न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

(पीठासीन अधिकारी महेन्द्र लोढ़ा, आर.ए.एस.)

अपील संख्या 7/2020 **दायरा दिनांक : 06.01.2020**

उनवान

बालाराम आत्मज भुवानीराम, जाति पाटीदार, निवासी धरोनियां हाल मुकाम मुगलाना, तहसील पचपहाड़, जिला झालावाड़

.... अपीलांट

बनाम

1– चन्द्रावती पत्नी गोपाल सिंह, जाति ठाकुर, निवासी शान्तिनगर, बाउण्ड्री नगर, तहसील एत्मादपुर, जिला आगरा उत्तर प्रदेश

2– शीला देवी पुत्री गोपाल सिंह पत्नी रामनूर जी, जाति ठाकुर, निवासी इस्लाम नगर, टेडीबगिया जमना ब्रिज, आगरा उत्तर प्रदेश

3– विक्रय सिंह आत्मज नारायण सिंह, जाति सोधिया निवासी ग्राम बरडिया इस्तमुरार, तहसील गरोठ, जिला मन्दसौर मध्य प्रदेश

4– महेश कुमार खण्डेलवाल आत्मज बालचन्द, जाति महाजन, निवासी उषा कॉलोनी, भवानीमण्डी, तहसील पचपहाड़, जिला झालावाड़

5– रामसिंह आत्मज खेमचन्द, जाति कछावा, निवासी शान्तिनगर, बाउण्ड्री नगर, तहसील एत्मादपुर, जिला आगरा उत्तर प्रदेश

6– राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार पचपहाड़, जिला झालावाड़

.... रेस्पोडेंट

(महेन्द्र लोढ़ा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज.)

उपस्थित – श्री सी पी खण्डेलवाल अभिभाषक अपीलांट की ओर से

श्री नरेन्द्र गुप्ता अभिभाषक रेस्पोडेंट की ओर से

निर्णय **दिनांक : 15.07.2021**

यह अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम उपखण्ड अधिकारी, भवानीमण्डी के प्रकरण संख्या – 01/दावा/2015 निर्णय व डिक्री दिनांक 11.12.2019 से अप्रसन्न होकर पेश की गई है ।

अपील के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अपीलांट के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में विवादित आराजी ग्राम मुगलाना, तहसील पचपहाड़ के खसरा नम्बर 567, 568, 571/2 कुल चार किता की रकबा 16 बीघा 17 बिस्वा आराजी के मामले में एक वाद घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा बाबत अन्तर्गत धारा 88, 188 राजस्थान टीनेन्सी एक्ट पेश कर कथन किया कि उक्त आराजी का वादीगण को खातेदार घोषित किया जावे एवं पाबन्द किया जावे कि वादी के कब्जे में किसी प्रकार की दखलअन्दाजी नहीं करें । दौराने वाद सुनवायी दिनांक 19.10.2016 को रेस्पोडेंट कम 3/प्रतिवादी कम 3 के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आर्डर 7 नियम 11 व 151 सी पी सी प्रस्तुत किया जिसका जवाब अपीलांट के द्वारा दिनांक 28.11.2019 को दिया गया, अधीनस्थ न्यायालय ने दोनों पक्षों की बहस सुनकर अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद पत्र में चाहीं गई सहायता में राजस्व न्यायालय का क्षेत्राधिकार नहीं होने के कारण प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलांट/वादी का वाद खारिज कर दिया, जिससे अप्रसन्न होकर यह अपील पेश की गई । अपील में

(महेन्द्र लोढ़ा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज.)

अपीलांट ने कथन किया कि निर्णय अधीनस्थ न्यायालय विधि एवं न्याय के विपरीत होने से निरस्तनीय है । अपीलांट द्वारा अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित आराजी के मामले में जो सहायता चाही थी वह घोषणा एवं स्थाई निषेधाज्ञा के बारे में थी और राजस्थान टीनेन्सी एक्ट के तृतीय शुड्डुल के मुताबिक अपीलांट वादी द्वारा चाही गयी सहायता देने के लिये राजस्व न्यायालय ही सक्षम है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने इस कानूनी बिन्दु पर गौर नहीं फरमाया । अधीनस्थ न्यायालय ने आर्डर 7 नियम 11 के प्रावधानों पर उचित गौर नहीं फरमाया । केवल क्षेत्राधिकार के आधार पर अपीलांट द्वारा प्रस्तुत वाद खारिज नहीं किया जा सकता । प्रथम दृष्टया कृषि भूमि के अधिकारों की घोषणा व स्थायी निषेधाज्ञा के बारे में राजस्व न्यायालय को क्षेत्राधिकार प्राप्त है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.12.2019 अपास्त किया जावे ।

अपील प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर की गई । नोटिस जारी किये गये । बहस उभयपक्षीय सुनी गई ।

विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने 07 नियम 11 का हमारा दावा खारिज किया है । आर आर टी 2019 (1) पेज 116 में प्रारम्भिक स्तर पर आर्डर 7 नियम 11 के तहत दावा खारिज नहीं किया जा सकता । टेनेन्सी क्ट में ऐसी कोई धारा नहीं है जिससे अनरजिस्टर्ड दस्तावेज के आधार पर दावा मेन्टेनेबल नहीं है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार की जावे । विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपने पक्ष के समर्थन में 2017 आर बी जे पेज 757 एवं 2019 (1) आर आर टी पेज 116 उद्धरत की ।

(महेन्द्र लोढ़ा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज.)

विद्वान अभिभाषक रेस्पोडेंट ने कथन किया कि वादग्रस्त आराजी 16 बीघा 17 बिस्वा की रजिस्ट्री शीलादेवी व चन्द्रावती के नाम है । इसमें से 1/2 हिस्सा विक्रम सिंह व महेश कुमार खण्डेलवाल को बेचान कर दी, बेचान की दिनांक से ही वादग्रस्त आराजी पर विक्रम सिंह व महेश कुमार खण्डेलवाल काबिज काश्त हैं । आर्डर 7 नियम 11 का प्रार्थना पत्र में बेचान को अवैध व प्रभावशून्य कहा है जिसको तय करने का अधिकार रेवेन्यु कोर्ट को नहीं है । वादग्रस्त आराजी कब्जा एडवर्स पजेशन के आधार पर बताया है जिसके आधार पर वादग्रस्त आराजी पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते । अतः अपील अपीलांट खारिज की जावे । अभिभाषक रेस्पोडेंट ने अपने पक्ष के समर्थन में 2011 आर बी जे पेज 387, 2015 (2) आर आर टी पेज 668, 2011 आर आर डी पेज 722, 2017 (1) डी एन जे पेज 1, 2008 (2) आर एल डब्ल्यू पेज 1390 उद्धरत की ।

हमने बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया । अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 11.12.2019 का अवलोकन करने से यह स्पष्ट है कि अपीलांट ने स्वयं वाद के पैरा नम्बर 5 में अंकित किया है कि प्रतिवादी नम्बर 1 व 2 के मन में बेईमानी आ गई तथा उन्होंने यह जानते हुए कि वादी ने प्रतिवादी नम्बर 1 के पति एवं प्रतिवादी नम्बर 2 के पिता गोपालसिंह से वाद पत्र के पैरा नम्बर 1 में वर्णित आराजी खरीद कर रखी है । आराजी की रजिस्ट्री प्रतिवादी नम्बर 3 व 4 के पक्ष में दिनांक 13.10.2.14 को करवा दी जो कब्जे के अभाव में तथा नियम विरूद्ध होने से गैर कानूनी एवं प्रभावशून्य है । चूंकि पंजीकृत दस्तावेज प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में करवाये जा चुके हैं जिसे सिविल न्यायालय से शून्य घोषित कराया जाना आवश्यक है साथ ही एग्रीमेन्ट टू सेल हेतु स्पेसिफिक परफारमेन्स का दावा सक्षम सिविल न्यायालय में किया जाना

(महेन्द्र लोढ़ा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज.)

आवश्यक है । इस प्रकार वाद के पैरा नम्बर 7 के अन्त में वादी ने निवदेन किया कि वाद को एडवर्स पजेशन (प्रतिकूल कब्जे) के आधार पर आराजी का खातेदार घोषित किया है । कब्जे के आधार पर जहां तक खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराने का प्रश्न है इस सम्बन्ध में माननीय राजस्व मण्डल की डबल बैंच के निर्णय आर आर टी 2011 (2) पेज 722 में स्पष्ट है कि प्रतिकूल कब्जे के आधार पर खातेदार अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते । एग्रीमेन्ट टू सेल और उसके आधार पर कब्जा बताते हुए आर टी ए 1988 में घोषणा के वाद के सम्बन्ध में आर आर डी 1981 पेज 667 पर राजस्व मण्डल द्वारा अब्दुल वहीब बनाम मांगू में जो व्यवस्था दी गई है वह इस प्रकार है :–

"Raj Tenacy act Section 207, 88, 183- Suit for declaration restoration and of possession based on agreement – suit, held triable by CC and note by R.C."

इसी प्रकरण के समकक्ष प्रकरण 2009 (1) आर आर टी पेज 638 बोर्ड आफ रेवेन्यु राजस्थान जगदीश नारायण और अन्य बनाम राधेश्याम और अन्य के निर्णय दिनांक 14.01.2009 में भी यह व्यवस्था दी गई है कि :–

Code of civil procedure 1908 –Order 7 Rule eleone – Plantiffs sough declaration or Khatedar of land of Dependents & Suit based on unregistered agreement – Jurisdiction for declaration of Khatedari on the basis of agreement – not claimed on basis of adversed possession but it is permisisive possession – No Khatedari can be claimed on the basis of unregistered document – Suit can be dismissed at preliminary stage of the suit – Concurrent conclusion – held. No illegality or error in the order. [Paras 5 6, 8]

(महेन्द्र लोढ़ा)
भू-प्रबन्ध अधिकारी
एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
कोटा (राज.)

इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त नजीरों के परिपेक्ष्य में जो निर्णय पारित किया है उसमें हम किसी प्रकार का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं समझते हैं ।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट खारिज की जाती है । अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिक्री दिनांक 11.12.2019 यथावत रखा जाता है ।

निर्णय आज दिनांक 15.07.2021 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया ।

(महेन्द्र लोढ़ा)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा

डिकरी व सीगे अपील

Jud/Civ
Part IV-4

(ऑ. 41, रूल 35 जाप्ता दीवानी)
(Civil Procedure Code, Appendix G'9)
अज अदालत न्यायालय भू–प्रबंध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, कोटा मुकाम कोटा
महेन्द्र लोढ़ा, आर.ए.एस. पीठासीन प्राधिकारी, कोटा (राजस्थान)

बालाराम आत्मज भुवानीराम, जाति पाटीदार, निवासी धरोनियां हाल मुकाम मुगलाना, तहसील पचपहाड़, जिला झालावाड़
..अपीलांट

बनाम

1– चन्द्रावती पत्नी गोपाल सिंह, जाति ठाकुर, निवासी शान्तिनगर, बाउण्ड्री नगर, तहसील एत्मादपुर, जिला आगरा उत्तर प्रदेश
2– शीला देवी पुत्री गोपाल सिंह पत्नी रामनूर जी, जाति ठाकुर, निवासी इस्लाम नगर, टेडीबगिया जमना ब्रिज, आगरा उत्तर प्रदेश
3– विक्रय सिंह आत्मज नारायण सिंह, जाति सोधिया निवासी ग्राम बरडिया इस्तमुरार, तहसील गरोठ, जिला मन्दसौर मध्य प्रदेश
4– महेश कुमार खण्डेलवाल आत्मज बालचन्द, जाति महाजन, निवासी उषा कॉलोनी, भवानीमण्डी, तहसील पचपहाड़, जिला झालावाड़
5– रामसिंह आत्मज खेमचन्द, जाति कछावा, निवासी शान्तिनगर, बाउण्ड्री नगर, तहसील एत्मादपुर, जिला आगरा उत्तर प्रदेश
6– राजस्थान सरकार जर्ये तहसीलदार पचपहाड़, जिला झालावाड़
.... रेस्पोडेंट

अपील नं. 07/2020
मु.द.नं 01/दावा/2015

व

नाराजगी डिकी अदालत – उपखण्ड अधिकारी,भवानीमण्डी
निर्णय एवं डिकी दिनांक – 11–12–2019

दावा बाबत

माह अपील व तारीख 06 माह 07 सन् 2021

हाजरी **श्री सी0पी0 खण्डेलवाल** अभिभाषक मिनजानिब अपीलांट एवं **श्री नरेन्द्र गुप्ता** अभिभाषक मिनजानिब रेस्पोडेंट समाअत के लिये पेश होकर हुक्म हुआ कि :–

अपील अपीलांट खारिज की जाती है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व डिकी दिनांक 11–12–2019 यथावत रखा जाता है ।

बाबत मेरे हस्ताक्षर व मोहर अदालत आज तारीख 15 माह 07 सन् 2021 को जारी किया गया ।

मोहर

(महेन्द्र लोढ़ा)
भू–प्रबंध अधिकारी
एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी,
कोटा (राज0)