

न्यायालय : अति० जिला कलक्टर (प्रशासन) श्री गंगानगर।

पीठासीन अधिकारी : सुभाष कुमार , आर०ए०एस०
अपील प्रकरण सं० 15 / 2025

1. शब्बू सिंह उर्फ साहबजीत सिंह पुत्र श्री बन्ता सिंह जाति मजहबी निवासी कोनी तहसील व जिला श्रीगंगानगर।
2. श्रीमती मनप्रीत कौर पत्नी शब्बू सिंह उर्फ साहबजीत सिंह जाति मजहबी निवासी कोनी तहसील व जिला श्रीगंगानगर।
3. बन्ता सिंह पुत्र श्री फला सिंह जाति मजहबी निवासी कोनी तहसील व जिला श्रीगंगानगर।

—अपीलांट

बनाम

1. श्रीमती गुरदीप कौर पुत्री श्री फला सिंह पत्नी भोला सिंह जाति मजहबी निवासी 13 क्यू तहसील व श्रीगंगानगर।
2. स्टेट आफ राजस्थान जरिये तहसीलदार (राजस्व) श्रीगंगानगर।

— रेस्पोंडेंटान

अपील अन्तर्गत धारा 225 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम विरुद्ध आदेश तहसीलदार (राजस्व) श्रीगंगानगर अनवानी गुरदीप कौर बनाम शब्बू सिंह वगैरा धारा 183 (बी) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम निर्णय दिनांक 13. 03.2023 जिसकी रूह से प्रार्थीया गुरदीप कौर का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 183 (बी) राजस्थान काश्तकारी एक्ट स्वीकार किया गया को करने मन्सूख।

उपरिस्थित :

1. श्री राजकुमार नागपाल, अधिवक्ता, अपीलार्थी
2. श्री ओमप्रकाश बतरा , रेस्पोंडेंटस संख्या 1

:: आदेश ::

दिनांक :- 10.09.2025

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थीया गुरदीप कौर पुत्री फला सिंह पत्नी भोला सिंह जाति मजहबी निवासी-13 क्यू तहसील व जिला श्रीगंगानगर (राज०) के द्वारा जरिये अधिवक्ता प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि चक 4 एफ बड़ा खाता संख्या 60/91 के मुरब्बा नम्बर 40 के किला नम्बर 16 ता 20 में 5 बीघा नहरी कृषि भूमि जो प्रार्थीया के नाम दर्ज राजस्व रिकॉर्ड है, जिस पर अप्रार्थीगण श्री शब्बू सिंह पुत्र बन्ता सिंह , मनप्रीत कौर पत्नी शब्बू सिंह व बन्ता सिंह पुत्र काला सिंह जाति मजहबी साकिन कोनी तहसील व जिला श्रीगंगानगर के द्वारा जबरन कब्जा कर काश्त की जा रही है। उक्त रकबा का कब्जा अपीलार्थीया को दिलवाया जावे।" का प्रार्थना पत्र 183(बी) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत पेश किया गया। अप्रार्थीगण/अपीलांट द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र पेश किया गया जिसमें अंकित किया गया कि अप्रार्थीगण चक 4 एफ बड़ा के खाता संख्या 60/91 के मुरब्बा नम्बर 40 के किला



3
अति० जिला कलक्टर (प्रशासन)
श्रीगंगानगर

दिनांक 16 ता 20 के 5.00 बीघा भूमि पर नाजायज काबिज नहीं है। प्रार्थीया/रेस्पोंडेण्ट गुरदीप कौर द्वारा यह आराजी अप्रार्थी/अपीलाण्ट शब्बू सिंह उर्फ साहबजीत सिंह पुत्र बत्ता सिंह जाति गजहबी को दिनांक 15.10.2014 को जरिये इकरारनामा विक्रय कर प्रतिफल राशि 22,45,000/- रुपये प्राप्त कर खाली भूमि का कब्जा शब्बू सिंह को सौंप दिया। अप्रार्थीगण/अपीलाण्ट उस काबिज हो गया तब से लेकर आज तक उस भूमि पर खरीददार जरिये इकरारनामा काबिज चला आ रहा है। वाद बहस अदालत मातहत द्वारा अपीलकृत निर्णय पारित किया जिसके खिलाफ अपीलाण्ट निम्न कानूनी आधारों पर अपील पेश कर रहे हैं:-

1. यह कि अदालत मातहत का निर्णय न्याय नियम व कानून के विपरीत है जिस कारण अदालत मातहत का निर्णय काबिले खारिज है। निर्णय की प्रमाणित प्रतिलिपि सलंगन अपील है।
2. यह कि अदालत मातहत द्वारा रिकॉर्ड पर आयी दस्तावेजी साक्ष्य व सम्बन्धित आईएलआर की रिपोर्ट व पटवार मण्डल पटवारी हल्का की रिपोर्ट का न्यायिक दृष्टि से अवलोकन न कर अपीलकृत निर्णय पारित किया है जो काबिले खारिज है।
3. यह कि राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 183(बी) की परिभाषा इस प्रकार है:-“ अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के किसी सदस्य द्वारा धारित भूमि के अतिचारियों की संक्षिप्त बेदखली-1 इस अधिनियम के किसी भी उपबन्ध में अन्तर्विष्ट किसी बात के प्रतिकूल होते हुए भी , कोई अतिचारी , जिसने अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के काश्तकार द्वारा धारित भूमि पर बिना विधिपूर्ण अधिकार के कब्जा कर लिया हो या प्रतिधारित किया हो, उसे बेदखल करने के हकदार व्यक्ति या व्यक्तियों के आवेदन पर या राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत किसी लोक सेवक के विहित रीति से आवेदन करने पर बेदखली का दायी होगा और प्रत्येक कृषि वर्ष के लिये, जिसके दौरान सम्पूर्ण वर्ष या उसके किसी भाग में वह इस प्रकार काबिज रहा हो, शास्ति के रूप में ऐसी रकम के संदाय का भी दायी होगा जो वार्षिक लगान के पचास गुणा तक हो सकेगी।” उक्त व्यक्ति को धारा 183(बी) के तहत बेदखल किया जा सकता है।
4. यह कि अपीलाण्ट शब्बू सिंह द्वारा अपने जवाब प्रार्थना पत्र में यह अंकित किया कि प्रार्थना पत्र में वर्णित भूमि प्रार्थीया गुरदीप कौर से जरिये इकरारनामा कय की है और प्रतिफल के रूप में 22,45,000/- रुपये अदा कर गुरदीप कौर द्वारा मौका पर जमीन का कब्जा दिया गया है जिसकी बाबत् श्रीमती गुरदीप कौर द्वारा शब्बू सिंह उर्फ साहबजीत सिंह के हक में दिनांक 15.10.2014 को 22,45,000/-रुपये लेकर मौका पर कब्जा देकर रोबरु गवाहन इकरारनामा निष्पादित करवाया और श्री विजय कुमार नोटेरी पब्लिक द्वारा प्रमाणित करवाया गया। इस प्रकार अपीलाण्ट का प्रार्थना पत्र में वर्णित भूमि पर नाजायज रूप से काबिज नहीं है। मगर साधिकार



2
अति० जिला कलक्टर (प्रशा०)
श्रीगंगानगर



काबिज है जिसकी बाबत अदालत मातहत द्वारा संबंधित इच्छा आईएलआर पर पटनाई हल्का से रिपोर्ट मंगवायी गयी जिसमें कि यह अंकित है कि शब्द सिंह द्वारा यह भूमि जरिये इकरारनामा कर्य की गयी है। इसका विषय प्रार्थीया/रेस्पोंडेन्ट द्वारा नहीं किया गया। इस प्रकार अपीलान्ट शब्द सिंह पुत्र बन्ना सिंह नाजायज काबिज नहीं है, साधिकार काबिज है। मगर अदालत मातहत ने इस कानूनी बिन्दु पर गौर न करके अपीलकृत निर्णय पारित किया है जो काबिज खारिज है।


अदालत मातहत द्वारा अपने निर्णय में यह अंकित किया है कि अप्रार्थीगण द्वारा कोई ठोस दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया जिससे उसका कब्जा साबित हो सके। इकरारनामा से कोई वैधानिक व कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं होते। इसलिये स्पष्ट है कि अप्रार्थीगण का कब्जा अनुसूचित जाति की महिला/व्यक्ति की भूमि पर गैर कानूनी है, इसलिये प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 183(बी) के तहत स्वीकार किये जाने योग्य है।

प्रार्थीया/रेस्पोंडेन्ट स्वयं ने अपने प्रार्थना पत्र में अंकित किया है कि विवादित भूमि पर अपीलान्ट/अप्रार्थीगण का कब्जा है। अप्रार्थीगण/अपीलान्ट द्वारा अपने जवाब प्रार्थना पत्र में कब्जा होना बताया है और आईएलआर की रिपोर्ट के अनुसार भी जरिये इकरारनामा शब्द सिंह का कब्जा होना बताया है और अदालत मातहत ने स्वयं अपीलान्ट का कब्जा माना है।

अदालत मातहत को वर्तमान प्रकरण में इकरारनामा की वैधानिकता एवं कानूनी अधिकार की जांच करने का अधिकार नहीं है। धारा 183(बी) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत अदालत मातहत को केवल यह देखना है कि अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति की कृषि भूमि पर नाजायज रूप से कोई काबिज है तो उसे बेदखल किया जा सकता है।

शब्द सिंह अपीलान्ट इस भूमि पर जरिये इकरारनामा बैय चला आ रहा है जो गैरकानूनी नहीं है क्योंकि भूमिधारक प्रार्थीया/रेस्पोंडेन्ट गुरदीप कौर वगैरहा द्वारा इस भूमि को अपने सहमति से प्रतिफल राशि 22,45,000/- रुपये लेकर इकरारनामा निष्पादित करवाया और मौका पर कब्जा दिया। अदालत मातहत द्वारा धारा 183(बी) आरटीएक्ट की व्याख्या गलत करके अपीलकृत निर्णय पारित किया है जो कानूनन गलत है।

5. यह कि अदालत मातहत द्वारा अपीलकृत निर्णय पारित करने से पूर्व कानूनी प्रक्रिया का पालन न करके अपीलकृत निर्णय पारित किया है जो कानूनन गलत है।
6. यह कि अपीलान्ट द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र पेश करने के बाद अदालत मातहत को तनकीयात बरामद करने चाहिए थे, तनकीयात बरामद कर दोनों पक्षों की साक्ष्य लेकर निर्णय पारित करना चाहिए था मगर अदालत मातहत ने ऐसी प्रक्रिया न अपनाकर कानूनी भूल की है।


अति० जिला कलेक्टर (प्रशा०)
श्रीगंगानगर



यह कि प्रार्थीया/रेस्पोंडेंट द्वारा पेश किया गया प्रार्थना पत्र 183(बी) आरटीएक्ट मियाद बाहर था मगर अदालत मातहत ने अपीलकृत निर्णय पारित करते वक्त मियाद बिन्दु पर कोई निर्णय पारित नहीं किया। कानूनन पहले मियाद के बिन्दु पर निर्णय पारित करना चाहिए था जो न करके कानूनी भूल की है। इसलिये अदालत मातहत का निर्णय काबिले खारिज है।

8. यह कि अपीलाण्ट व रेस्पोंडेंट का यह विवाद चलते हुए दिनांक 08.02.2023 को पंचों की मौजूदगी में पंचों द्वारा आपसी सहमति से राजीनामा हो गया था और राजीनामा के आधार पर प्रार्थीया ने यह प्रार्थना पत्र वापिस लेने की बात स्वीकार की थी जिस कारण अप्रार्थीगण/अपीलाण्ट बरवक्त बहस में अधिवक्ता उपस्थित नहीं हो पाये।

लिहाजा अपील अपीलांट स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 13.03.2023 को अपारस्त किये जाने का आदेश फरमाया जावे।

अपील से संबंधित रेकार्ड तलब किया गया। उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

अधिवक्ता अपीलांट ने अपील में अंकित बिन्दुओं को दोहराते हुए अपनी बहस में कथन किया कि चक 4 एफ बड़ा खाता संख्या 60/91 के मुरब्बा नम्बर 40 के किला नम्बर 16 ता 20 में 5 बीघा नहरी कृषि भूमि जो प्रार्थीया/रेस्पोंडेंट संख्या-1 के नाम दर्ज राजस्व रिकॉर्ड है, जिस पर अप्रार्थीगण श्री शब्बू सिंह पुत्र बन्ता सिंह, मनप्रीत कौर पत्नी शब्बू सिंह व बन्ता सिंह पुत्र काला सिंह जाति मजहबी साकिन कोनी तहसील व जिला श्रीगंगानगर के द्वारा जबरन कब्जा कर काश्त की जा रही है। उक्त रकबा का कब्जा अपीलार्थीया को दिलवाया जावे।" का प्रार्थना पत्र 183(बी) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत पेश किया गया। अपीलांट द्वारा जवाब प्रार्थना पत्र पेश किया गया जिसमें अंकित किया गया कि अप्रार्थीगण चक 4 एफ बड़ा के खाता संख्या 60/91 के मुरब्बा नम्बर 40 के किला नम्बर 16 ता 20 के 5.00 बीघा भूमि पर नाजायज काबिज नहीं है। रेस्पोंडेंट संख्या-1 गुरदीप कौर द्वारा यह आराजी अपीलाण्ट शब्बू सिंह उर्फ साहबजीत सिंह पुत्र बन्ता सिंह जाति मजहबी को दिनांक 15.10.2014 को जरिये इकरारनामा विक्रय कर प्रतिफल राशि 22,45,000/- रुपये प्राप्त कर खाली भूमि का कब्जा शब्बू सिंह को सौंप दिया था, तब से लेकर आज दिनांक तक अपीलांट उक्त विवादित भूमि पर खरीददार जरिये इकरारनामा काबिज चला आ रहा है। अदालत मातहत द्वारा रिकॉर्ड पर आयी दस्तावेजी साक्ष्य व सम्बन्धित आईएलआर की रिपोर्ट व पटवार मण्डल पटवारी हल्का की रिपोर्ट का न्यायिक दृष्टि से अवलोकन न कर अपीलकृत निर्णय पारित किया है।

" रिपोर्ट आई.एल.आर. दौलतपुरा व पटवार मण्डल-कोनी पटवारी रिपोर्ट दिनांक 12.12.2022 अनुसार मुताबिक राजस्व रिकॉर्ड एवं मौका निरीक्षण अवलोकन किया गया। मुताबिक राजस्व रिकॉर्ड चक 4 एफ बड़ा मुरब्बा नम्बर 40 किला नम्बर 1 ता 20 रकबा 4.808 हैक्टर नहरी कृषि भूमि गुरदीप कौर पुत्री फलां सिंह हिस्सा 1/4



अति० जिला कलेक्टर (प्रशा०)
श्रीगंगानगर



राम सिंह पुत्र तोता सिंह हिस्सा 1/2 जाति गजहवी साकिन 14 एपीडी तहसील अनूपगढ पूर्णराम पुत्र बलदेव राम हिस्सा 63/4808 जाति नायक निवासी कोनी, बन्ता सिंह पुत्र फलां सिंह हिस्सा 1139/4808 जाति गजहवी निवासी कोनी खातेदार दर्ज रिकॉर्ड है(रहन बदस्तुर मुताबिक जगाबन्दी) एवं मौका निरीक्षण करने से पूर्व प्रार्थीया गुरदीप कौर के पुत्र से दूरभाष पर वार्ता हुई तथा प्रार्थीया को आज दिनांक मौके पर उपस्थित होने हेतू कहा गया जो मौके पर नहीं पहुंचे। मुताबिक दैनिक डायरी प.म. कोनी दिनांक 12.12.2022 घटना क्र.संख्या 01 के अनुसार मुरब्बा नम्बर 40 के किला नम्बर 16 ता 20 में शब्बूसिंह उर्फ सर्वजीत सिंह उर्फ साहबजीत सिंह पुत्र बन्ता सिंह उर्फ बलवन्त सिंह जाति गजहवी निवासी कोनी का कब्ज काश्त होना पाया गया, जिसके सन्दर्भ में शब्बू सिंह द्वारा इकरारनामा पेश किया गया।”

राजस्थान काश्तकारी अधिनियम की धारा 183(बी) की परिभाषा इस प्रकार है:— “ अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के किसी सदस्य द्वारा धारित भूमि के अतिचारियों की संक्षिप्त बेदखली-1 इस अधिनियम के किसी भी उपबन्ध में अन्तर्विष्ट किसी बात के प्रतिकूल होते हुए भी , कोई अतिचारी , जिसने अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के काश्तकार द्वारा धारित भूमि पर विना विधिपूर्ण अधिकार के कब्जा कर लिया हो या प्रतिधारित किया हो, उसे बेदखल करने के हकदार व्यक्ति या व्यक्तियों के आवेदन पर या राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत किसी लोक सेवक के विहित रीति से आवेदन करने पर बेदखली का दायी होगा और प्रत्येक कृषि वर्ष के लिये, जिसके दौरान सम्पूर्ण वर्ष या उसके किसी भाग में वह इस प्रकार काबिज रहा हो, शास्ति के रूप में ऐसी रकम के संदाय का भी दायी होगा जो वार्षिक लगान के पचास गुणा तक हो सकेगी।” उक्त व्यक्ति को धारा 183(बी) के तहत बेदखल किया जा सकता है। अदालत मातहत को वर्तमान प्रकरण में इकरारनामा की वैधानिकता एवं कानूनी अधिकार की जांच करने का अधिकार नहीं है। धारा 183(बी) राजस्थान काश्तकारी अधिनियम के तहत अदालत मातहत को केवल यह देखना है कि अनुसूचित जाति या अनुसूचित जनजाति के व्यक्ति की कृषि भूमि पर नाजायज रूप से कोई काबिज है तो उसे बेदखल किया जा सकता है। शब्बू सिंह अपीलान्ट इस भूमि पर जरिये इकरारनामा बैय चला आ रहा है जो गैरकानूनी नहीं है क्योंकि भूमिधारक रेस्पोजेण्ट संख्या-1 गुरदीप कौर वगैरहा द्वारा इस भूमि को अपने सहमति से प्रतिफल राशि 22,45,000/- रुपये लेकर इकरारनामा निष्पादित करवाया और मौका पर कब्जा दिया। अदालत मातहत द्वारा धारा 183(बी) आरटीएक्ट की व्याख्या गलत करके अपीलकृत निर्णय पारित किया है जो कानूनन गलत है। प्रार्थीया/रेस्पोजेण्ट द्वारा पेश किया गया प्रार्थना पत्र 183(बी) आरटीएक्ट मियाद बाहर था मगर अदालत मातहत ने अपीलकृत निर्णय पारित करते वक्त मियाद बिन्दु पर कोई निर्णय पारित नहीं किया। कानूनन पहले मियाद के बिन्दु पर निर्णय पारित करना चाहिए था जो न करके कानूनी भूल की है। इसलिये अदालत मातहत का निर्णय काबिले खारिज है।” अपीलान्ट व रेस्पोजेण्ट का यह विवाद चलते हुए दिनांक 08.02.2023 को पंचों की मौजूदगी में पंचों



3
अति० जिला कलक्टर (प्रशा०)
श्रीगंगानगर



द्वारा आपसी सहमति से राजीनामा स्टाम्प पर करवाया गया था जिसमें दो बीघा भूमि देना स्वीकार किया था " इस प्रकार अपीलान्त ट्रेसा पासर नहीं है और राजीनामा के आधार पर प्रार्थीया ने यह प्रार्थना पत्र वापिस लेने की बात स्वीकार की थी। लिहाजा अपील अपीलान्त स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 13.03.2023 को अपारत किये जाने का आदेश फरमाया जावे।

अधिवक्ता रेषपोडेन्ट संख्या 01 ने अपनी बहरा में कथन किया कि उक्त विवादित रकबा रेषपोडेन्ट को उसके पिता के रकबा में से हिस्सा में प्राप्त हुआ था। उक्त विवादित रकबा को रेषपोडेन्ट संख्या 01 खुद काशत नहीं करती थी, ठेका पर उक्त विवादित भूमि को काशत करवाती रही है। ठेकनामा वर्ष 13.04.2019 से 12.04.2020 तक लाभ सिंह पुत्र तोता सिंह जाति मजहबी साकिन कोनी तहसील वा जिला श्रीगंगानगर को जमीन ठेका पर भी थी एवं दिनांक 13.04.2020 से 12.04.2021 तक लाभ सिंह पुत्र तोता सिंह जाति मजहबी साकिन कोनी तहसील वा जिला श्रीगंगानगर को जमीन ठेका पर दी हुई थी। वर्ष 2021 में ठेकेदार से मिलकर कब्जा कर लिया गया था। वर्ष 2014 में किया हुआ बताया गया है जबकि ऐसा कोई ईकररानामा नहीं किया गया क्योंकि अपीलान्त के पास 22,45,000/-रूपये देने के लिए पैसे नहीं थे ना ही ईकररानामा कभी रजि० करवाया गया है। ईकररानामा के लिए अपीलान्त द्वारा कोई दावा सिविल कोर्ट में नहीं किया गया ना ही मूल ईकररानामा अधीनस्थ न्यायालय एवं माननीय न्यायालय में आज दिनांक तक पेश किया गया है। ईकररानामा के आधार पर कब्जा नहीं माना जा सकता। अपीलान्त द्वारा कब्जा नाजायज तरीके से बाद में किया गया है। वर्तमान जमाबन्दी में आज दिनांक को भी भूमि रेषपोडेन्ट संख्या 01 गुरदीप कौर के नाम से चला आ रहा है। मुझ प्रार्थीया को नाजायज परेशान करने के लिए अपीलान्त द्वारा नाजायज कब्जा किया गया है। अतः अपील अपीलान्त खारिज फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 13.03.2023 बहाल रखा जावे।

अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेख का अवलोकन करने पर पाया गया कि " अधिनस्थ न्यायालय तहसीलदार (राजस्व) श्रीगंगानगर ने अपने आदेश दिनांक 13.03.2023 द्वारा अंकन किया :-

अप्रार्थीगण द्वारा जरिये इकररानामे से रकबा खरीद किया हुआ है जो राजस्व रिकॉर्ड में खातेदार दर्ज नहीं है। अप्रार्थीगण द्वारा कोई ऐसा ठोस दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया जिससे उसका कब्जा साबित हो सके। इकररानामे से कोई वैधानिक व कानूनी अधिकार प्राप्त नहीं होते है, इसलिए स्पष्ट है कि अप्रार्थीगण का कब्जा अनुसूचित जाति की महिला/व्यक्ति की भूमि पर गैर कानूनी है। इसलिए प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र राजस्थान काशतकारी अधिनियम 1955 की धारा 183 बी के तहत स्वीकार किये जाने योग्य है।

अतः प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र राजस्थान काशतकारी अधिनियम 183 बी के तहत स्वीकार किया जाता है और उनकी खातेदारी अराजी चक 4 एफ बड़ा के खाता संख्या 60/91 के मुरब्बा नम्बर 40 के किला नम्बर 1 ता 20 कुल 4.808 हैक्टर रकबा संयुक्त खाते में प्रार्थीया के हिस्सा के अनुसार 1/4 हिस्सा यानि 05 बीघा कृषि भूमि का कब्जा उप तहसीलदार हिन्दुमलकोट को जरिये पुलिस सहायता से प्रार्थीया को दिलवाने के आदेश दिये जाते है। पत्रावली न०शुमार से कम होकर बाद तकमील दाखिल दफतर हो।



3
अति० जिला कलक्टर (प्रशा०)
श्रीगंगानगर

भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 16(ग) के अनुसार, किसी अनुबंध के विशेष प्रदर्शन के लिए वाद में वादी को यह साबित करना आवश्यक है कि उसने अनुबंध की अपनी आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हगेशा से उन्हें पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था, वशर्त कि उन शर्तों को प्रतिवादी द्वारा टाला या माफ न किया गया हो। यानि वादी को यह दिखाना होगा कि वह अनुबंध करने के लिए और राक्षम था, और उसने ऐसा करने में कोई देशी या अनुचित कार्य नहीं किया है। परन्तु पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात से ऐसा कोई साक्ष्य/साबूत नहीं पाया गया जिससे यह प्रमाणित होता हो कि अपीलार्थी ने इकरारनामा में दर्शित शर्तों का पालन किया हो।

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.03.2023 में कोई वैधानिक त्रुटि होना नहीं पाया जाता है क्योंकि अपीलान्त एक नोटेरीकृत इकरारनामा (Agreement to sell) है जो कि 100/- रुपये के स्टाम्प पेपर पर बनाया गया है। इसमें विक्रेता श्रीगती गुरदीप कौर रेरपोडेन्ट संख्या -1 ने खरीददार साहबजीत सिंह पुत्र बंतासिंह उर्फ बलवन्त सिंह को अपनी सम्पति बेचने और कब्जा देने की सहमति दी है। उक्त इकरारनामा पर दोनों पक्षों के हस्ताक्षर/अंगूठा निशान और गवाहों के हस्ताक्षर मौजूद है। यह दस्तावेज केवल एक समझौता है, अन्तिम स्वामित्व (Ownership) का प्रमाण नहीं है। भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (Indian Registration Act, 1908) सम्पति का वैधानिक स्वामित्व अंतरण (Ownership Transfer) केवल पंजीकृत Sale Deed से ही सम्भव है क्योंकि सम्पति लेन-देन में उचित स्टाम्प शुल्क (Stamp Duty) और पंजीकरण शुल्क देना अनिवार्य है। सुप्रीम कोर्ट द्वारा अपने अनेको निर्णयों में सुप्रीम कोर्ट ने "Agreement to sell" मात्र एक Contract (अनुबंध है), यह Ownership Transfer नहीं करता माना है। स्वामित्व का अधिकार केवल रजिस्ट्री से मिलता है। यदि विक्रेता रेरपोडेन्ट संख्या-1 ने इकरारनामा में कब्जा देने की बात लिख दी है तो व्यवहार में कब्जा दिया जा सकता है, परन्तु खरीददार का स्वामित्व तब तक अधूरा रहेगा जब तक रजिस्ट्री नहीं हो जाती। सिर्फ नोटेरीकृत इकरारनामे के आधार पर कब्जा देना कानूनी रूप से सुरक्षित नहीं है। स्वामित्व और सुरक्षित कब्जा तभी सुनिश्चित होगा जब सम्पति की Sale Deed पंजीकृत (Registered) हो। जबकि उक्त प्रकरण में विवादित सम्पति के सम्बन्ध में ऐसी कोई Sale Deed पंजीकृत (Registered) नहीं हुई है। फलस्वरूप अपील अपीलार्थी खारिज की जाती है। आदेश की प्रति मय रिकॉर्ड के साथ अधीनस्थ न्यायालय को भिजवाया जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफतर हो।

आदेश आज दिनांक 10.09.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(सुभाष कुमार)
अति० जिला कलक्टर
अति० जिला कलक्टर (प्रशा०)
श्रीगगानगर

भारतीय अनुबंध अधिनियम की धारा 16(ग) के अनुसार, किसी अनुबंध के विशेष प्रदर्शन के लिए वाद में वादी को यह साबित करना आवश्यक है कि उसने अनुबंध की अपनी आवश्यक शर्तों का पालन किया है या हगेशा से उन्हें पूरा करने के लिए तैयार और इच्छुक था, वशर्त कि उन शर्तों को प्रतिवादी द्वारा टाला या माफ न किया गया हो। यानि वादी को यह दिखाना होगा कि वह अनुबंध करने के लिए और राक्षम था, और उसने ऐसा करने में कोई देशी या अनुचित कार्य नहीं किया है। परन्तु पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात से ऐसा कोई साक्ष्य/साबूत नहीं पाया गया जिससे यह प्रमाणित होता हो कि अपीलार्थी ने इकरारनामा में दर्शित शर्तों का पालन किया हो।

अधीनस्थ न्यायालय तहसीलदार द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.03.2023 में कोई वैधानिक त्रुटि होना नहीं पाया जाता है क्योंकि अपीलान्त एक नोटेरीकृत इकरारनामा (Agreement to sell) है जो कि 100/- रुपये के स्टाम्प पेपर पर बनाया गया है। इसमें विक्रेता श्रीगती गुरदीप कौर रेरपोडेन्ट संख्या -1 ने खरीददार साहबजीत सिंह पुत्र बंतासिंह उर्फ बलवन्त सिंह को अपनी सम्पति बेचने और कब्जा देने की सहमति दी है। उक्त इकरारनामा पर दोनों पक्षों के हस्ताक्षर/अंगूठा निशान और गवाहों के हस्ताक्षर मौजूद है। यह दस्तावेज केवल एक समझौता है, अन्तिम स्वामित्व (Ownership) का प्रमाण नहीं है। भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (Indian Registration Act, 1908) सम्पति का वैधानिक स्वामित्व अंतरण (Ownership Transfer) केवल पंजीकृत Sale Deed से ही सम्भव है क्योंकि सम्पति लेन-देन में उचित स्टाम्प शुल्क (Stamp Duty) और पंजीकरण शुल्क देना अनिवार्य है। सुप्रीम कोर्ट द्वारा अपने अनेको निर्णयों में सुप्रीम कोर्ट ने "Agreement to sell" मात्र एक Contract (अनुबंध है), यह Ownership Transfer नहीं करता माना है। स्वामित्व का अधिकार केवल रजिस्ट्री से मिलता है। यदि विक्रेता रेरपोडेन्ट संख्या-1 ने इकरारनामा में कब्जा देने की बात लिख दी है तो व्यवहार में कब्जा दिया जा सकता है, परन्तु खरीददार का स्वामित्व तब तक अधूरा रहेगा जब तक रजिस्ट्री नहीं हो जाती। सिर्फ नोटेरीकृत इकरारनामे के आधार पर कब्जा देना कानूनी रूप से सुरक्षित नहीं है। स्वामित्व और सुरक्षित कब्जा तभी सुनिश्चित होगा जब सम्पति की Sale Deed पंजीकृत (Registered) हो। जबकि उक्त प्रकरण में विवादित सम्पति के सम्बन्ध में ऐसी कोई Sale Deed पंजीकृत (Registered) नहीं हुई है। फलस्वरूप अपील अपीलार्थी खारिज की जाती है। आदेश की प्रति मय रिकॉर्ड के साथ अधीनस्थ न्यायालय को भिजवाया जावे। पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफतर हो।

आदेश आज दिनांक 10.09.2025 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।



(सुभाष कुमार)
अति० जिला कलक्टर
अति० जिला कलक्टर (प्रशा०)
श्रीगगानगर