न्यायालयः— अपर जिला न्यायाधीश, संख्या 02 किशनगढ़ , जिला—अजमेर (राज.)

पीठासीन अधिकारी	:	संदीप आनन्द, आर.जे.एस. (अति. कार्यभार) (जिला न्यायाधीश संवर्ग)
दीवानी वाद संख्या	:	09 / 2024(13 / 2024)
सी.आई.एस. नं.	:	13 / 2024

प्रकाश चन्द बैरवा पुत्र श्री पानाराम बैरवा उम्र 38 वर्ष निवासी ग्राम छोटा लाम्बा तहसील अरोंई जिला अजमेर (राज.) अप्रार्थी / वादी

बनाम

1. राधेश्याम भांभी पुत्र श्री चन्दारांम भांभी उम्र बालिग निवासी ग्राम चुन्दड़ी तहसील किशनगढ जिला अजमेर (राज.)
2. राजू बैरवा पुत्र श्री किशनलाल बैरवा उम्र बालिग निवासी ग्राम सील (डांग) तहसील अरॉई जिला अजमेर (राज.)
   दूसरा पता— मोहन बागरिया के मकान के पास, हाऊसिंग बोर्ड के पास, राजारेड़ी, मदनगंज—किशनगढ जिला अजमेर (राज.)
3. श्रीमान् उप पंजीयक महोदय, उप पंजीयक कार्यालय, अजमेर रोड़, मदनगंज—किशनगढ जिला अजमेर (राज.)
4. श्रीमान् तहसीलदार साहब, किशनगढ जिला अजमेर (राज.)
5. राज्य सरकार जरिये जिला कलेक्टर महोदय, अजमेर (राज.)

..... प्रार्थीगण / प्रतिवादीगण

<u>प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जाब्ता दीवाानी एवं धारा 54 संपत्ति अंतरण अधिनियम एवं धारा 207 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955</u>

<u>उपस्थिति</u> :—

01. श्री इन्द्रेश कुमार रामचंदानी विद्वान अधिवक्ता प्रार्थीगण / प्रतिवादीगण की ओर से।
02. श्री परमानन्द शर्मा, विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी / वादी की ओर से।

<u>आदेश</u> **दिनांक 01 जुलाई, 2024**

1. इस आदेश द्वारा प्राथीगण/प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जाब्ता दीवाानी एवं धारा 54 संपत्ति अंतरण अधिनियम एवं धारा 207 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 का निस्तारण किया जा रहा है। इस प्रार्थना पत्र बहस पूर्व तारीख पेशी पर सुनी जा चुकी है।

2. दौराने बहस विद्वान अधिवक्ता प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण ने अपने प्रार्थना पत्र एवं लिखित बहस में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि वादी ने यह दावा झूठे व गलत आधारों पर प्रस्तुत किया है। यह दावा कृषि भूमि से संबंधित है, जिसके संबंध में धारा 207 काश्तकारी अधिनियम के तहत इस न्यायालय को सुनवाई का क्षेत्राधिकार नहीं है एवं वादी ने जिस विक्रय विलेख को निरस्त किए जाने की प्रार्थना की है, वह विक्रय विलेख उप पंजीयक के समक्ष पंजीबद्ध हुआ है, जिसमें धारा 54 संपत्ति अंतरण अनिधियम की पूर्ण रूप से पालना की गई है। केवल मात्र प्रतिफल राशि का भुगतान नहीं होने के आधार पर इस विक्रय विलेख को निरस्त नहीं किया जा सकता। हस्तगत प्रकरण में पक्षकारों के मध्य विक्रय पूर्ण हो चुका है। जहां तक प्रतिफल राशि का प्रश्न है, वादी इस संबंध में विधिनुसार वसूली का दावा प्रस्तुत कर सकता है। ऐसी स्थिति में हस्तगत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वादी द्वारा प्रस्तुत दावा इसी स्तर पर अस्वीकार कर खारिज किया जावे। विद्वान अधिवक्ता प्रतिवादीगण ने अपने तर्को के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किए–

1- 2020(2) CJ(Civ) (SC) 346 Dahiben vs Arvindbhai Kalyanji Bhanusali Th. LRs. & Ors
2- 2018 (3) CJ (Civ) (Raj) 1985 Pukhraj Soni vs Seem & th. LR's
3- 2018 (3) CJ (Civ) (Raj) 1989 New Swim & Smile Swimming Pool & Anr. vs Smt. Usha soni & Ors.
4- 2000 SAR (Civil) 79, Ishwar Dass Jain (Dead) through LR's vs Sohan lal (Dead) by Lrs.
5- 2000 SAR (Civil) 90, Mamo & Anr. vs Committee of Mangement Shri Gurdwara Sahib & Ors.

6- 2019 SAR (Civil) 321 Pyarelal vs Shubhendra Pilania
7- Vidhyadhar vs Manikrao & Anr. on 17 March 1999
8- 2021 SAR (Civ) 1053 Rajendra Bajoria And Ors. vs Hemant Kumar Jalan and Ors.
9- 2017 (1) DNJ (Raj) 1 Annant Pal Singh Rajput vs Sumer Singh Rajput & Anr.

3. इसके विपरीत विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी/वादी ने अपने जवाब प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया कि प्रतिवादी ने केवल वादी को धोखा देकर यह विक्रय पत्र निष्पादित करवा लिया एवं प्रतिफल राशि की एवज में कोई चैक वादी को अदा नहीं किए। किसी भी पंजीकृत विक्रय विलेख को निरस्त करने का क्षेत्राधिकार केवल दीवानी न्यायालय को ही है। वादी ने हस्तगत दावा विधि के सुस्थापित सिद्धांतों के तहत इस न्यायालय में प्रस्तुत किया है। प्रतिवादी ने केवल मात्र प्रकरण को विलंबित करने के प्रयोजन से यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। अतः यह प्रार्थना पत्र भारी हर्जे खर्चे पर अस्वीकार कर खारिज किया जावे। विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी/वादी ने अपने तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किए–

1- 2022 (3) CJ (Civ) (Raj) 1654 Ramesh Chand Nagwada & Anr. vs Mishrilal & Ors
2- 2021 (2) CJ (Civ) (SC) 963 Mahendra Kumar & Anr. vs Maya devi & Ors.
3- 2019 (3) CJ (Civ) (Raj) 1643 Rahman Buksh & Anr vs Lalit Singh & Ors.
4- 2022 SAR (Civ) 388, 2022 SAR online (SC) 256 Sre Biswanath Banik & Anr. vs Smt. Sulanga Bose & Ors.
5- 2024 SAR (Civ) 79 2023 SAR online (SC) 1270 Kum. Geetha D/o Late Krishna & Ors. vs Nanjundaswamy & Ors.

4. हमने उभय पक्षों के तर्कों पर मनन किया। पत्रावली का अवलोकन किया एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया।

5. हस्तगत प्रकरण में जो न्यायिक दृष्टांत विद्वान अधिवक्ता प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण की ओर से प्रस्तुत किए गए है उन न्यायिक दृष्टांतों में एक न्यायिक दृष्टांत 2020(2) CJ(Civ) (SC) 346 Dahiben vs Arvindbhai Kalyanji Bhanusali Th. LRs. & Ors प्रस्तुत किया गया है। इस न्यायिक दृष्टांत के ससम्मान अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यह न्यायिक दृष्टांत हस्तगत प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों पर लागू नहीं होता है, क्योंकि हस्तगत प्रकरण में वादी ने विक्रय पत्र को इस आधार पर निरस्त किए जाने की प्रार्थना की है कि प्रतिवादीगण ने वादी व वादी के भाई हरिलाल को उसकी कृषि भूमि पर सरकार द्वारा प्रधानमंत्री योजना के तहत लोन दिए जाने की बात कहकर उसे पंजीकरण कार्यालय ले गये तथा पहले से तैयार कागज पर वादी व उसके भाई के हस्ताक्षर व अंगुठा निशानी करवा लिए। इस तरह यह न्यायिक दृष्टांत हस्तगत प्रकरण के तथ्यों व परिस्थितियों पर चस्पा नहीं होता है। प्रतिवादी द्वारा जो अन्य न्यायिक दृष्टांत प्यारेलाल बनाम शुभेन्द्र पिलानिया प्रस्तुत किया गया है यह न्यायिक दृष्टांत हस्तगत प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों पर चस्पा नहीं होता है, क्योंकि हस्तगत वाद में वादी ने खातेदारी अधिकारों की घोषणा कराये जाने हेतु कोई अनुतोष नहीं चाहा है। इसके अतिरिक्त इस संबंध में उभय पक्षकारों के मध्य कोई विवाद नहीं है कि वादी वादग्रस्त आराजी का खातेदार, काश्तकार न हो। इस तरह यह न्यायिक दृष्टांत भी प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण को कोई मदद नहीं करता है। जो अन्य न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किए गए है वे न्यायिक दृष्टांत भी हस्तगत प्रकरण के तथ्यों से भिन्नता रहने के कारण प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण को कोई मदद नहीं करते हैं।

6. जो न्यायिक दृष्टांत अप्रार्थी/वादी की ओर से प्रस्तुत किए गए है, उनमें माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा अपने न्यायिक दृष्टांत 2022 (3) CJ (Civ) (Raj) 1654 Ramesh Chand Nagwada & Anr. vs Mishri lal & Ors में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि–

Code of Civil Procedure, 1908-Order 7, Rule 11-Rajasthan Tenancy Act, 1955-Sep. 207-Application under Order 7, Rule 11-Rejection of Appreciation-Averments of plaint show that the subject matter of suit gives rise to the civil rights of the parties relating to preparing forged

documents & procuring decree from Civil Court by playing fraud in relation to the subject land of plaintiff-The issues of forgery and fraud are involved-On reading of plaint as a whole, it nowhere transpires that the present suit is not triable by the Civil Court-Merely because the documents which have been challenged by plaintiff, pertain to an agricultural land, does not oust the jurisdiction of the Civil Court-Held, the application was rightly dismissed.

7. इसी न्यायिक दृष्टांत में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा श्री राम वगैरह बनाम प्रथम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश वगैरह 2001 (3) एससीसी 24 का उल्लेख किया है, जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि

On analysis of the decisions cited above, we are of the opinion that where a recorded tenure-holder having a prima facie title and in possession files suit in the civil court for cancellation of sale deed having been obtained on the ground of fraud or impersonation cannot be directed to file a suit for declaration in the Revenue Court, the reason being that in such a case, prima facie, the title of the recorded tenure holder is not under cloud. He does not require declaration of his title to the land. The position would be different where a person not being a recorded tenure-holder seeks cancellation of sale deed by filing a suit in the civil court on the ground of fraud or impersonation. There necessarily the plaintiff is required to seek a declaration of his title and, therefore, he may be directed to approach the Revenue Court, as the sale deed being void has to be ignored for giving him relief for declaration and possession."

8. इस तरह उक्त न्यायिक दृष्टांत के ससम्मान अवलोकन से यह स्पष्ट है कि चूंकि हस्तगत प्रकरण विवादित विक्रय पत्र को वादी ने धोखे से निष्पादित कराये जाने के कारण निरस्त किए जाने की प्रार्थना की है, ऐसी स्थिति में इस विक्रय पत्र को निरस्त करने का दावा सिविल न्यायालय में ही चलने योग्य है। इस तरह इस न्यायालय के मत में प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत हस्तगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किए जाने के कोई न्यायसंगत आधार पत्रावली पर मौजूद नहीं है। प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण ने यह प्रार्थना पत्र केवल मात्र प्रकरण की कार्यवाही को

विलंब करने के आशय से प्रस्तुत किया जाना प्रतीत होता है। ऐसी स्थिति में यह हस्तगत प्रार्थना पत्र हर्जे खर्चे सहित अस्वीकार कर खारिज किए जाने योग्य है।

आदेश

9. अतः प्रार्थीगण/प्रतिवादीगण द्वारा प्रस्तुत हस्तगत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 7 नियम 11 सपठित धारा 151 जाब्ता दीवाानी एवं धारा 54 संपत्ति अंतरण अधिनियम एवं धारा 207 राजस्थान काश्ताकारी अधिनियम 1955, 5000/– रूपये अक्षरे पांच हजार रूपये कोस्ट पर अस्वीकार कर खारिज किया जाता है। साथ ही यह भी आदेशित किया जाता है कि कोस्ट राशि में से 2500/– रूपये राशि वादी को अदा की जावे व शेष 2500/– राशि तालुका विधिक सेवा समिति किशनगढ़ में जमा करवाई जावे। कोस्ट राशि अदा नहीं करने की सुरत में प्रतिवादीगण को आगामी कार्यवाहीयों में भाग लेने का अधिकार नहीं होगा।

(संदीप आनन्द)
अपर जिला न्यायाधीश,संख्या 02,
किशनगढ़, जिला अजमेर

10. यह आदेश लिखाया जाकर आज दिनांक **01 अगस्त, 2024** को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(संदीप आनन्द)
अपर जिला न्यायाधीश,संख्या 02,
किशनगढ़, जिला अजमेर