न्यायालय जिला पंजीयक एवं जिला कलक्टर, चित्तौड़गढ़ (राज.)

पीठासीन अधिकारी – अरविन्द कुमार पोसवाल (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
006/2023 (रा.अ.) (GCMS 2023/67)	21.02.2023	04.07.2023

अनवान

धर्मेन्द्र सिंह तंवर पिता पृथ्वी सिंह तंवर आयु 36 साल निवासी रेल्वे स्टेशन के पास चित्तौड़गढ़ तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

अपीलार्थी

बनाम

1. श्रीमती जानी बाई पुत्री भंवर लाल पत्नी राम कुमार शर्मा आयु 72 साल निवासी कुम्भानगर चित्तौड़गढ़ तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।
2. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग चित्तौड़गढ़ तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

प्रत्यर्थीगण

उपस्थिति :–	बीएल मेहता	अधिवक्ता अपीलार्थी
	सीएम गर्ग	अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1
	भैरूलाल सालवी (राजकीय अधिवक्ता)	अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 2

अपील अन्तर्गत धारा 72 राजस्थान रजिस्ट्रीकरण अधिनियम विरूद्ध आदेश श्रीमान् उप–पंजीयक महोदय, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग चित्तौड़गढ़ लेख पत्र क्रमांक 006/2023 दिनांक 09.01.2023

–:: निर्णय ::–

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने अपील अन्तर्गत धारा 72–73 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के तहत विरूद्ध प्रत्यर्थीगण के प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी संख्या 01 से ग्राम औछडी तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ की आराजी नंबर 1210/415 रकबा 0.86 हैक्टेयर भूमि में से उनका निहित सम्पूर्ण हक हिस्सा को क्रय कर अपने पक्ष में विक्रय पत्र का निष्पादन दिनांक 19.10.2022 को करा पंजीयन हेतु उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ के यहां दिनांक 19.10.2022 को प्रस्तुत किया। जिस पर रेस्पोडेंट संख्या 2 द्वारा उक्त भूमि के संबंध में एक वाद न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर चित्तौड़गढ़ के यहां प्रकरण संख्या 058/2020 रे.वा. से विचाराधीन होना व रिकार्ड व मौके की यथा स्थिति रखाये जाने का अस्थाई निषेधाज्ञा आदेश होना बताकर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

उक्त दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार दिनांक 09.01.2023 को कर मूल दस्तावेज अपीलांट को लौटा दिये। जिससे अपीलांट उक्त आदेश से असन्तुष्ट होकर उक्त आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ अधिकारी का आदेश विधि एवं तथ्यों के प्रतिकूल होने से निरस्त योग्य है। अधीनस्थ अधिकारी ने अपीलांट को सुनवाई व सबूत पेश करने का अवसर प्रदान नहीं कर प्राकृतिक न्यायिक सिद्धांतों के विपरित यह आदेश पारित करने में कानूनी भूल की है। उक्त भूमि के संबंध में वाद न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर चित्तौड़गढ़ के यहां प्रकरण संख्या 058/2020 रे.वा. से विचाराधीन होकर उस वाद में उप–पंजीयक पक्षकार प्रतिवादी के रूप में है किन्तु न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चित्तौड़गढ़ द्वारा कोई अस्थाई निषेधाज्ञा भूमि की मौका व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने का कोई आदेश जारी नहीं किया गया है जिससे उप पंजीयक को उक्त दस्तावेज का पंजीबद्ध कानूनी रूप से करना चाहिए था किन्तु अवैधानिक रूप से बिना अस्थाई निषेधाज्ञा का आदेश नहीं होते हुए भी गलत रूप से उक्त दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार करने का आदेश पारित किया गया है जो पूर्णतया अवैधानिक होकर निरस्त योग्य है। उक्त भूमि के संबंध में किसी भी न्यायालय का कोई मौका व रिकार्ड की यथास्थिति कायम रखाये जाने बाबत् कोई स्थगन आदेश जारी किया हुआ नहीं है इसलिये दस्तावेज का पंजीयन किये जाने में कोई वैधानिक आपत्ति नहीं है। जिससे भी यह आदेश निरस्त योग्य है। उक्त आदेश दिनांक 09.01.2023 होना बताया गया है जिसकी जानकारी अपीलांट को नहीं थी और कल दिनांक 15.02.2023 को उक्त दस्तावेज पंजीयन से इन्कार करने के आदेश की जानकारी होते ही अपने अधिवक्ता से सलाह लेकर उक्त आदेश की प्रति आज ही प्राप्त कर यह अपील अविलम्ब प्रस्तुत की जा रही है जो जानकारी से समयावधि में प्रस्तुत है फिर भी वैधानिक अडचनों से बचने के लिये विलम्ब को क्षम्य करने हेतु इस अपील के साथ धारा 5 परिसीमा अधिनियम का आवेदन व शपथ पत्र प्रस्तुत है। अतः श्रीमान् से प्रार्थना है कि अपीलांट की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ अधिकारी उप पंजीयक चित्तौड़गढ़ का आदेश दिनांक 09.01.2023 को निरस्त फरमाया जावे एवं उप पंजीयक को यह आदेश फरमाया जावे कि उक्त दस्तावेज का नियमानुसार पंजीयन की कार्यवाही कर उक्त दस्तावेज का पंजीबद्ध कर मूल दस्तावेज अपीलांट को लौटाया जावे।

इस पर अपील अपीलांट दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोडेंट को जरिये नोटिस के तलब किया गया। दिनांक 29.03.2023 को रेस्पोडेंट संख्या 1 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये एवं अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली है। प्रत्यर्थी संख्या 2 की और से राजकीय अधिवक्ता हाजिर आये। उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ के पत्रांक/पंजीयन/2023/154 दिनांक 28.03.2023 से मूल अभिलेख प्राप्त हुआ है जो पत्रावली के हम किता होकर रिकार्ड पर है।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

दिनांक 29.03.2023 को अधिवक्ता प्रत्यर्थी सख्या 1 ने इकबालिया जवाब पेश किया जो शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 28.03.2023 को प्रत्यर्थी संख्या 2 की और से जवाब पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 04.07.2023 को उभयपक्ष अधिवक्ता हाजिर आये एवं प्रकरण का निस्तारण आज ही किये जाने का निवेदन किया गया। इस पर उभयपक्ष की सहमति से प्रकरण को सीधे बहस हेतु रखा गया।

सर्वप्रथम उभयपक्ष अधिवक्ता द्वारा की गई बहस मियाद प्रार्थना पत्र एवं गुणावगुण पर उभयपक्ष को सुना गया। अधिवक्ता अपीलार्थी ने मियाद प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं निवेदन किया कि आदेश दिनांक 09.01.2023 होना बताया गया है जिसकी जानकारी अपीलांट को नहीं थी और दिनांक 15.02.2023 को उक्त दस्तावेज पंजीयन से इन्कार करने के आदेश की जानकारी होते ही अपने अधिवक्ता से सलाह लेकर उक्त आदेश की प्रति प्राप्त कर अपील विलम्ब प्रस्तुत की है जो जानकारी से समयावधि में प्रस्तुत है फिर भी वैधानिक अडचनों से बचने के लिये विलम्ब को क्षम्य करने हेतु आवेदन प्रस्तुत है। अपीलांट द्वारा जानबूझकर लापरवाही नहीं बरती है विलम्ब का पर्याप्त व संतोषप्रद कारण है इसलिये विलम्ब को क्षम्य किया जाना न्यायहित है। पुष्टि में अपीलांट का शपथ पत्र पेश है। इस पर विद्वान अधिवक्ता रेस्पोंडेंट ने मियाद प्रार्थना पत्र के किसी भी प्रकार का उज्र नहीं होना जाहिर किया।

हमने पत्रावली को अवलोकन किया। मियाद प्रार्थना पत्र के समर्थन में प्रस्तुत शपथ पत्र का अवलोकन किया। उभयपक्ष द्वारा की गई बहस मियाद प्रार्थना पत्र का मनन किया। प्रकरण में मियाद के साथ–साथ गुणवगुण पर भी देखा जाना उचित प्रतीत होता है, अतः प्रार्थना पत्र के निर्णय को रिवर्ज करते हुये पत्रावली को गुणावगुण पर सुनने के आदेश दिये गये।

इस पर उभयपक्ष अधिवक्तागण द्वारा की गई बहस अपील को उभयपक्ष सुना गया। विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील मेमों में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि अपीलार्थी ने प्रत्यर्थी संख्या 01 से ग्राम औछडी तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ की आराजी नंबर 1210/415 रकबा 0.86 हैक्टेयर भूमि में से उनका निहित सम्पूर्ण हक हिस्सा को क्रय कर अपने पक्ष में विक्रय पत्र का निष्पादन दिनांक 19.10.2022 को करा पंजीयन हेतु उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ के यहां दिनांक 19.10.2022 को प्रस्तुत किया। जिस पर रेस्पोर्डेंट संख्या 2 द्वारा उक्त भूमि के संबंध में एक वाद न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर चित्तौड़गढ़ के यहां प्रकरण संख्या 058/2020 रे.वा. से विचाराधीन होना व रिकार्ड व मौके की यथा स्थिति रखाये जाने का अस्थाई निषेधाज्ञा आदेश होना बताकर उक्त दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार दिनांक 09.01.2023 को कर मूल

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

दस्तावेज अपीलांट को लौटा दिये। जिससे अपीलांट उक्त आदेश से असन्तुष्ट होकर उक्त आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत की गई। अधीनस्थ अधिकारी का आदेश विधि एवं तथ्यों के प्रतिकूल होने से निरस्त योग्य है। अधीनस्थ अधिकारी ने अपीलांट को सुनवाई व सबूत पेश करने का अवसर प्रदान नहीं कर प्राकृतिक न्यायिक सिद्धांतों के विपरित यह आदेश पारित करने में कानूनी भूल की है। उक्त भूमि के संबंध में वाद न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर चित्तौड़गढ़ के यहां प्रकरण संख्या 058/2020 (रे.वा.) से विचाराधीन होकर उस वाद में उप–पंजीयक पक्षकार प्रतिवादी के रूप में है। इस पर विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट ने इकबालिया जवाब प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि ग्राम औछडी की आराजी संख्या 1210/415 रकबा 0.86 हैक्टर में से रेस्पोडेंट संख्या 1 का निहित हिस्से का अपीलांट के पक्ष में विक्रय कर विक्रय पत्र का निष्पादन दिनांक 19.10.2022 को करा पंजीयन हेतु उप–पंजीयक के समक्ष दिनांक 19.10.2022 को प्रस्तुत किया गया जिसमें उक्त भूमि के संबंध में एक वाद न्यायालय उपखण्ड अधिकारी एवं सहायक कलक्टर चित्तौड़गढ़ के यहां प्रकरण संख्या 058/2020 (रे.वा.) विचाराधीन होकर उसमें उप–पंजीयक पक्षकार है, किन्तु उक्त न्यायालय द्वारा उक्त वाद में किसी प्रकार का का स्थगन आदेश पारित किया हुआ नहीं है, फिर भी उप–पंजीयक द्वारा उक्त वाद विचाराधीन होकर मौका व रिकार्ड की यथास्थिति का आदेश होना मानकर दस्तावेज का पंजीयन से इंकार कर लौटा दिया जो पूर्णतया अवैधानिक होकर निरस्त योग्य है, क्योंकि न्यायालय द्वारा उक्त भूमि के संबंध में किसी प्रकार का कोई मौका व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने का आदेश जारी किया हुआ नहीं है। मात्र वाद विचाराधीन होना व उसमें उप–पंजीयक पक्षकार होने के आधार पर दस्तावेज को पंजीयन से इंकार किया जाना कानूनन अवैधानिक है। अतः प्रार्थना है कि रेस्पोडेंट संख्या 01 का जवाब स्वीकार फरमाया जाकर उक्त अपील को स्वीकार करते हुये दस्तावेज का पंजीयन किये जाने का आदेश पारित फरमाया जावें। इसी ईश्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता रेस्पोडेंट ने अपनी बहस समाप्त की। हाजिर विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने प्रकरण को गुणावगुण पर निर्णित किये जाने निवेदन किया।

इस पर बहस के रिवटल में विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने निवेदन किया न्यायालय उपखण्ड अधिकारी चित्तौड़गढ़ द्वारा कोई अस्थाई निषेधाज्ञा भूमि की मौका व रिकार्ड की यथास्थिति बनाये रखने का कोई आदेश जारी नहीं किया गया है जिससे उप पंजीयक को उक्त दस्तावेज का पंजीबद्ध कानूनी रूप से करना चाहिए था किन्तु अवैधानिक रूप से बिना अस्थाई निषेधाज्ञा का आदेश नहीं होते हुए भी गलत रूप से उक्त दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार करने का आदेश पारित किया गया है जो पूर्णतया अवैधानिक होकर निरस्त योग्य है। उक्त भूमि के संबंध में किसी भी न्यायालय का कोई मौका व रिकार्ड

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

की यथास्थिति कायम रखाये जाने बाबत् कोई स्थगन आदेश जारी किया हुआ नहीं है इसलिये दस्तावेज का पंजीयन किये जाने में कोई वैधानिक आपत्ति नहीं है। जिससे भी यह आदेश निरस्त योग्य है। अतः श्रीमान् से प्रार्थना है कि अपीलांट की अपील स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ अधिकारी उप पंजीयक चित्तौड़गढ़ का आदेश दिनांक 09.01.2023 को निरस्त फरमाया जावे एवं उप पंजीयक को यह आदेश फरमाया जावे कि उक्त दस्तावेज का नियमानुसार पंजीयन की कार्यवाही कर उक्त दस्तावेज का पंजीबद्ध कर मूल दस्तावेज अपीलांट को लौटाया जावे। इसी ईल्तजा के साथ विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपनी बहस समाप्त की। हमने पत्रावली का अवलोकन किया। पत्रावली को वास्ते निर्णय रिजर्व किया।

पत्रावली वास्ते निर्णय प्रस्तुत हुई। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य दस्तावेज का अवलोकन/परिशीलन किया। उभयपक्ष द्वारा की गई बहस पत्रावली का चिंतन–मनन किया। हस्तगत अपील के संबंध में निर्णय के बिन्दु पर विचार करने में न्यायालय के समक्ष निर्णय का बिन्दु यह उभर कर आता है कि – ‘‘**अधीनस्थ उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा दस्तावेज संख्या 202201101014530 दिनांक 19.10.2022 दिनांक 09.01.2023 विधि अनुसार पारित किया गया है या नहीं?, अगर नहीं तो निर्णय क्या होगा?**’’

पत्रावली वास्ते निर्णय पेश हुई। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। पत्रावलियों पर उपलब्ध साक्ष्य दस्तावेज का अवलोकन/परिशीलन किया। अधीनस्थ उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ से प्राप्त अभिलेख का अवलोकन/परिशीलन किया। हस्तगत प्रकरण में उभयपक्षकारान द्वारा इस तथ्य को स्वीकार किया गया है कि प्रकरण में न्यायालय सहायक कलक्टर एवं उपखण्ड अधिकारी चित्तौड़गढ़ के यहां प्रकरण संख्या 058/2020 (रे.वा.) विचाराधीन होकर लम्बित है एवं उक्त प्रकरण में न्यायालय द्वारा किसी भी प्रकार से मौका व रिकार्ड की यथास्थिति आदेश जारी नहीं किये गये है जबकि अधीनस्थ उप–पंजीयक द्वारा चित्तौड़गढ़ द्वारा मौका व रिकार्ड की स्थिति यथावत रखने का आदेश जारी किये जाने से दस्तावेज को पंजीयन से इंकार कर मूल ही दस्तावेज लौटाया जाता है का पृष्टांकन कर दस्तावेज लौटाया गया। इस तथ्य को उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तुत जवाब में भी स्वीकार किया गया है कि प्रकरण में सहवन से मौके व रिकार्ड की यथास्थिति का आदेश होना मानकर दस्तावेज का पंजीयन से इंकार कर लौटाया गया है, ऐसी स्थिति में निर्णय के बिन्दु पर विचार किये जाने पर पाया जाता है कि अधीनस्थ उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा दस्तावेज संख्या 202201101014530 दिनांक 19.10.2022 में पारित आदेश दिनांक 09.01.2023 विधि अनुसार नहीं होकर जाकर निरस्त किये जाने योग्य है।

हस्तगत प्रकरण में मियाद प्रार्थना पत्र पर निर्णय पारित किया जाना शेष है। हस्तगत प्रकरण गुणवगुण में स्वीकार किये

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

जाने योग्य पाई गई है ऐसी स्थिति में मात्र तकनीकी आधार पर प्रकरण का निस्तारण किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है इसके साथ विभिन्न उच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित किया गया है मियाद के बिन्दु को विन्रमता के साथ देखा जाना चाहिये ऐसी स्थिति में अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मियाद अधिनियम को स्वीकार किया जाता है एवं अपील को अन्दर अवधि शुमार किया जाता है।

उपरोक्त विवेचन एवं निष्कर्ष के आधार पर अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा दस्तावेज संख्या 2022011010145 30 दिनांक 19.10.2022 में पारित आदेश दिनांक 09.01.2023 को निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ को प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में पुनः नियमानुसार निर्णय किया जावें। अधीनस्थ न्यायालय का अभिलेख नियमानुसार भिजवाया निर्णय की प्रति उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ को पालनार्थ भिजवाई जावें। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावे।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक **04.07.2023** को लिखाया जाकर सुनाया गया।

(अरविन्द कुमार पोसवाल)
जिला कलक्टर
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official