न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, चूरू (चूरू)

(पीठासीन अधिकारी : श्री सुनील कुमार– I आर.ए.एस.)

वाद पत्र सं. 30 / 2025 दर्ज दिनांक : 13.02.2025

मोहम्मद आरिफ बनाम आमीन आदि

उपस्थित अधिवक्ता
प्रार्थीः–श्री रघुनन्दन सोनी
अप्रार्थीः–श्री सुरेन्द्र बुडानियां
श्री शिवगौतम सोलंकी

प्रार्थना पत्रः– आदेश–07 नियम–11
सिविल प्रक्रिया संहिता–1908

: निर्णय :

न्यायालय में विचाराधीन उपरोक्त अनुवानी दावा में प्रतिवादी सं. 01 ता 03 की ओर से प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 सी.पी.सी. का पेश किया है जिसका सूक्ष्म वृतान्त निम्नानुसार है :–

1. उपर्युक्त अनुवानी प्रकरण का दावा वादी क द्वारा अपने वाद–पत्र के माध्यम से वादी एवं प्रतिवादी सं. 01 से 03 के मध्य वादपत्र कृषि भूमि रकबा चूरू स्थित संयुक्त खातेदारी खेत खसरा नम्बर 119, 114, 142 कुल किता 03 कुल तादादी 7.3436 हैक्टेयर में से 07 बीघा 10 बश्वा कृषि भूमि की बाबत दिनांक 25.06.2024 को प्रति बीघा 40,00000 रूपये (चालीस लाख रूपये) की दर से तैय किमत करके वादी के द्वारा साई पेटे (पेशगी) राशि रूपया 50,00,000(पचास लाख) को विक्रय की संविदा (ईकरार नामा) के समय प्रतिवादीगण को अदा किया जाकर तथा शेष राशि में से लिखित संविदा दिनांक 25.06.2024 की अवधि से तीन माह की अवधि में वादी के द्वारा कुल 10000000(एक करोड़ रूपये) प्रतिवादीगण से 01 ता 03 को अदा करेगा तथा प्रतिवादीगण सम्पूर्ण प्रतिफल धनराशि को प्राप्त करने से पूर्व विक्रय विक्रीत कृषि भूमि की नपती करवाकर, निशानदेही विक्रीत कृषि भूमि की मौके पर करवाकर कब्जा सुपुर्द करेगा– इस प्रकार उभयपक्ष वादी व प्रतिवादीगण के मध्य ईकरारनामा लिखा गया था, इसके अतिरिक्त यदि प्रतिवादीगण द्वारा इकरारनामाम की पालना करने में विफल रहते है, तो इकरारनामाम की पालना जबरिया न्यायालय के माध्यम से निविर्दिष्ट अनुतोश अधिनियम के तहत करवा लेने हेतु वचनबद्ध है।
2. वादी एवं प्रतिवादीगण के मध्य की गई संविदा के अनुसार वादी दिनांक 25.06.2024 की अवधि से 03 माह में रूपया 50,00,000 (पचास लाख) में प्रतिवादीगण को अदा करने के लिए बाहय एवं वचन बद्ध था– प्रतिवादीगण द्वारा उक्त अवधि 03 माह पूरे होने पर वादी को ईकरारनामाम में दर्ज शर्त की पालना से रूपया 5000000(पचास लाख) की मांग करते रहे लेकिन वादी आज–कल कहकर टालमटोल करता रहा– और ईकरारनामा की पालना करने जानबुझकर बचता रहा।
3. वादी द्वारा संविदा की पालना करने से वि[illegible]र–प्रतिवादी सं. 01 ता 03 ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से ए[illegible] 28-12-2024] dispatche

Signature Not Verified
Digitally signed by Sunil Kumar
Date: 2026.05.14 13:20:58 IST
Reason: SelfAttested

at 30-12-2024 को प्रेषित किया गया जिसकी समुचित रूप से Received वादी पर हो चुकी थी– से प्रतिवादीगण द्वारा प्रेषित नोटिस से वादी द्वारा ईकरारनामा की पालना निर्धारित समयावधि में करने से विरत रहने पर प्रतिवादीगण द्वारा ईकरारनामा समाप्त कर संविदा को विखण्डित करते हुए साई पेटे ली गई राशि जब्त करने की ईतला ईकरारनामा की शर्त के मुताबिक करते हुए संविदा को समाप्त कर दिया–जिसका कोई प्रतिउत्तर वादी की ओर से नहीं दिया गया– जिससे स्पष्ट प्रतीत हो चुका है कि प्रतिवादी द्वारा विक्रय संपति को वादी क्रय करने का इच्छुक नहीं रहा था। इसलिए ईकरारनामा दिनांक 25.06.2024 एक Void Agreement और वादी उक्त पूरक संविदा की पालना करने पूर्णतया विफल रहा है।

4. वादी द्वारा अब तक सोची समझी योजना को स्वरूप प्रदान करते हुए पूरक ईकरारनामा के आधार पर दाजस्व न्यायालय में खातेदारी प्राप्त करने का दावा संस्थित कर स्थगन भी प्राप्त कर लिया– अबकि संविदा में वादरी ने यही भी न तो कब्जा प्राप्त करना स्वीकार किया और ना ही ईकरारनामा की पालना करने को विदित समयावधि में तैयार रहा था– बावजूद इन सब के राजस्व न्यायालय की अधिकारिता से परे वाद संस्थित कर दिया जिसकी सुनवाई का न तो क्षेत्राधिकार उपखण्ड अधिकारी चूरू को है और ना ही किसी अन्य– न्यायालय राजस्व न्यायालय को प्राप्त है। ऐसी स्थिति में Juridiction से परे प्रस्तुत यहदावा खारिज किये जाने योग्य है।

5. वादी द्वारा प्रस्तुत वाद–पत्र की दम सं. 09 में पूरक दस्तावेज ईकरारनामाम जिसको सूचना देकर प्रतिवादीगण द्वारा रद्द व शुन्य घोषित कर दिया–ता वादी को वादगत भूमि पर कब्जा व काश्त न तो कभी थी और ना ही वर्तमान में है। मात्र यह कथन करते कि वादी द्वारा दिनांक 03.02.2025 से बेनामा कराने से इंकार कर दिया जिससे Cause of Action प्राप्त हो गया कतई स्वीकार किये जाने योग्य नहीं अपितु न्यायालय की अधिकारिता से परे सुनवाई करने के कारणो से प्रथम दृष्ट्या खारिज किये जाने योग्य है।

6. वादी के स्वीकृत कथनों के अनुसार भी ईकरारनामा की पालना विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम के अनतर्गत सिविल न्यायालय में चाराजाई कर सकता है। धारा 207 of the tenancy Act स्पष्टतया ऐसे वादों की सुनवाई करने से प्रतिबंधित (Pohibited) करती है। ऐसी स्थिति में वादी का यह दावा काबिले आपास्त है।

7. न्यायालय के पीठासीन अधिकारी दावा दायारी के समय वादी द्वारा भ्रमित करने वाले दावा के पृष्ठ पर धारा 88, 188, (92क) को देखने मात्र से दर्ज रजिस्टर किया गया है। जबकि वाद–पत्र का अनुतोष उक्त धाराओं में विचित्र ही नहीं है। इसलिये वादी ने केवल प्रतिवादीगण को अपितु न्यायालय को भी भ्रम की स्थिति में डालकर अनुतोष चाहा है। इसलिए यह दावा कानूनन विधि द्वारा वर्जित वादी है। खारिज किये जाने योग्य है। अतः प्रार्थना –पत्र प्रस्तुत कर साद निवेदन है कि प्रार्थी का प्रार्थना–पत्र स्वीकार करवाया जाकर वादी द्वारा प्रस्तुत वाद आदेश 07 नियम 11(4) से विधि द्वारा वर्जित वादी की श्रीणी में आने से खारिज फरमाया जावे।

8. वादी को बार–बार अवसर दिये जाने बावजूद जवाब पेश नहीं किया जाने के बावजूद जवाब पेश नहीं किये जाने पर जवाब पेश नहीं किये जाने पर जवाब बंद किया गया तथा अधिवक्ता उभय पक्ष की बहस सुनी गई। बहस में अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना–पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया कि जि[illegible] के आधार पर दावा पेश किया गया है वो उपलब्ध नहीं है [illegible] मांगने आये है। राजस्थान

Signature Not Verified
Digitally signed by Sunil Kumar
Date: 2026.05.14 13:20:58 IST
Reason: SelfAttested

काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 207, 208 के तहत प्रतिबंधित श्रेणी में होना बताया है। अधिवक्ता वादी ने कथन किया कि दिनांक 24.08.2024 से कब्जे में है तथा एग्रीमेन्ट में अडमिट किया है। अधिवक्ता प्रतिवादी सं. 01 ता 03 ने अपनी बहस के समर्थन में rrt 2025(1) पृष्ठ 185, rrt 2025(1) पृष्ठ 111, rrt 2023(1) पृष्ठ 83, rrt 2009(1) पृष्ठ 639 आदि दृष्टान्त पेश किया। बहस सुने जाने व दिनांक 22.12.2025 की आदेशिका लिखे जाने पर अधिवक्ता बजरंगलाल शर्मा ने साजिद खां की ओर से प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 01 नियम 10 सीपीसी की पेश की गई जिसे आज दिनांक 26.12.2025 को आदेशिका पर लिया गया।

9. पत्रावली का अवलोकन किया गया वादी ने वाद में वादी के ईकरारनामा दिनांक 25.06.2024 से बतौर कब्ज काश्तकार घोषित किये जाने हेतु दावा प्रस्तुत किया गया वाद के साथ प्रस्तुत दस्तावेज सूची में में कहीं भी ईकरारनामा का उल्लेख नहीं किया गया है। प्रकरण में प्रतिवादी सं. 01 से 03 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 पर सुनवाई की गई। वाद–पत्र, संलग्न दस्तावेजों, पत्रावली पर उपलब्ध सामग्री तथा उभय पक्ष के अधिवक्ताओं की बहस का सूक्ष्म एवं सम्यक् अवलोकन किया गया। वादी द्वारा प्रस्तुत वाद कृषि भूमि से संबंधित है, जो खसरा संख्या 119, 114 एवं 142 स्थित चूरू की संयुक्त खातेदारी भूमि है। वादी का संपूर्ण दावा दिनांक 25.06.2024 के कथित ईकरारनामा पर आधारित है, जिसके आधार पर स्वयं को विवादित भूमि पर कब्जाधारी काश्तकार घोषित किए जाने का अनुतोष माँगा गया है। वाद–पत्र के साथ संलग्न दस्तावेजों की सूची का अवलोकन करने पर यह तथ्य निर्विवाद रूप से सामने आता है कि कथित ईकरारनामा को वादी द्वारा दस्तावेज के रूप में प्रस्तुत ही नहीं किया गया है। केवल कथनों के आधार पर खातेदारी अथवा काश्तकारी अधिकार का दावा विधि द्वारा स्वीकार्य नहीं है। राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 207, 208 राजस्व न्यायालयों के दृष्टान्तो के अवलोकन से यह निर्विवाद रूप से स्पष्ट व यह स्थापित विधिक सिद्धांत है कि ईकरारनामा (Agreement to Sell) से न तो स्वामित्व उत्पन्न होता है और न ही खातेदारी अथवा काश्तकारी अधिकार उत्पन्न होते है तथा अनरजिस्टर्ड करार के आधार पर खातेदारी अधिकार प्रदान नहीं किये जा सकते राजस्व न्यायालय को एग्रीमेन्ट टू सेल के आधार पर राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 की धारा 88, 188 हेतु क्षेत्राधिकारिता नहीं है। अतः केवल ईकरारनामा के आधार पर खातेदारी घोषित किए जाने का दावा कानूनन अस्थिर है। अधिकारिता का प्रश्न मूल (jurisdictional) होने से यह किसी भी अवस्था में देखा जा सकता है। यदि न्यायालय के पास अधिकारिता नहीं है, तो वाद को बनाए रखना विधि का दुरुपयोग होगा। सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के आदेश 07 नियम 11 (घ) के अनुसार यदि वाद विधि द्वारा वर्जित हो, तो वाद–पत्र को खारिज किया जाना चाहिए। वर्तमान वाद विधि द्वारा स्पष्ट रूप से वर्जित है राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के अंतर्गत निषिद्ध है तथा इस न्यायालय की अधिकारिता से परे है। प्रार्थी साजिद की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र पेश किया गया है परन्तु मूल वाद ही विधि द्वारा वर्जित है तो किसी प्रकार का पक्षकार परिवर्तन वाद का विधि द्वारा वर्जित एवं अधिकारिता के अभाव को दूर करने में पूर्णत असमर्थ है [illegible] प्रस्तुत यह प्रार्थना–पत्र प्रार्थी द्वारा वाद के निर्णय में विलम्ब अथवा बाधा डा[illegible] से ग्रसित होकर प्रस्तुत किया जाना परिलक्षित होता है एवं अ[illegible] 07 नियम 11 सीपीसी को

Signature Not Verified
Digitally signed by Sunil Kumar
Date: 2026.05.14 13:20:58 IST
Reason: SelfAttested

स्वीकार किये जाने से किसी प्रकार की हानि होने की संभावना नहीं है। उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी/प्रतिवादी की प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 स्वीकार किये स्वीकार किये जाने योग्य है। अतः

आदेश

प्रतिवादी सं. 01 से 03 द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत आदेश 07 नियम 11 सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 स्वीकार किया जाता है। वादी द्वारा दायर वाद को आदेश 07 नियम 11 (घ) सी.पी.सी. के तहत विधि द्वारा वर्जित होने से खारिज किया जाता है।

उक्त निर्णय आज 26.12.2025 को मेरे द्वारा सरे इजलास सुनाया जाकर हस्ताक्षर एवं मोहर युक्त जारी किया गया।

(सुनील कुमार– I) RAS
उपखण्ड अधिकारी
चूरू (चूरू)

Signature Not Verified

Digitally signed by Sunil Kumar
Date: 2026.05.14 13:20:58 IST
Reason: SelfAttested