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

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

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
007/2025(रा.अ.) **(GCMS 2025/141)**	**26.05.2025**	**08.10.2025**

अनवान

मनीष चॉवला पिता छगनलाल चॉवला जाति खटीक आयु 42 वर्ष निवासी 89/11 खटीक मौहल्ला, चित्तौड़गढ़ तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

अपीलार्थी

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये उप–पंजीयक, गंगरार तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़।
2. कैलाश खटीक पिता राजेन्द्र प्रसाद खटीक जाति खटीक आयु 45 वर्ष निवासी महाराणा प्रताप सेतु मार्ग, कृष्णा नगर चित्तौड़गढ़ तहसील व जिला चित्तौड़गढ़।

प्रत्यर्थीगण

उपस्थिति :–		
	अभिषेक गर्ग	अपीलार्थी
	भैरुलाल सालवी (राजकीय अधिवक्ता)	प्रत्यर्थी संख्या 1
	प्रदीप गहलोत	प्रत्यर्थी संख्या 2

अपील विरूद्ध उप–पंजीयक गंगरार द्वारा अपीलांट की और से प्रस्तुत विक्रय–विलेख दिनांक 12.05.2025 को पंजीयन से इंकार कर लौटाने का आदेश पारित आदेश दिनांक 13.05.2025
अपील अन्तर्गत धारा 72 भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908

–:: निर्णय ::–

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने उप–पंजीयक गंगरार को पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज दिनांक 12.05.2025 के संबंध में उप–पंजीयक गंगरार द्वारा पंजीयन से इंकार कर लौटाये जाने के आदेश दिनांक 13.05.2025 के संबंध में अपील अन्तर्गत धारा 72 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के तहत विरुद्ध प्रत्यर्थी के प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अधीनस्थ उप–पंजीयक गंगरार 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 गंगरार द्वारा पत्रांक/पंजीयन/2025/292 दिनांके 03.06.2025 से

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

मूल अभिलेख पत्रावली प्राप्त हुई है जो कि पत्रावली के हम किता होकर रिकार्ड पर है। दिनांक 04.06.2025 को प्रत्यर्थी संख्या 1 की और से जवाब पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। प्रत्यर्थी संख्या 1 की और से राजकीय अधिवक्ता हाजिर आये। प्रत्यर्थी संख्या 2 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये एवं अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली है। प्रकरण में बहस उभयपक्ष सुनी गई।

सर्व प्रथम विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपील मेमों में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि अपीलार्थी की खातेदारी मौजा गंगरार की कृषि भूमि खाता संख्या 791 व पुराना खाता 729 में दर्ज आराजी संख्या 3240 रकबा 1.08 हैक्टैयर दर्ज रेकार्ड है। उक्त संपूर्ण कृषि भूमि को अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी संख्या 2 को कुलिया विक्रय मूल्य रूपये 19,40,000/– में विक्रय करना तय कर विक्रय विलेख दिनांक 12.05.2025 को अपीलार्थी द्वारा पंजीयन कराने के लिए नियमानुसार पंजीयन शुल्क, स्टॉम्प ड्यूटी सरचार्ज व देय समस्त राशि कुलिया राशि 1,71,647/– रूपये जमा कर उक्त दस्तावेज को प्रत्यर्थी संख्या 1 के यहां पेश किया।

इस पर विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने प्रत्यर्थी संख्या 1 की और से प्रस्तुत जवाब में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि पक्षकार द्वारा स्व–मूल्यांकन अनुसार राशि राजकोष में जमा करा दस्तावेज पेश किया गया है। पक्षकार द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत किया गया जिसमें चौसला गिरदावरी संलग्न नहीं थी फलतः विभाग की मार्गदर्शिका 2015 के परिपत्र संख्या 01/2015 दिनांक 17.06.2015 के बिन्दु संख्या 3(ख)(6) की पालना में अंतिम चौसला खसरा गिरदावरी संलग्न करने या सिचिंत दर से पंजीयन करने को कहा गया साथ ही पक्षकार द्वारा विक्रित संपत्ति डामर सडक से 1.5 किलोमीटर भीतर होना बताया जिससे नियमानुसार दर से पंजीयन हेतु कहा गया। पक्षकार द्वारा पालना नहीं की वही पक्षकार द्वारा पंजीयन की अनिच्छा जाहिर करते हुये दस्तावेज लौटाने को कहा जिसे नियमानुसार पुस्तक संख्या 2 में दर्ज कर पक्षकार को दस्तावेज मूल ही लौटा दिया गया। पक्षकार द्वारा स्वयं पंजीयन की अनिच्छा जाहिर की गई है, जिससे अपील अपीलार्थी सारहीन होकर खारीज किये जाने योग्य है। इसी ईशतदुआ के साथ विद्वान राजकीय अधिवक्ता ने अपनी बहस समाप्त की।

इस पर हाजिर अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 ने अपील में वर्णित तथ्यों को स्वीकार कर अपील अपीलार्थी स्वीकार किये जाने की ईशतदुआ की जाकर दस्तावेज पंजीयन का निवेदन कर अपनी बहस समाप्त की।

इस पर बहस के रिवटल में विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने बताया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने वक्त प्रस्तुतीकरण नोट अंकित किया कि “ **अंतिम चौसला गिरदावरी संलग्न करे या सिचिंत दर से पंजीयन करें। यदि प्रस्तावित भूमि डामर सडक से 1.5 किमी के भीतर है तद्नुसार दर से पंजीयन करें।** ” प्रत्यर्थी के उक्त एतराज पर अपीलार्थी द्वारा विक्रयशुदा कृषि भूमि की वर्ष 2023 से 2025 तक की खसरा गिरदावरी दस्तावेज के साथ पंजीयन हेतु पेश की गई, जिससे स्पष्ट है कि उक्त विक्रयशुदा कृषि भूमि पर अंतिम चार वर्षो में केवल मात्र एक बार ही रबी की फसल ली गई है जबकि नियमों

सत्यमेव जयते Web Copy - Not Official

के अनुसार अंतिम चार वर्षो में दो बार फसल लिये जाने पर भी भूमि को सिचिंत नहीं माना गया है जिससे उक्त भूमि की किस्म असिचिंत होना प्रमाणित है तथा राजस्व रेकार्ड में भी उक्त भूमि की किस्म बारानी 2 अंकित है इतना ही नहीं अपीलार्थी द्वारा उक्त भूमि का जरिये विक्रय विलेख मार्च 2024 में पूर्व खातेदार से क्रय किया तब उक्त विक्रय विलेख को पंजीयन करते वक्त प्रत्यर्थी संख्या 1 ने उक्त भूमि को असिचिंत ही मानकर व उक्त भूमि की डामर सडक से दूरी 1.5 किमी से अधिक होना मानकर दस्तावेज पंजीयन किया गया था, अतः उक्त विक्रय विलेख निष्पादन दिनांक 12.05.2025 को अपने आदेश दिनांक 13.05.2025 से डीएलसी दर सही नहीं होना बताते हुए उक्त विक्रय विलेख को पंजीयन से इन्कार कर लौटाने का आदेश पारित कर दिया जो पूर्णतः विधि विरूद्ध होने से निरस्त किये जाने योग्य है।

दस्तावेज को पंजीयन कराते वक्त डीएलसी दर की गणना कम दर से की जाती है तो भी ऐसे दस्तावेज का उप–पंजीयक द्वारा पंजीयन किया जाना आवश्यक है और डीएलसी की दर में जो भी कमी होती है उसकी वसूली भू–राजस्व की बकाया के रूप में वसूल किये जाने के प्रावधान है ऐसी स्थिति में हस्तगत प्रकरण में दस्तावेज का पंजीयन कर उक्त दस्तावेज पर लगने वाली डीएलसी की दर की जांच हेतु दस्तावेज को कलक्टर (मुद्रांक) के पास निर्देशित करता किन्तु उक्त विधिक प्रावधानों की अनदेखी करते हुए प्रत्यर्थी ने नियम विपरित कार्य करते हुए पंजीयन से इंकार करने का आदेश कानूनी प्रावधानों के विपरित होने से निरस्त किये जाने योग्य हैं। इसी ईल्तजा के साथ विद्वान अधिवक्ता अपीलार्थी ने अपनी बहस समाप्त की। हमने पत्रावली का बागौर अवलोकन किया। अधीनस्थ उप–पंजीयक से प्राप्त मूल अभिलेख पत्रावली का गहनता पूर्व अध्ययन/अवलोकन/परीक्षण किया। पत्रावली को वास्ते निर्णय रिजर्व किया गया।

पत्रावली वास्ते निर्णय प्रस्तुत हुई। हमने पत्रावली का आद्योपांत 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 गंगरार द्वारा पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज दिनांक 12.05.2025 में पारित आदेश दिनांक 13.05.2025 विधि अनुसार पारित किया गया है या नहीं ?, अगर नहीं तो निर्णय क्या होगा ?**''

पत्रावली वास्ते निर्णय पेश हुई। हमने पत्रावलियों का आद्योपांत 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। अधिनियम 1908 में धारा 34 में पंयीयन के लिये प्रस्तुत दस्तावेजात के संबंध में रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी के रजिस्ट्रीकरण करने से पूर्व जांच की प्रावधान प्रावधित किये गये हैं। इसी प्रकार अधिनियम की धारा 35 में प्रस्तुत होने वाले दस्तावेजात के स्वीकार अथवा इंकार की प्रक्रिया के प्रावधान प्रावधित है। इसके साथ ही

सत्यमेव जयते Web Copy - Not Official

अधिनियम 1908 के अध्याय 12 में रजिस्ट्रीकरण के इंकार के विषय में प्रावधान प्राविधित किये गये है। अधिनियम की धारा 71 में प्राविधित किया गया है कि :–

71. Reasons for refusal to register to be recorded. —

(1) Every Sub-Registrar refusing to register a document, except on the ground that the property to which it relates is not situate within his sub-district, shall make an order of refusal and record his reasons for such order in his Book No. 2, and endorse the words "registration refused" on the document; and, on application made by any person executing or claiming under the document, shall, without payment and unnecessary delay, give him a copy of the reasons so recorded.

(2) No registering officer shall accept for registration a document so endorsed unless and until, under the provisions hereinafter contained, the document is directed to be registered.

अधिनियम में प्रावधित किया गया कि दस्तावेज का रजिस्ट्रीकरण करने से इंकार करने वाला हर उप–पंजीयक इंकार का आदेश करेगा और अपनी पुस्तक संख्या–2 में ऐसे आदेश के अपने कारणों का अभिलिखित करेगा और दस्तावेज पर रजिस्ट्रीकरण करने से इंकार किया गया शब्द पृष्ठांकित करेगा और इसे अभी लिखित कारणों की प्रति, दस्तावेज को निष्पादित करने वाले उससे व्युत्पन्न अधिकार के अधीन दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति के आवेदन पर इस बिना अनावश्यक विलंब के बिना देगा। प्रकरण में उप–पंजीयक गंगरार द्वारा अवगत कराया गया है कि विभाग की मार्गदर्शिका 2015 के परिपत्र संख्या 01/2015 दिनांक 17.06.2015 के बिन्दु संख्या 3 (ख)(6) की पालना में अपीलार्थी को खसरा गिरदावरी संलग्न करने या सिंचित दर से पंजीयन करने को कहा गया साथ ही पक्षकार द्वारा विक्रित संपत्ति डामर सडक से 1.5 किलोमीटर भीतर होना बताया जिससे अधीनस्थ उप–पंजीयक गंगरार द्वारा वक्त मार्किंग तद्नुसार दर से पंजीयन हेतु कहा गया एवं पक्षकार द्वारा वांछित दस्तावेज खसरा गिरदावरी प्रस्तुत नहीं कर स्वयं ही पंजीयन की अनिच्छा जाहिर करते हुये दस्तावेज लौटाने को कहा जिस पर उप–पंजीयक द्वारा नियमानुसार पुस्तक संख्या 02 में दर्ज कर पक्षकार को दस्तावेज मूल ही लौटाये गये हैं, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ उप–पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 71 में कार्यवाही की गई जिससे हम पूर्ण रूप से संतुष्ठ है। रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 72 से 74 के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि जहां निष्पादन के प्रत्यख्यान के आधार पर इन्कार किया गया। अधिनियम 1908 की धारा 74 (ख) में प्रावधित किया गया है कि आवेदक या पंजीकरण के लिए दस्तावेज़ प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति तत्समय–प्रवृत्त–विधि की अपेक्षाएं, यथास्थिति, आवेदक की ओर से, या उस व्यक्ति की ओर से जिसन रजिस्ट्रीकरण के लिए दस्तावेज उपस्थापित की हैं, ऐसे अनुपालित कर दी गई है जिससे वह दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण की हकदार हो गई है, किन्तु हस्तगत प्रकरण में अपीलार्थी द्वारा वांछित दस्तावेज प्रस्तुत नहीं स्वयं ही पंजीयन की अनिच्छा जाहिर की गई है, ऐसी स्थिति में अधीनस्थ उप–पंजीयक गंगरार द्वारा पारित किया अपीलाधीन निर्णय दिनांक 12.05.2025 विधि सम्मत होकर इसमे किसी प्रकार के संशोधन की आवश्यकता प्रतीत नही होती है, एवं अपीलाधीन निर्णय दिनांक 12.05.2025

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

संपुष्ट किये जाने योग्य प्रतीत होता है, जिससे अपील अपीलार्थी सारहीन, बलहीन होकर खारीज किये जाने योग्य है।

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर न्यायालय हाजा में विचाराधीन राजस्व अपील प्रकरण संख्या 007/2025(रा.अ.) अनवानी मनीष चॉवला पिता छगनलाल चॉवला निवासी चित्तौड़गढ़ बनाम राजस्थान सरकार जरिये उपं-पंजीयक गंगरार तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़ अपील अपीलार्थी बलहीन होकर सारहीन होने से खारीज की जाती हैं, एवं अधीनस्थ उपं–पंजीयक गंगरार तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़ द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश अनवानी मनीष चॉवला द्वारा निष्पादन हेतु प्रस्तुत विक्रय विलेख को पंजीयन से इंकार किया गया के आदेश दिनांक 12.05.2025 की पुष्टि की जाकर उप–पंजीयक गंगरार तहसील गंगरार के निर्णय को यथावत रखा जाता है, एवं अपीलार्थी उप–पंजीयक गंगरार द्वारा प्रकरण में वांछित दस्तावेज उपलब्ध करते है तो उप–पंजीयक गंगरार विक्रय विलेख का नियमानुसार पंजीयन किये जाने बाबत् स्वतंत्र है। पत्रावली में अपीलार्थी द्वारा अपील के साथ उपलब्ध कराये गये मूल विक्रय विलेख को मय अधीनस्थ उप–पंजीयक द्वारा प्रेषित पत्रावली के निर्णय की प्रति के साथ भिजवाया जावे तथा छाया प्रति रिकार्ड पर रखी जावें। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावे।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक **08.10.2025** को लिखाया जाकर सुनाया गया।

(आलोक रंजन)
जिला कलक्टर,
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official