्थात् वाद Suit होने के उपरान्त वाद पत्र Plaint का अग्रहण नहीं हो सकता है, आर्डर 7 नियम 11 का अधिकार क्षेत्र Rejection of Plaint है, न कि Rejection of Suit इसके उपरान्त भी न्यायालय ने अपने अधिकार क्षेत्र से परे जाकर प्रार्थना पत्र आर्डर 7 नियम 11 के तहत वाद खारिज किया है।

34 अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अपास्त किया जाकर प्रकरण पुनः विधिवत प्रकरण पर सुनवाई करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जावे।

35 अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । नोटिस जारी किये गये । रेस्पोडेंट की ओर से किसी के उपस्थित नहीं आने पर एक तरफा बहस योग्य अभिभाषक अपीलांट सुनी गई ।

36 विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराया और अपने पक्ष के समर्थन में निम्न नजीरे प्रस्तुत की :–

(1) 2011(4) western Law Cases (Raj) पेज 531,

(2) आर आर टी 2016 (1) पेज 818

(3) 2019 ALL SCR 2018 सुप्रीमकोर्ट का निर्णय पेश किया।

37 हमने विद्वान योग्य अभिभाषक अपीलांट के द्वारा प्रस्तुत तर्कों एवं कानूनी विनिर्णयों का ध्यानपूर्वक एवं सम्मानपूर्वक अध्ययन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय के रेकार्ड का अवलोकन किया ।

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज.)

2011(4) western Law Cases (Raj) पेज 531 गोविन्द नारायण बनाम श्री बाहेती धर्मशाला व अन्य – सिविल प्रकिया संहिता, धारा 9, आ. 7, नि. 11 (घ) – इसके अन्तर्गत आवेदन–जब स्वीकार न किया जा सके–सिद्धांत–आ. 7 नि. 11 के अन्तर्गत आवेदन के प्रकम पर तथ्य के विवादित प्रश्नों का निर्णय नहीं किया जा सकता क्योंकि केवल वादपत्र में किये गये कथन ही संगत होंगे तथा लिखित कथन में किये गये तथ्य इस प्रकम पर पूर्णतः असंगत रहेंगे–प्रतिवादी का अभिवाक यह कि सिविल न्यायालय को अधिकारिता नहीं है–ऐसे आवेदन को खारिज किये जाने में कोई त्रुटि नहीं हुई ।

38 2019 ALL SCR 2018 सुप्रीमकोर्ट Aipana Gupta Vs. APG Towers Pvt. Ltd. & Anr. Head Note : Civil PC. (1908), O. 7 R. 11 –Rejection of plaint – Application for – Suit was for declaration and permanent injunction – Pleas raised by defendants in application u/O. 7 R. 11 ought to be raised in written statement – Such pleas do not fall within any of clauses of O. 7 R. 11 – Application liable to be rejected. (Paras 11, 13)

39 प्रार्थना पत्र प्रार्थी/प्रतिवादी संख्या 13 के प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सि0प्र0सं0 1908 पर विनिश्चय करने हेतु हमने वाद पत्र के तथ्यों एवं साक्ष्य की विषय वस्तुत पर विचार किये बिना केवल वादी द्वारा वाद पत्र में उल्लेखित कथनों पर ही विचार किया। प्रार्थना पत्र का विनिश्चय प्रश्नगत मामले में दो आधारों पर विवेचन करने पर ही किया जा सकता है।

40 (I) वाद का किसी विधि द्वारा वर्जित होनाः वादी के वाद पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वादी का वाद वादी के कथन अनुसार दिनांक 24.05.1963 के 4/– रूपये के स्टाम्प पर 1200/– रूपये प्रति बीघा से कुल 27.15 बीघा आराजी के बेचान पर आधारित है। वाद पत्र की मद नं. 6 में वादी ने यह कथन किया है कि उक्त बेचान अपंजीकृत है, अर्थात् एक अपंजीकृत करारनामा के आधार पर वादी द्वारा प्रश्नगत आराजी पर अधिकारों की घोषणा का वाद पेश किया गया है। इस प्रसंग में माननीय राजस्व मण्डल,

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

राजस्थान एवं अन्य माननीय उच्चतर न्यायालयों ने यह सुस्थापित सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि अपंजीकृत करारनामा के आधार पर राजस्व न्यायालय को अधिकारों की घोषणा का वाद सुनने की अधिकारिता नहीं है, ऐसे में वाद केवल सिविल न्यायालय ही सुन सकते हैं। इस सम्बन्ध में 2009 WR.R.T. 638 जगदीश नारायण एवं अन्य बनाम राधेश्याम एवं अन्य के मामले में माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान ने आदेश 07 नियम 11 के विषय में यह निर्णित किया है कि "किसी भूमि के बाबत उसे खरीदने के इकरार करने मात्र से खरीददार भूमि का खातेदार नही बन सकता, क्योंकि उक्त इकरारनामें के पश्चात् यदि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र (बयनामा) नहीं हुआ हो तो खरीददार उक्त इकरारनामें के आधार पर सक्षम सिविल न्यायोलय में स्पेसिफिक परफोंमेंस का वाद ला सकता है, लेकिन केवल इकरारनामें के आधार पर न तो खरीददार खातेदारी की घोषणा करवा सकता है और न ही उक्त खरीददार का नाम अन्य प्रक्रिया द्वारा राजस्व रिकार्ड में बतौर खातेदार दर्ज हो सकता है, और न ही उक्त भूमि के आगे बेचान करने का अधिकार है। इसलिए करारनामें के आधार पर राजस्व न्यायालय में प्रस्तुत किये गये वाद को आरम्भिक स्तर पर ही क्षेत्राधिकार के बिन्दु पर निरस्त किये जाने की आवश्यकता है ताकि इकरारनामें के आधार पर भूमि का खरीददार अन्य व्यक्तियों एवं पक्षकारों को भ्रमित न कर सके।

41 इसी प्रकार माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान ने आर.आर.डी. 1981 पेज 667 अब्दुल वहीद बनाम मांगू में यह व्यवस्था दी है कि :– " Raj. Tenancy Act. Secs.207, 88 & 183 Suit for declaration restration and of possession, based on agreement – Suit, held triabie by C.C. and not by R.C. Piaintiffs claimed title on basis of an agreement, alleged to have been entered into with them by deft. – Cause of action acrose against deft. Due to his not observing terms of agreement – substance of plaint was that since deft. Not transferred land to ptffs. In performance of agreement, ptffs. Sought declaration and restoration of possession from SDO- ptffs.

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

Tried to byepasseactionin CC for specific performance by deft. In discharge of agreement ptffs. Should have fild suit for specific performance – No relief could be given by RC under III sch. Of Act Where cause of action was of breach of agreement and non-performanceby one of contracting parties – Event u/sec. 207 such a suit should be triabie only by CC-1969 RRD 89 AIR 1938 Bom. 231, 1953 RLW-RS-121&1955 RLW-RS-13, referred"

42 वादी ने अपने वाद पत्र में यह भी कथन किया है कि दिनांक 24.05. 1963 के उक्त अपंजीकृत करार से ही उसका उक्त आराजी पर कब्जा चला आ रहा है। अतः एडवर्स पजेशन के आधार पर उसके खातेदारी अधिकारों की घोषणा की जाए। परन्तु यह सुस्थापित सिद्धांत है कि अपंजीकृत करार से खातेदारी भूमि पर केता को कोई अधिकार उत्पन्न नहीं हो सकते हैं। अतः यह नहीं माना जा सकता है कि वादी का उक्त भूमि पर एडवर्स पजेशन जैसा कुछ हो।

43 वाद पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि वाद का मूल आधार उपर्युक्त अपंजीकृत करारनामा ही है। यह भी सुस्थापित सिद्धांत है किएडवर्स पजेशन के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अन्तर्गत खातेदारी अधिकारों की घोषणा नहीं की जा सकती है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम एक विशेष कानून है और इस कानूनन में एडवर्स पजेशन के आधार पर राजस्व न्यायालय द्वारा खातेदारी अधिकारों की घोषणा किये जाने का कोई प्रावधान नहीं है। माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान द्वारा भी आर.बी.जे. (18) 2011 जगदीश बनाम सीताराम के प्रकरण में पूर्व बैंच द्वारा यही सिद्धांत अभिनिर्धारित किया है।

44 (।।) वाद हेतुक प्रकट नहीं करना :– वाद पत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि जैसा कि वादी द्वारा वाद पत्र की मद सं. 6 में कथन किया है कि वादी दिनांक 13.09.2016 को संपादित करारनामा जो कि प्रतिवादीगण के

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू–प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

दादा औंकारसिंह ने संपादित किया था, कि रजिस्ट्री कराने के लिये कहा तो प्रतिवादीगण के मन में बदयांति आ गई और उन्होंने रजिस्ट्री कराने से मना कर दिया और यही वाद कारण है।

45 वाद पत्र के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त दिनांक 24.05.1963 के करारनामा को संपादित करने वाले औंकारसिंह जिनकी मृत्यु हो चुकी है । वाद पत्र का कोई प्रतिवादीगण उक्त करारनामा का पक्षकार नहीं है तथा ऐसे किसी करारनामा की पालना कराने के लिये सिविल न्यायालय ही सक्षम है। राजस्व न्यायालय सक्षम नहीं है। अतः वादी द्वारा प्रकट वाद कारण सिविल न्यायालय में वाद दायर करने का आधार हो सकता है, परन्तु राजस्व न्यायालय के लिये नहीं। वादी चाहे तो उक्त वाद कारण के आधार पर सिविल न्यायालय में स्पेशिफिक परफोर्मेंस वाद ला सकता है। अतः वादी द्वारा प्रकट वाद कारण काल्पनिक एवं इस न्यायालय के लिये महत्वहीन है तथा इस वाद में वाद हेतुक वस्तुतः उत्पन्न ही नहीं हुआ है क्योंकि किसी भी करारनामा का पंजीकरण करवाने के लिये उसके सभी पक्षकारों का होना आवश्यक है, परन्तु प्रश्नगत मामले में करारनामा में विक्रेता रूप में उल्लेखित पक्षकार औंकारसिंह की मृत्यु हो चुकी है।

46 उपर्युक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि वादी ने यह वाद अपंजीकृत करारनामा के आधार पर पेश करते हुए प्रश्नगत आराजी पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा चाही है, परन्तु अपंजीकृत करारनामा के आधार पर खातेदारी अधिकारों की घोषणा का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नहीं है। ऐसे में प्रकरण केवल सक्षम सिविल न्यायालय ही सुन सकता है। वादी इसके लिए सक्षम सिविल न्यायालय में स्पेशिफिक परफोर्मेंस का वाद ला सकता है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने उचित निर्णय पारित किया है जिसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझते हैं। लिहाजा अपील अपीलांट सारहीन होने से खारिज किया जाना हम उचित समझते हैं।

डॉ0 अनुपमा टेलर
भू-प्रबन्ध अधिकारी एव
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज0)

47 उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 10.10.2017 यथावत रखा जाता है ।

48 निर्णय आज दिनांक 02.12.2022 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

2/12/2022

(डॉ0 अनुपमा टेलर)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा