

न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर, चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)**पीठासीन अधिकारी- रतन कुमार (आर.ए.एस.)**

प्रकरण संख्या 027/2020 (GCMS 2020/00069)	दायर दिनांक 16.10.2020	निर्णय दिनांक 29.01.2021
--	---------------------------	-----------------------------

अनवान

1. भारती पत्नि लादूलाल शर्मा उम्र 70 वर्ष निवासी धूलखेडा तहसील बेगू जिला चित्तौड़गढ़।
2. भरत पुत्र लादूलाल शर्मा उम्र 37 वर्ष निवासी धूलखेडा तहसील बेगू जिला चित्तौड़गढ़।
3. राजेश पुत्र लादूलाल शर्मा उम्र 31 वर्ष निवासी धूलखेडा तहसील बेगू जिला चित्तौड़गढ़।
4. श्रीमती धापूबाई पत्नि कैलाशचन्द्र व्यास, उम्र वयस्क निवासी सिलावटों का मौहल्ला तहसील बेगू जिला चित्तौड़गढ़।

अपीलान्दगण**बनाम**

1. उप पंजीयक महोदय बेगू जिला चित्तौड़गढ़।
2. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार बेगू जिला चित्तौड़गढ़।
3. नगर पालिका बेगू जिला चित्तौड़गढ़।

रेस्पोंडेंट्स

**-:: अपील विरुद्ध आदेश उप पंजीयक (तहसीलदार) बेगू जिला चित्तौड़गढ़
अपील विरुद्ध आदेश पंजीयन/2020/101 दिनांक 07.09.2020
अपील अन्तर्गत धारा 75 रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 ::-**

उपस्थिति :- श्री हरीश शर्मा
श्री भैरूलाल सालवी, (राजकीय अधिवक्ता)
अनुपस्थित

अधिवक्ता अपीलांत
रेस्पोंडेंट संख्या 1,2
रेस्पोंडेंट संख्या 3

-:: निर्णय ::-

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि दिनांक 18.07.2020 को अपीलांत संख्या 1 लगायत 3 ने एक मौरुसी जायदाद जो सिलावटों का मोहल्ला वार्ड संख्या 16 बेगू में स्थित जायदाद जिसमें अपीलांत संख्या 1 लगायत 3 के पूर्वाधिकारी लगभग 200-300 वर्षों से निवास कर रहे थे और मौरुसी हकों से इसके संपूर्ण अधिकार अपीलांत संख्या 1 लगायत 3 में सृजित हो गए तथा उक्त जायदाद अपीलांत संख्या 1 लगायत 3 की मौरुसी जायदाद थी, जिसे अपीलांत संख्या 1 लगायत 3 ने अपने मौरुसी हकों से अपीलांत संख्या 4 को प्रतिफल राशि 5,40,000/- रुपये तय कर विक्रय की, उक्त विक्रयपत्र के बाबत एक विक्रयपत्र बना विक्रयपत्र के निष्पादन एवं पंजीयन उप-पंजीयक बेगू में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया,



जो दिनांक 22.06.2020 का विक्रय पत्रदिनांक 26.05.2020 को जरिए चालान संख्या 39,718/- रुपये की राशि उप-पंजीयक को ई चालान के जरिये प्रेषित की और दिनांक 22.06.2020 को उक्त आवासीय जायदाद जिसके पड़ोस निम्न प्रकार हैं पूर्व में मकान फकीर मोहम्मद, रहीमबक्ष की जायदाद, पश्चिम आम रास्ता व हरीश शर्मा व रामनिवास जी सिलावट का मकान, उत्तर फतेहलाल जी सोनी का मकान, दक्षिण में आम रास्ता इन चारों पड़ोसों के भूखंड को जिसकी नपती 38+16.3 कुल 54 फीट, पश्चिम की भुजा 24+28.6 कुल 52 फीट उत्तर की भुजा 38+14.6 कुल 52.6 फीट, दक्षिण भुजा 51.3 फीट इन पड़ोसों के मध्य का कुलिया क्षेत्रफल 2339 वर्गफीट की एक गुवाडी जो अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 ने जरिये विक्रयपत्र के अपीलांट संख्या 4 को विक्रय की। उक्त विक्रय के बाबत समस्त पंजीयन शुल्क उप पंजीयक के यहां जरिये ई चालान के जमा हो चुका है। तथा उप-पंजीयक को दिनांक 23.07.2020 को पंजीयन कराने के लिए विक्रयपत्र प्रस्तुत किया, जो प्रस्तुत होने के उपरांत जांच कर रिपोर्ट पेश करने के बाबत पृष्ठांकित किया गया और इसके बाद नगर पालिका से एनओसी नहीं होने का आधार बनाकर स्वामित्व के संबंध में दस्तावेज न होने का आधार बनाकर पंजीयन करने से मना कर दिया तथा मूल दस्तावेजात दिनांक 07.09.2020 को वापस लौटा दिये, जिससे व्यथित होकर अपील पेश की जा रही है जो ठोस आधारों पर होने से अपील स्वीकार होने योग्य है। दिनांक 07.09.2020 का आदेश तथ्य एवं विधि के विरुद्ध होने से अपास्त होने योग्य है। दिनांक 16.08.2004 को एक पत्र नगर पालिका बेगू के द्वारा अपीलांट संख्या 1 को इस आशय का जारी किया गया की सलावटों के मोहल्ले में स्थित आपके कच्चे मकान की दीवार गिर चुकी है और गिरने की संभावना है जिससे हानि हो सकती है, जिसे तुरंत प्रभाव से हटा ले, जिसकी पालनार्थ अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 ने पुरानी खपरैल कमरे बने हुए थे और जिसकी दीवार जर्जर अवस्था में थी, उसे हटा लिया और नगर पालिका के आदेश की पालना की। दिनांक 16.08.2004 का उक्त आदेश नगर पालिका के विरुद्ध बाध्यकारी है, एस्टोपल सिद्धांत से नगर पालिका द्वारा अवैध कब्जे के आधार पर एनओसी जारी नहीं करने का जो आक्षेप लगाया है, वह निराधार है और अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 की मौरुसी जायदाद होने का अकाट्य प्रमाण जो सूचना पत्र दिनांक 16.08.2004 जारी किया गया, वह एस्टोपल प्रिंसिपल के आधार पर नगर पालिका के विरुद्ध बाध्यकारी है। अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 की दादी केसरबाई पत्नी नारुजी 1965 से लेकर 1980 की मतदाता सूची की प्रतियां जो सूचना के अधिकार में प्रमाणित प्रतियां प्राप्त की और जो सिलावटों के मोहल्ले की उस आवासीय मकान की है तथा जिसके पड़ोस वर्तमान में भी हैं और जो अन्य नाम इन मतदाता सूचियों में है वर्तमान में अभी भी वह निवास कर रहे हैं, जिससे अकाट्य रूप से जाहिर है कि जायदाद मौरुसी होकर अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 की है और मौरुसी है। नगर पालिका बेगू के कुल पार्षद 20 है, जिनमें से 15 ने यह घोषणा करते हुए कि उक्त जायदाद जो अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 ने जरिए विक्रयपत्र के विक्रय की है वह



अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 की मौरूसी जायदाद है, जिस पर अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 ही काबिज है, जिससे पूर्व मौरूसी हकों से उसके पूर्वज काबिज रहे थे, जिसके संबंध में प्रमाणपत्र जारी किए हैं और जो नगरपालिका के बहुमत के आधार पर सभी पार्षदों का 3/4 पार्षदों के द्वारा घोषणा की गई है, उनके द्वारा की गई घोषणा सभी दस्तावेज इस अपील के साथ पेश किए जा रहे हैं, जो नगर पालिका बेगू के विरुद्ध बाध्यकारी है। तहसीलदार बेगू के द्वारा जो मौका तस्दीक किया गया है, वह मात्र कयासी है और झूठ का पुलिंदा है जिसे दस्तावेज पंजीयन से लौटाये जाने का कोई आधार नहीं हो सकता, अतः निवेदन है कि अपील अपील स्वीकार फरमाई जाकर विक्रय पत्र दिनांक 22.06.2020 को पंजीयन कर लौटाने के बाबत आदेश पारित फरमाया जावे और प्रत्यर्थी संख्या 1 उप पंजीयक बेगू का आदेश अपास्त एवं निरस्त करने का आदेश बकशाया जाए।

इस पर अपील अपीलांट्स दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोंडेंट को जरिये नोटिस के तलब किया गया। रेस्पोंडेंट संख्या 1, 2 की और से राजकीय अधिवक्ता हाजिर आये। रेस्पोंडेंट संख्या 3 की और से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

दिनांक 29.01.2021 को अधिवक्ता अपीलांट के बहस के निवेदन पर राजकीय अधिवक्ता द्वारा प्रकरण में सीधे बहस किये जाने की सहमति पर उभयपक्ष अधिवक्ता द्वारा की गई बहस पत्रावली को सुना गया। विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपील में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि उक्त जायदाद अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 की मौरूसी जायदाद थी, जिसे अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 ने अपने मौरूसी हकों से अपीलांट संख्या 4 को प्रतिफल राशि 5,40,000/- रुपये तय कर विक्रय की, उक्त विक्रयपत्र के बाबत एक विक्रयपत्र बना विक्रयपत्र के निष्पादन एवं पंजीयन उप-पंजीयक बेगू में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया, जो दिनांक 22.06.2020 का विक्रय पत्र दिनांक 26.05.2020 को जरिए चालान संख्या 39,718/- रुपये की राशि उप-पंजीयक को ई चालान के जरिये प्रेषित की। उप-पंजीयक को दिनांक 23.07.2020 को पंजीयन कराने के लिए विक्रयपत्र प्रस्तुत किया, जो प्रस्तुत होने के उपरांत जांच कर रिपोर्ट पेश करने के बाबत पृष्ठांकित किया गया और इसके बाद नगर पालिका से एनओसी नहीं होने का आधार बनाकर स्वामित्व के संबंध में दस्तावेज न होने का आधार बनाकर पंजीयन करने से मना कर दिया तथा मूल दस्तावेजात दिनांक 07.09.2020 को वापस लौटा दिये, जिससे व्यथित होकर अपील पेश की जा रही है जो ठोस आधारों पर होने से अपील स्वीकार होने योग्य है। दिनांक 16.08.2004 को एक पत्र नगर पालिका बेगू के द्वारा अपीलांट संख्या 1 को इस आशय का जारी किया गया की सलावतों के मोहल्ले में स्थित आपके कच्चे मकान की दीवार गिर चुकी है और गिरने की संभावना है जिससे हानि हो सकती है, जिसे तुरंत प्रभाव से हटा ले, जिसकी पालनार्थ अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 ने पुरानी खपरैल कमरे बने हुए थे और जिसकी दीवार जर्जर अवस्था में थी, उसे हटा लिया और नगर पालिका के आदेश की पालना की। दिनांक 16.08.2004 का उक्त आदेश नगर



पालिका के विरुद्ध बाध्यकारी है, एस्टोपल सिद्धांत से नगर पालिका द्वारा अवैध कब्जे के आधार पर एनओसी जारी नहीं करने का जो आक्षेप लगाया है, वह निराधार है और अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 की मौरूसी जायदाद होने का अकाट्य प्रमाण जो सूचना पत्र दिनांक 16.08.2004 जारी किया गया। अतः निवेदन है कि अपील अपील स्वीकार फरमाई जाकर विक्रय पत्र दिनांक 22.06.2020 को पंजीयन कर लौटाने के बाबत आदेश पारित फरमाया जावे और प्रत्यर्थी संख्या 1 उप पंजीयक बेगू का आदेश अपास्त एवं निरस्त करने का आदेश बक्शाया जाए। इस पर विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस में बताया की अधीनस्थ उप पंजीयक बेगू द्वारा आलौच्य आदेश दिनांक 07.09.2020 में अपीलांटगण द्वारा कस्बा बेगू नगर पालिका क्षेत्र के वार्ड संख्या 16 बमोहल्ला सिलावटों का में स्थित भूखंड क्षेत्र 2339 वर्ग फीट के पंजीयन हेतु दस्तावेज दिनांक 23.07.2020 को उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसके साथ विक्रेता द्वारा स्वामित्व संबंधी दस्तावेज संलग्न नहीं किया गया और न ही नगर पालिका बेगू का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया। इसके संदर्भ में अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका बेगू से रिपोर्ट प्राप्त की गई जिस पर अधिशाषी अधिकारी नगर पालिका बेगू द्वारा अपने पत्र क्रमांक 1515 दिनांक 24.08.2020 से रिपोर्ट प्रेषित कर अपनी रिपोर्ट में बताया कि प्रार्थीगण द्वारा जिस भूमि भूखण्ड का पंजीयन कराया जा रहा है, वह पालिका भूमि होकर सरकारी संपत्ति है। प्रार्थीगण द्वारा पालिका भूखण्ड को कब्जा करने की नियत से भूखण्ड पर लगे हुए पालिका बोर्ड को मौके से हटा खुर्द-बुर्द कर लिया है इसकी जानकारी पालिका को होने पर दिनांक 19 जून 2020 को नगर पालिका कर्मचारी पुनः नया बोर्ड लगाने गए तो भरत कुमार, कैलाश चंद्र द्वारा पालिका कर्मियों को राजकार्य में बाधा उत्पन्न कर लडाईं झगड़ा किया गया जिसकी प्रथम सूचना रिपोर्ट पालिका कर्मियों द्वारा थाना बेगू को दी गई। पालिका द्वारा दिनांक 06.07.2020 को भूखण्ड पर पुनः पालिका बोर्ड लगाते हुए सरकारी भूमि को अतिक्रमण से मुक्त किया। उक्त भूखंड पालिका की संपत्ति होकर पालिका के कब्जे में है, प्रार्थीगण द्वारा पालिका भूमि पर कब्जा कर उसको बैचान करना चाहता है, जिसका प्रार्थी के पास कोई ठोस आधार नहीं है। वर्तमान में भूखण्ड पालिका स्वामित्व में है। प्रार्थीगण को इस अवैध तरीके से बैचान करने का कोई वैधानिक अधिकार प्राप्त नहीं है। मात्र व्यक्ति विशेष लोगों का भूखण्ड के संबंध में प्रमाण पत्र व शपथ पत्र पेश कर देने से सरकारी संपत्ति पर किसी निजी व्यक्ति का स्वामित्व सिद्ध नहीं हो जाता है। वर्तमान में उक्त भूखंड पालिका संपत्ति का होकर पालिका के कब्जे में है। प्रार्थी का न तो भूखंड पर कब्जा है ना ही तो स्वामित्व प्रमाण पत्र है। इसके साथ ही उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का मौका निरीक्षण किया गया। मौका निरीक्षण के दौरान प्रार्थी द्वारा कोई स्वामित्व से संबंधित कोई दस्तावेज/प्रमाण-पत्र प्रस्तुत नहीं किये गये जिसके कारण अधीनस्थ उप पंजीयक द्वारा आलौच्य आदेश विधि अनुसार पारित किया गया है जिससे आलौच्य आदेश दिनांक 07.09.2020 में किसी भी प्रकार की विधिक भूल/त्रुटि नहीं होने से अपील अपीलांट



सारहीन होकर खारीज किये जाने योग्य है। इस पर विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने बहस के रिवटल में बताया की दिनांक 16.08.2004 का उक्त आदेश नगर पालिका के विरुद्ध बाध्यकारी है, एस्टोपल सिद्धांत से नगर पालिका द्वारा अवैध कब्जे के आधार पर एनओसी जारी नहीं करने का जो आक्षेप लगाया है, वह निराधार है और अपीलांट संख्या 1 लगायत 3 की मौरुसी जायदाद होने का अकाट्य प्रमाण जो सूचना पत्र दिनांक 16.08.2004 जारी किया गया। अतः अपील अपीलांट स्वीकार फरमाईं जावें। इसी ईशतदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता अपीलांट ने अपनी बहस समाप्त की। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। सुनी गई बहस का मनन किया। पत्रावली को वास्ते निर्णय रखा गया।

पत्रावली वास्ते निर्णय प्रस्तुत हुई। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का गहनता पूर्वक परिशीलन किया। हस्तगत अपील के संबंध में रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 की धारा 72 एवं 74 में निम्न प्रावधान किये गये हैं -

72. Appeal to Registrar from orders of Sub-Registrar refusing registration on ground other than denial of execution.—(1) Except where the refusal is made on the ground of denial of execution, an appeal shall lie against an order of a Sub-Registrar refusing to admit a document to registration (whether the registration of such document is compulsory or optional) to the Registrar to whom such Sub-Registrar is subordinate, if presented to such Registrar within thirty days from the date of the order; and the Registrar may reverse or alter such order.

74. Procedure of Registrar on such application.—In such case, and also where such denial as aforesaid is made before a Registrar in respect of a document presented for registration to him, the Registrar shall, as soon as conveniently may be, enquire.—

(a) whether the document has been executed;

(b) whether the requirements of the law for the time being in force have been complied with on the part of the applicant or person presenting the document for registration, as the case may be, so as to entitle the document to registration.

रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 की धारा 72 से 74 के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि जहां निष्पादन के प्रत्यख्यान के आधार पर इन्कार किया गये दस्तावेज की अपील 30 दिवस के भीतर किया जाना है, हस्तगत अपील दिनांक 11.09.2020 को प्रस्तुत की गई जो कि जिला पंजीयक भीलवाडा के पत्रांक/न्यायालय/2020/2083 दिनांक 15.09.2020 से इस न्यायालय को 25.09.2020 को प्राप्त हुई है। इसके साथ ही पत्रावली पर आलौच्य मूल पंजीयन दस्तावेज विद्वान अधिवक्ता अपीलांट द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया केवल छयाप्रति प्रस्तुत की गई है जो कि स्व-प्रमाणित है। इसके साथ ही पत्रावली पर कोई भी मूल दस्तावेज रिकार्ड पर नहीं है। अपीलांटगण नगर पालिका बेंगू द्वारा जारी नोटिस दिनांक 20.08.2004 के आधार पर विवादित भूखण्ड पर अपना स्वामित्व प्रमाणित कराना चाहते हैं, एवं इसके साथ ही अपने शपथ पत्र एवं व्यक्ति विशेष लोगों द्वारा जारी भूखण्ड के संबंध में प्रमाण-पत्र व शपथ पत्र के आधार पर विवादित भूखण्ड पर अपना



स्वामित्व सिद्ध करना चाहते हैं, जबकि स्वामित्व का प्रश्न ठोस दस्तावेजी साक्ष्य का मोहताज है, एवं स्वामित्व ऐसे ठोस दस्तावेजों से ही प्रमाणित माना जा सकता है जिन्हे सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया गया हो, एवं विधि द्वारा स्थापित सिद्धांतों के अनुसरण में स्वामित्व प्रमाण जारी किये जाने के संबंध में नगरपालिका सक्षम कार्यालय है, किन्तु उक्त विवादित भूखण्ड के संबंध में नगरपालिका बेंगू द्वारा अधीनस्थ उप पंजीयक बेंगू को अवगत कराया गया है कि, उक्त विवादित भूखण्ड को स्पष्ट तौर राजकीय संपत्ति है, ऐसी स्थिति में हमारा कठोर अभिमत है कि आलौच्य आदेश दिनांक 07.09.2020 में किसी भी प्रकार की विधिक भूल/त्रुटि परिलक्षित नहीं होती है एवं इसमें किसी भी प्रकार से हस्तक्षेप किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, अधीनस्थ उप पंजीयक बेंगू द्वारा अपीलाधीन निर्णय दिनांक 07.09.2020 द्वारा नियमानुसार कार्यवाही की जाकर विधिक निर्णय पारित किया गया है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय उप पंजीयक बेंगू द्वारा पारित किया अपीलाधीन निर्णय दिनांक 07.09.2020 विधि सम्मत होकर इसमें किसी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है, एवं अपीलाधीन निर्णय दिनांक 07.09.2020 संपुष्ट किये जाने योग्य प्रतीत होता है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय हाजा में विचाराधीन अपील अपीलान्ट्स सारहीन होने से खारीज की जाती है, एवं अधीनस्थ न्यायालय उप-पंजीयक बेंगू द्वारा पारित निर्णय दिनांक 07.09.2020 को यथावत रखा जाता है। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावे।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक 29.01.2021 को लिखाया जाकर सुनाया गया।



(रतन कुमार)
अतिरिक्त कलेक्टर,
(प्रशासन) चित्तौड़गढ़