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

पीठासीन अधिकारी – आलोक रंजन (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
007/2024(रा.अ.) (GCMS 2024/86)	05.04.2024	26.03.2025

अनवान

शंकरलाल पिता फूलचंद जाट उम्र 63 वर्ष निवासी रावले के पास रोलाहेडा तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ मृतक के बजाय :–

1/1 सोसरबाई पत्नी शंकरलाल जाट निवासी रोलाहेडा तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

1/2 शंभु पिता शंकरलाल जाट निवासी रोलाहेडा तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

1/3 भगवानी पुत्री शंकरलाल जाट निवासी रोलाहेडा तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

1/4 नारायणी पुत्री शंकरलाल जाट निवासी रोलाहेडा तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

अपीलार्थी

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये उप–पंजीयक, चित्तौड़गढ़ तहसील चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़।
2. मैसर्स राधेकृष्णा डवलपर्स 17, महेश नगर, एक्सटेंशन चित्तौड़गढ़ जरिये भागीदार अंकुर अजमेरा पिता जगदीशप्रसाद अजमेरा उम्र 34 वर्ष निवासी महेश नगर एक्सटेंशन चित्तौड़गढ़ तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

प्रत्यर्थीगण

उपस्थिति :–	छोगालाल जाट	अपीलार्थी
	भैरूलाल सालवी (राजकीय अधिवक्ता)	प्रत्यर्थी संख्या 1
	किशन धाकड	प्रत्यर्थी संख्या 2
	बीएल पोखरना	अपीलार्थी 1/4

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 72–73 भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम

–:: निर्णय ::–

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ के दस्तावेज संख्या 2023011010186 04 दिनांक 29.12.2023 के संबंध में अपील अन्तर्गत धारा 72 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के तहत विरूद्ध प्रत्यर्थी के प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ उप–पंजीयक

सत्यमेव जयते Web Copy - Not Official

चित्तौड़गढ़ का आदेश विधि एवं तथ्यों के विरुद्ध होने से निरस्त होने योग्य है।

इस पर अपील अपीलार्थी दर्ज रजिस्टर किया जाकर प्रत्यर्थी को जरिये नोटिस के तलब किया गया एवं अधीनस्थ उप–पंजीयक से मूल अभिलेख तलब किया गया। इस पर उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2024/226 दिनांके 21.05.2024 से मूल अभिलेख पत्रावली प्राप्त हुई है जो कि पत्रावली के हम किता होकर रिकार्ड पर है। प्रत्यर्थी संख्या 2 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये एवं अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 01.10.2024 को अपीलार्थी के फौत हो जाने से उनके विधिक वारिसान द्वारा प्रार्थना–पत्र आदेश 22 नियम 03 जा0दी0 का मय अधिकार पत्र के पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 21.01.2025 को अपीलार्थी संख्या 1/4 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये एवं अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली है। प्रकरण में उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ से पत्रांक/ पंजीयन/2025/25 दिनांक 14.01.2025 से जवाब पेश किया जो शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। प्रकरण में दिनांक 29.01.2025 को अपीलार्थी के विधिक वारिसान को रिकार्ड पर लिया गया। दिनांक 29.01.2025 को अपीलार्थी संख्या 1/2 की और से जवाब–उल–जवाब पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 29.01.2025 को अपीलार्थी की और से प्रार्थना–पत्र आदेश 06 नियम 17 जा0दी0 प्रस्तुत किया गया जो कि शामिल पत्रालवी होकर रिकार्ड पर है। प्रकरण में उप–पंजयीक चित्तौड़गढ़ स्वयं उपस्थित रहे। प्रकरण में बहस उभयपक्ष सुनी गई।

सर्व प्रथम विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपनी बहस पत्रावली से पूर्व प्रत्यर्थी संख्या 01 की और से प्रस्तुत जवाब अपील का अवलोकन कराया एवं बताया कि अधीनस्थ उप–पंजीयक द्वारा अपीलार्थी की और से प्रस्तुत दस्तावेज 20230110101860 4 दिनांक 29.12.2023 का दिनांक 30.12.2024 को पंजीयन किया गया जा चुका है, जबकि पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज के प्रस्तुतकर्ता अपीलार्थी शंकरलाल पिता फूलचंद जाट निवासी रोलाहेडा की दिनांक 27.06.2024 को मृत्यु हो चुकी है एवं प्रत्यर्थी संख्या 01 द्वारा उनके कार्यालय की दिनांक 29.12.2023 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजात की मूल पत्रावली इस न्यायालय को प्रेषित किये जाने के बाजवूद अपीलार्थी के विधिक वारिसान की अनुपस्थिति में दिनांक 30.12.2024 को अपीलाधीन दस्तावेज को पंजीकृत कर दिया गया है, जबकि प्रकरण न्यायालय में विचाराधीन है, प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा इस महत्वपूर्ण तथ्य की अनदेखी की जाकर आदेश क्रमांक/पंजीयन/ 2024/482 दिनांक 30.12.2024 से दस्तावेज पंजीयन किये जाने के आदेश दिये गये है जो कि विधि सम्वत् नहीं होकर प्रारम्भ से ही शून्य है। अतः प्रकरण में इस महत्वपूर्ण विधिक तथ्य को निस्तारण किया जाना आवश्यक एवं न्यायोचित है, अतः अपील के गुणावगुण पर निस्तारण से पूर्व इस विधिक प्रश्न का निस्तारण किया जाना उचित है। इसी ईश्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता ने अपना प्रारम्भिक कथन समाप्त किया।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

इस पर उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा अपनी बहस में जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया की कार्यालय के आदेश क्रमांक/पंजीयन/2024/482 दिनांक 30.12.2024 के क्रम में पूर्व से प्रस्तुत दस्तावेज का नियमानुसार पंजीयन किया गया है एवं उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा आदेश दिनांक 30.12.2024 को अवलोकन कराया। उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा उठाये गये विधिक तथ्यों के संबंध में किसी भी प्रकार का कथन नहीं किया गया। इसके साथ ही उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ न्यायालय के समक्ष यह तथ्य स्पष्ट नहीं कर पाये कि दस्तावेज के प्रस्तुतकर्ता (निष्पादनकर्ता) शंकरलाल पिता फूलचंद जाट निवासी रोलाहेडा की मृत्यु के पश्चात् लौटाया गया दस्तावेज क्रेता द्वारा किस प्रकार से प्रस्तुत किया गया है, इस संबंध में हाजिर उप–पंजीयक द्वारा किसी भी प्रकार कोई मौखिक कथन/लिखित प्रत्युत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया।

इस पर बहस के रिवटल में विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी द्वारा निवेदन किया गया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा मूल पत्रावली न्यायालय को प्रेषित किये जाने बावजूद उक्त आदेश पारित किया गया जो कि विधिक भूल है। अतः इसी महत्वपूर्ण बिन्दु पर अपील का निस्तारण किया जावें। हमने पत्रावली का बागौर अवलोकन किया। पत्रावली को वास्ते निर्णय रिजर्व किया गया।

पत्रावली वास्ते निर्णय पेश हुई। हमने पत्रावलियों का आद्यौपांत अवलोकन किया। पत्रावलियों पर उपलब्ध साक्ष्य दस्तावेज का अवलोकन/परिशीलन कराया। उभयपक्षकारान द्वारा की गई बहस पत्रावल का चित्त मन से शांतिपूर्वक चिंतन–मनन किया। हमने रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 का अवलोकन किया। हमने रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 का अवलोकन किया एवं अधिनियम 1908 से मार्गदर्शन प्राप्त किया। अधिनियम 1908 में धारा 34 में पंजीयन के लिये प्रस्तुत दस्तावेजात के संबंध में रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी के रजिस्ट्रीकरण करने से पूर्व जांच की प्रावधान प्रावधित किये गये है। इसी प्रकार अधिनियम की धारा 35 में प्रस्तुत होने वाले दस्तावेजात के स्वीकार अथवा इंकार की प्रक्रिया के प्रावधान प्रावधित है। अधिनियम की धारा 34 एवं 35 के तहत व्यवस्था की गई है कि :–

34. Enquiry before registration by registering officer.—

(1) Subject to the provisions contained in this Part and in sections 41, 43, 45, 69, 75, 77, 88 and 89, no document shall be registered under this Act, unless the persons executing such document, or their representatives, assigns or agents authorised as aforesaid, appear before the registering officer within the time allowed for presentation under sections 23, 24, 25 and 26:

Provided that, if owing to urgent necessity or unavoidable accident all such persons do not so appear, the Registrar, in cases where the delay in appearing does not exceed four months, may direct that on payment of a fine not exceeding ten times the amount of the proper registration fee, in addition to the fine, if any, payable under section 25, the document may be registered.

(2) Appearances under sub-section (1) may be simultaneous or at different times.

(3) The registering officer shall thereupon—

(a) enquire whether or not such document was executed by the persons by whom it purports to have been executed;

(b) satisfy himself as to the identity of the persons appearing before him and alleging that they have executed the document; and

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(c) in the case of any person appearing as a representative, assign or agent, satisfy himself of the right of such person so to appear.

(4) Any application for a direction under the proviso to sub-section (1) may be lodged with a Sub-Registrar, who shall forthwith forward it to the Registrar to whom he is subordinate.

(5) Nothing in this section applies to copies of decrees or orders.

35. Procedure on admission and denial of execution respectively.—

(a) If all the persons executing the document appear personally before the registering officer and are personally known to him, or if he be otherwise satisfied that they are the person they represent themselves to be, and if they all admit the execution of the document, or

(b) if in the case of any person appearing by a representative, assign or agent, such representative, assign or agent admits the execution, or

(c) if the person executing the document is dead, and his representative or assign appears before the registering officer and admits the execution, the registering officer shall register the document as directed in sections 58 to 61 inclusive.

(2) The registering officer may, in order to satisfy himself that the persons appearing before him are the persons they represent themselves to be, or for any other purpose contemplated by this Act, examine any one present in his office.

(3) (a) If any person by whom the document purports to be executed denies its execution, or

(b) if any such person appears to the registering officer to be a minor, an idiot or a lunatic, or

(c) if any person by whom the document purports to be executed is dead, and his representative or assign denies its execution, the registering officer shall refuse to register the document as to the person so denying, appearing or dead:

Provided that, where such officer is a Registrar, he shall follow the procedure prescribed in Part XII:

अधिनियम की धारा 34 में प्राविधित किया गया है कि धारा 41, 43, 45, 69, 75, 77, 88 और 89 में अंतर्विष्ठ अपबंधों के अतिरिक्त रहते हुए कोई भी दस्तावेज इस अधिनियम के अधीन तब तक रजिस्ट्रीकरण नहीं किया जाए जब तक की उसकी निष्पादित करने वाले व्यक्ति या उनके प्रतिनिधि, समनुदेशिती या पूर्वोक्त जैसे पूर्व में प्राधिकृत अभिकर्ता धाराओं 23, 24, 25 और 26 के अधीन उसे स्थापित करने के लिए अनुज्ञात समय के अंदर रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी के समक्ष उपसंजात ना हो। अधिनियम की धारा 34 (3)(क) में प्रावधित किया गया है कि रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी जांच करेगा कि ऐसे दस्तावेज उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित किये गये है या नहीं जिनके द्वारा इसका निष्पादन किया जाना तात्पर्यित है। हस्तगत प्रकरण में अधीनस्थ उप–पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा **34(3)(क) के तहत पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज के जांच में इस तथ्य को देखा जाना अपेक्षित है कि पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित किया जा रहा है अथवा नहीं जो कि प्रस्तुत दस्तावेज के निष्पादन हेतु तात्पर्यित है।** जबकि प्रकरण में दिनांक 29.12.2023 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज के प्रस्तुतकर्ता (निष्पादनकर्ता) शंकरलाल पिता फूलचंद जाट निवासी रोलाहेडा की मृत्यु दिनांक 27.06.2024 एवं इस तथ्य की जानकारी प्रत्यर्थी संख्या 01 को प्राप्त रही है, ऐसी स्थिति में इस महत्वपूर्ण के संबंध में अधीनस्थ उप–पंजीयक द्वारा समुचित कार्यवाही नहीं किया जाना उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ विधिक भूल प्रतीत होती है। इसके साथ ही हाजिर उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ यह तथ्य को स्वयं स्वीकार किया है कि प्रस्तुतकर्ता (निष्पादनकर्ता) विक्रेता की मृत्यु होने के पश्चात् दिनांक

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

30.12.2024 को उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ को मूल दस्तावेज प्रस्तुत क्रेता द्वारा प्रस्तुत किया गया है, जिसकी पुष्ठि उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रस्तुत जवाब से भी होती है, जबकि दस्तावेज प्रस्तुतकर्ता (निष्पादनकर्ता) विक्रेता द्वारा स्वयं न्यायालय में अपीलार्थी बन उसी दस्तावेज की छायाप्रति से अपील प्रस्तुत की गई। इसके साथ ही अधीनस्थ उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ इस तथ्य की पूर्ण रूप से अनदेखी की गई है कि दस्तावेज प्रस्तुतकर्ता (निष्पादनकर्ता) विक्रेता की और से सक्षम न्यायालय में अपील प्रस्तुत की गई है, जिसमें अपीलार्थी द्वारा मुख्य अनुतोष उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ के विरूद्ध ही चाहा गया है, जो कि हस्तगत अपील है एवं इस प्रकरण में प्रत्यर्थी संख्या संख्या 1 उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ प्रोपर तामील दिनांक 18.06.2024 को हो चुकी थी, एवं उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा अपने पत्रांक/पंजीयन/2024/226 दिनांक 21.05.2024 से उप–पंजीयक कार्यालय चित्तौड़गढ़ का अपीलाधीन आदेश से संबंधित मूल पत्रावली इस न्यायालय को प्रेषित की जा चुकी है, जो कि न्यायालय आदेश दिनांक 09.07.2024 से रिकार्ड पर होकर पत्रावली के हम किता है। इसके साथ ही उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ न्यायालय के समक्ष अपने आदेश क्रमांक/पंजीयन/2024/482 दिनांक 30.12.2024 के संबंध में किसी भी प्रकार से कोई भी युक्ति–युक्त कारण/स्पष्टीकरण/जवाब एवं आदेश का आधार प्रस्तुत करने में असफल रहे है।

पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज के मूल अभिलेख कार्यालय में उपलब्ध नहीं होने के बावजूद उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा आदेश क्रमांक/पंजीयन/2024/482 दिनांक 30.12.2024 जारी कर उक्त दस्तावेज का पंजीयन कर दिया गया, जो कि सर्वथा विधि विपरित होना प्रतीत होता है। इस प्रकार पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज दिनांक 29.12.2023 में प्रस्तुतकर्ता (निष्पादनकर्ता) विक्रेता शंकरलाल पिता फूलचंद जाट निवासी रोलाहेडा की मृत्यु दिनांक 27.06.2024 को होने के पश्चात् उप–पंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीयन किये जाने में विधिक भूल कारित किया जाना प्रतिवेदित होता है, जिससे उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ विरूद्ध नियमानुसार अनुशासनात्मक कार्यवाही किया जाना अपेक्षित है। **इस हेतु महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान–सरकार को उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ के विरूद्ध नियमानुसार अनुशासनात्मक कार्यवाही किये जाने की अनुशंषा की जाती है।**

उपर्युक्त विश्लेषण के आधार पर न्यायायल के समक्ष से प्रमाणित पाया गया है कि अधीनस्थ उप–पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 34 में की गई कार्यवाही पूर्ण रूप से दूषित होकर विधि विपरित है, जिससे हम पूर्ण रूप से असंतुष्ठ है तथा उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा जारी आदेश क्रमांक/पंजीयन/2024/482 दिनांक 30.12.2024 पूरी तरह से विधि प्रावधानों एवं नियमों के विरूद्ध होना पाया जाता है।

अधिनियम 1908 में धारा 68 के तहत व्यवस्था की गई है कि :–

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

68. Power of Registrar to superintend and control Sub-Registrars.—

(1) Every Sub-Registrar shall perform the duties of his office under the superintendence and control of the Registrar in whose district the office of such Sub-Registrar is situate.

(2) Every Registrar shall have authority to issue (whether on complaint or otherwise) any order consistent with this Act which he considers necessary in respect of any act or omission of any Sub-Registrar subordinate to him or in respect of the rectification of any error regarding the book or the office in which any document has been registered.

अधिनियम की धारा 68(02) में प्रावधित किया गया है कि रजिस्ट्रार को यह प्राधिकार होगा कि वह चाहे (परिवाद पर या अन्यथा) इस अधिनियम से संगत कोई भी ऐसा आदेश निकाले जैसा वह अपनी अधीनस्थ किसी भी उप–रजिस्ट्रार के किसी भी कार्य या लोप के बारे में या ऐसी पुस्तक या कार्यालय विषयक, जिसमें कोई भी दस्तावेज रजिस्ट्रीकृत की गई है किसी भी गलती की परिशुद्धि के बारे में ठीक समझे, ऐसी स्थिति में अधिनियम 1908 की धारा 68 में तहत प्राप्त शक्तियों के प्रयोग से अधीनस्थ उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रकरण में जारी आदेश **क्रमांक/पंजीयन/ 2024/482 दिनांक 30.12.2024** को निरस्त**(Queshed)** किया जाना उचित प्रतीत होता है, एवं हस्तगत अपील एवं लम्बित अन्य प्रार्थना–पत्र को बिना किसी गुणावगुण पर निर्णित पारित किये बगैर हस्तगत अपील में निहित कानूनी बिन्दु पर अपील अपीलार्थी का निस्तारण किया जाना उचित प्रतीत होकर अपील अपीलार्थी में कार्यवाही इसी स्तर समाप्त किया जाना उचित प्रतीत होता है।

उपर्युक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर न्यायालय हाजा में विचाराधीन राजस्व अपील प्रकरण संख्या 007/2024(रा.अ.) अनवानी शंकरलाल बनाम उपं–पंजीयक वगैराह अपील का निस्तारण के क्रम में अधीनस्थ उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ द्वारा पंजीयकन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज संख्या 20230110101860 4 दिनांक 29.12.2023 के क्रम में पारित आदेश **क्रमांक/पंजीयन/2024/482 दिनांक 30.12.2024** को निरस्त**(Queshed)** किया जाता है। अधीनस्थ उप–पंजीयक चित्तौड़गढ़ का अभिलेख मय निर्णय की प्रमाणित प्रति के लौटाया जावें एवं निर्णय की प्रति महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान सरकार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु भिजवाई जावें। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावे।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक **26.03.2025** को लिखाया जाकर सुनाया गया।

(आलोक रंजन)
जिला कलक्टर,
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official