न्यायालय कलक्टर एवं जिला पंजीयक धौलपुर (राजस्थान)

पीठासीन अधिकारी :– आर. के. जायसवाल,आई.ए.एस. कलक्टर एवं जिला पंजीयक
अपील मुकदमा नम्बर :– 13/2020 (जीसीएमएस न0 2020/00023)

उनवानी प्रकरण :–
सुमेरसिंह उम्र करीब 51 वर्ष पुत्र लीलाधर जाति त्यागी निवासी ग्राम कुकण्डई तहसील खेरागड जिला आगरा उ0प्र0 ————————————————अपीलान्ट।

बनाम्

1–श्रीमती जुगलीदेबी उम्र करीब 37 वर्ष पत्नी हरिओम त्यागी जाति त्यागी निवासी पूरनबिहार कॉलोनी ऑडेला रोड धौलपुर तहसील व जिला धौलपुर राजस्थान
2–उप पंजीयक धौलपुर तहसील व जिला धौलपुर ————————————रैस्पोडेन्ट।

जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक धौलपुर (राज0)

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 72
भारतीय पंजीयन अधिनियम
विरूद्व आदेश उप पंजीयक
धौलपुर दिनांक 06.08.2020

उपस्थिति :–
अपीलान्ट की ओर से :– श्री हरवीर सिंह एडवोकेट
रैस्पोडेण्ट सं01 की ओर से :– श्री राजबहादुर सिंह एडवोकेट
रैस्पोडेण्ड सं02 की ओर से :– श्री गोपाल नारायण शर्मा राजकीय अभिभाषक।

निर्णय **दिनांक 28.12.2021**

अपीलान्ट द्वारा यह अपील अन्तर्गत धारा 72 भारतीय पंजीयन अधिनियम के तहत विरूद्ध रैस्पोडेन्टस इस आशय की पेश की है कि रैस्पो0 संख्या 1 पूरनबिहार कॉलोनी स्थित भूखण्ड संख्या 256सी जिसका कुल क्षेत्रफल 77.17 वर्गगज है तथा खसरा नम्बर 397/104 मिन रकवा 14 बीधा 12 विस्वा वांके ग्राम जिरौली तहसील व जिला धौलपुर के 6328/44165 भाग का अंश है की स्वामी एवं आधिपत्यधारी थी। माह जून 2019 में रैस्पो0सं01 को रूपयो की आवश्यकता हुई जिसके लिये उसने अपने उपरोक्त भूखण्ड को बिक्रय करना चाहा जिसके लिये अपीलान्ट ने 3,50,000/–तीन लाख पचास हजार रू0 कीमत लगाई रैस्पो0सं01 ने कीमत उचित मानते हुये दिनांक 17.06.2019 को अपने उक्त

जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक
धौलपुर

भूखण्ड का बिकय अनुबन्ध मुवलिग 3,50,000/–तीन लाख पचास हजार रू0 में अपीलान्ट से किया बक्त अनुवन्ध 3,00,000/–तीन लाख रू0 नगद प्राप्त कर रैस्पो0सं01 ने 1,700/–रू0 के स्टाम्पो पर इकरारनामा तहरीर करा कर अपनी अगूंठा निशानी की तथा गवाही गवाहन करा कर रैस्पो0 सं0 2 से पंजीयन करा कर असल इकरारनामा अपीलान्ट को दे दिया। अपीलान्ट करीब 1 वर्ष वाद रजिस्टर्ड बिकय अनुबन्धपत्र की पालना में रैस्पोडेन्ट संख्या–1 एवं उसके समस्त वारिसान से मिला एवं अपने हक में उपरोक्त प्लाट का वयनामा करने के लिये कहा तो रैस्पो0सं01 एवं उसके वारिसान ने बताया कि श्रीमती जुगलीदेबी चलने फिरने में असमर्थ है हम बेईमान आदमी नहीं है आप वयनामा लिखवाओ एवं मौके पर ही वयनामा पंजीयन करा दो जिससे श्रीमती जुगलीदेवी को परेशानी नहीं हो हम वयनामा करने के लिये तैयार हैं। मुताबिक अनुबन्ध, अनुबन्ध की पालना में दिनांक 24.7.2020को रैस्पो0सं01 ने शेष राशि 50,000/–रू प्राप्त कर बिकय पत्र 13,000/– के मुन्द्रांक कर बिधिवत तैयार करा कर गवाहन राजीव लोचन एंव अशोक के सामने अंगूठा निशानी कर एवं केता के हस्ताक्षर करा कर केता को रैस्पो0सं02 के समक्ष प्रस्तुत करने के लिये असल बिकयपत्र सुपुर्द कर दिया एवं बिकय किये जा रहे भूखण्ड पर मौके पर कब्जा करा दिया। दिनांक 06.08.2020 को अपीलान्ट एवं रैस्पोडेन्ट के पुत्र रैस्पो0सं02 के कार्यालय पहुॅच कर दस्तावेज को मौके पर पंजीयन किये जाने का निवेदन किया तो उप पंजीयक मौके पर दस्तावेज पंजीयन की कार्यवाही करने हेतु जुगलीदेवी के निवास पर गये। जुगलीदेवी ने दस्तावेज का पंजीयन करने में गर्दन हिला कर सहमति जताई क्योकि तबीयत खराव होने के कारण वह बोल नहीं पा रही थी हिचकिचा रही थी जिस पर जुगलीदेवी के समस्त वारिसान ने दस्तावेज को पंजीयन करने का निवेदन किया और कहा कि हमारी माता एवं हमने बिकय पत्र का सम्पूर्ण प्रतिफल तीन लाख पचास हजार रू0 प्राप्त कर लिया है हम श्रीमती जुगलीदेवी के वारिसान है हमारी माताजी ने हमारी सहमति से उपरोक्त भूखण्ड को माह जून 2019 में ही बिकय अनुबन्धपत्र कर दिया था जिसका पंजीयन इसी कार्यालय में दिनांक 18.06.2019 को किया गया है जिसका पंजीयन कमांक 201903194102309है जुगलीदेवी के पति ने भी बिकयपत्र किये जाने में सहमति जताई। रैस्पो0सं01 द्वारा दस्तावेज पंजीयन किये जाने हेतु स्वीकृति देने एंव रैस्पो0 सं01 के वारिसान द्वारा किसी भी प्रकार का कोई एतराज नहीं करने एवं दस्तावेज को पंजीयन किये जाने हेतु सहमति देने के बावजूद रैस्पो0सं02 ने दस्तावेज बिधि विरूद्व भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 35(3)(ए) के तहत अस्वीकार कर दिया जिसका कि उन्हें कोई अधिकार नहीं है। भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 35(3)(ए) में स्पष्ट रूप से लिखा है कि if any person by whom the document purports to be executed denies its executed यदि कोई भी व्यक्ति दस्तावेज निष्पादन किये जाने वाले दस्तावेज को निष्पादन करने से इंकार करता है तो उपपंजीयक दस्तावेज का पंजीयन

जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक
धौलपुर

करने से इंकार कर सकता है श्रीमती जुगलीदेवी ने दस्तावेज पंजीयन करने से इंकार नहीं किया था। उपरोक्त दस्तावेज की बिक्रेता श्रीमती जुगलीदेबी ने दस्तावेज पंजीयन करने हेतु सहमति जताई एवं उसके साथ उसके समस्त वारिसान ने भी दस्ताबेज को पंजीयन करने हेतु सहमति दी कि हमने उक्त प्लाट को बिक्रय कर दिया है जिसका इकरारनामा इसी कार्यालय में दिनांक 18.06.2019 को कराया है जिसकी पालना में मात्र हम बयनामा पंजीयन करा रहे है हमने अपने उपरोक्त प्लाट पर सुमेरसिंह को कब्जा भी करा दिया है लेकिन मात्र जुगलीदेवी की तबीयत खराब होने के कारण रैस्पो0सं0 2 ने बिना किसी अधिकार के अपीलान्ट का दस्तावेज बिना किसी अधिकार के रिफयूज कर दिया जिसका कि उन्हें कोई अधिकार नहीं है। अतः रैस्पो0सं0 2 के द्वारा किये गये आदेश दिनांक 06.08.2020 अपास्त कर अपील के साथ संलग्न बिक्रयपत्र को पंजीयन करने हेतु उपपंजीयक धौलपुर को आदेश दिये जाने की प्रार्थना की है।

अपील प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस इस आशय का जारी किया गया कि उन्हें इस सम्बन्ध में कोई उज्रदारी हो तो असालतन व वकालतन न्यायालय में उपस्थित होकर उज्रदारी पेश करें।

रैस्पो0अप्रार्थी संख्या–1 की ओर से श्री राजबहादुर एडवोकेट ने बकालतनामा पेश किया तथा अपील प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यो को स्वीकार करते हुये इकबाल प्रार्थना पत्र पेश किया जिसमें उन्होने कथन किया कि अप्रार्थीया/उत्तरदाता द्वारा प्रस्तुत बिक्रयपत्र दिनांक 06.08.2020 को पंजीयन कराने में सक्षम है। बिक्रयपत्र को पंजीयन किये जाने के आदेश किये जावें। रैस्पो0सं01 के अभिभाषक की ओर से श्री हरिओम पुत्र बंगाली जाति त्यागी निवासी पूरन विहार कॉलोनी ओडेला रोड धौलपुर हाल निवासी ढाडकी तहसील खेरागढ जिला आगरा उ0प्र0 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश किया गया जिसमें अंकित किया है कि प्रार्थी, अप्रार्थीया जुगलीदेवी का पति है। जुगलीदेवी आने जाने में असमर्थ है इसलिये वह न्यायालय श्रीमान में उपस्थित नहीं हो सकी है, मेरी पत्नी जुगलीदेवी ने सुम्मेरसिंह से प्रार्थना पत्र में विवादित विक्रयपत्र में वर्णित प्लॉट की सम्पूर्ण राशि मुवलिग तीन लाख पचास हजार रू0 प्राप्त कर ली है। विक्रयपत्र मेरी पत्नी द्वारा अपनी पूर्ण सहमति से पूर्ण होस हवास में लिखवाया है एवं उस पर अपने अंगूठा निशानी किये है। प्रार्थी सुम्मेरसिंह का प्रार्थना पत्र न्यायालय श्रीमान द्वारा स्वीकार कर विक्रयपत्र पंजीयन के आदेश किये जाते है तो मेरी पत्नी जुगलीदेवी एवं मुझे कोई उजर व ऐतराज नहीं है।

रैस्पो0अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से पैरोकार सरकार उपस्थित हुये। प्रकरण में उनके द्वारा प्रस्तुत तथ्यात्मक रिपोर्ट में यह अंकित किया गया है कि दिनांक 06.08.2020 को समय सांय 4.30 बजे पर मौका बाके पूरन विहार कॉलोनी ओंडेला रोड धौलपुर स्थित

जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक
धौलपुर

आवास पर पहूंच कर दस्तावेज की विक्रेता श्रीमती जुगलीदेवी उम्र 37 वर्ष पत्नी श्री हरिओम त्यागी से दस्तावेज के कथित निष्पादन व प्रतिफल प्राप्ति बावत पूछा जाने पर विकेता सुनने–बोलने एवं दस्तावेज विकय की स्वीकृति देने में असमर्थ रही। अतः श्रीमती जुगलीदेवी द्वारा उक्त दस्तावेज के निष्पादन स्वीकार करने में असमर्थ पाई गई।

बहस उभय पक्ष के विद्वान अभिभाषकगण सुनी गई। रैस्पो0 सं01 के विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान कथन किया कि दिनांक 06.08.2020 को अपीलान्ट एवं रैस्पोडेन्ट के पुत्र द्वारा दस्तावेज को मौके पर पंजीयन किये जाने का निवेदन किया तो उप पंजीयक मौके पर दस्तावेज पंजीयन की कार्यवाही करने हेतु जुगलीदेवी के निवास पर गये। जुगलीदेवी ने दस्तावेज का पंजीयन करने में गर्दन हिला कर सहमति जताई क्योकि तबीयत खराव होने के कारण वह बोल नहीं पा रही थी हिचकिचा रही थी जिस पर जुगलीदेवी के समस्त वारिसान ने दस्तावेज को पंजीयन करने का निवेदन किया और कहा कि हमारी माता एवं हमने बिकय पत्र का सम्पूर्ण प्रतिफल तीन लाख पचास हजार रू0 प्राप्त कर लिया है हम श्रीमती जुगलीदेवी के वारिसान है हमारी माताजी ने हमारी सहमति से उपरोक्त भूखण्ड को माह जून 2019 में ही बिकय अनुबन्धपत्र कर दिया था जिसका पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय में दिनांक 18.06.2019 को किया गया है जिसका पंजीयन कमांक 201903194102309 है जुगलीदेवी के पति ने भी बिकयपत्र किये जाने में सहमति जताई। जुगलीदेवी द्वारा दस्तावेज पंजीयन किये जाने हेतु स्वीकृति देने एंव जुगलीदेवी के वारिसान द्वारा किसी भी प्रकार का कोई एतराज नहीं करने एवं दस्तावेज को पंजीयन किये जाने हेतु सहमति देने के बावजूद उपपंजीयक ने दस्तावेज बिधि विरूद्व भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 35(3)(ए) के तहत अस्वीकार कर दिया जिसका कि उन्हें कोई अधिकार नहीं है। भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 35(3)(ए) में स्पष्ट रूप से लिखा है कि if any person by whom the document purports to be executed denies its executed यदि कोई भी व्यक्ति दस्तावेज निष्पादन किये जाने वाले दस्तावेज को निष्पादन करने से इंकार करता है तो उपपंजीयक दस्तावेज का पंजीयन करने से इंकार कर सकता है। श्रीमती जुगलीदेवी ने दस्तावेज पंजीयन करने से इंकार नहीं किया था। उपरोक्त दस्तावेज की बिकेता श्रीमती जुगलीदेबी ने दस्तावेज पंजीयन करने हेतु सहमति जताई एवं उसके साथ उसके समस्त वारिसान ने भी दस्ताबेज को पंजीयन करने हेतु सहमति दी कि हमने उक्त प्लाट को बिकय कर दिया है जिसका इकरारनामा दिनांक 18.06.2019 को कराया है जिसकी पालना में मात्र हम बयनामा पंजीयन करा रहे है हमने अपने उपरोक्त प्लाट पर सुमेरसिंह को कब्जा भी करा दिया है लेकिन मात्र जुगलीदेवी की तबीयत खराब होने के कारण उपपंजीयक ने बिना किसी अधिकार के अपीलान्ट का दस्तावेज रिफयूज कर दिया जिसका कि उन्हें कोई अधिकार नहीं है। अतः अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर। वयनामा पंजीबद्ध कराने के आदेश दिये जावें।

जिला कलक्टर एव जिला पजीयक
धौलपुर

रैस्पो0सं0–1 जुगलीदेवी के विद्वान अभिभाषक ने अपने वहस में अपील में अंकित तथ्यो को स्वीकार करते हुये इकबाल प्रार्थना पत्र पेश किया उनका कथन है कि अप्रार्थीया/उत्तरदाता द्वारा प्रस्तुत बिक्रयपत्र दिनांक 06.08.2020 को पंजीयन कराने में सक्षम है। बिक्रयपत्र को पंजीयन किये जाने के आदेश दिये जावें।

रैस्पो0सं0 2 के विद्वान राजकीय अभिभाषक ने अपनी बहस के दौरान कथन किया कि दस्तावेज की विक्रेता श्रीमती जुगलीदेवी से दस्तावेज के कथित निष्पादन व प्रतिफल प्राप्ति बावत पूछा जाने पर विकेता सुनने–बोलने एवं दस्तावेज विक्रय की स्वीकृति देने में असमर्थ रही।जुगलीदेवी द्वारा उक्त दस्तावेज के निष्पादन स्वीकार करने में असमर्थ पाई गई। इस कारण उप पंजीयक द्वारा पंजीयन से इन्कार किया गया।

उभय पक्ष की बहस सुनने एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन कर मनन करने के पश्चात हम इस निष्कर्ष पर पहुंचते है कि अपीलान्ट क्रेता सुमेरसिंह द्वारा रैस्पो0सं0 1 विक्रेता श्रीमती जुगलीदेवी के दस्तावेज को मौके पर तस्दीक किये जाने हेतु निवेदन किया। रैस्पोडेण्ट संख्या 2 उपपंजीयक धौलपुर ने अपने आदेश दिनांक 06.08.2020 के द्वारा वयनामे को इस आधार पर पंजीयन से इन्कार कर दिया कि विक्रेता जुगलीदेवी से दस्तावेज के कथित निष्पादन व प्रतिफल प्राप्ति बावत पूछा जाने पर दस्तावेज के निष्पादन स्वीकार करने में असमर्थ पाई गई। अतः भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 35(3)(ए) के तहत उक्त दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार कर दिया। यहॉ पर अपीलान्ट का कथन है कि जुगलीदेवी ने दस्तावेज का पंजीयन करने में गर्दन हिला कर सहमति जताई क्योकि तबीयत खराव होने के कारण वह बोल नहीं पा रही थी हिचकिचा रही थी जिस पर जुगलीदेवी के समस्त वारिसान ने दस्तावेज को पंजीयन करने का निवेदन किया और कहा कि हमारी माता एवं हमने बिक्रय पत्र का सम्पूर्ण प्रतिफल तीन लाख पचास हजार रू0 प्राप्त कर लिया है हम श्रीमती जुगलीदेवी के वारिसान है हमारी माताजी ने हमारी सहमति से उपरोक्त भूखण्ड को माह जून 2019 में ही बिक्रय अनुबन्धपत्र कर दिया था जिसका पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय में दिनांक 18.06.2019 को किया गया है जिसका पंजीयन कमांक 201903194102309 है जुगलीदेवी के पति ने भी बिक्रयपत्र किये जाने में सहमति जताई। रैस्पो0अप्रार्थी संख्या–1 जुगलीदेवी की ओर से अपील प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यो को स्वीकार करते हुये प्रस्तुत बिक्रयपत्र दिनांक 06.08.2020 को पंजीयन कराने में सक्षम होना बताया है। रैस्पो0सं01 के अभिभाषक की ओर से श्री हरिओम पुत्र बंगाली जाति त्यागी निवासी पूरन विहार कॉलोनी ओडेला रोड धौलपुर का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश किया गया है जो जुगलीदेवी का पति है जिसने यह स्वीकार किया है कि जुगलीदेवी आने जाने में असमर्थ है इसलिये वह न्यायालय श्रीमान में उपस्थित नहीं हो सकी है, मेरी पत्नी जुगलीदेवी ने सुम्मेरसिंह से प्रार्थना पत्र में विवादित विक्रयपत्र में वर्णित प्लॉट की सम्पूर्ण राशि मुवलिग तीन लाख पचास हजार रू0 प्राप्त कर ली है। विक्रयपत्र मेरी पत्नी द्वारा अपनी पूर्ण सहमति से पूर्ण होस हवास में लिखवाया है एवं उस पर अपने अंगूठा निशानी किये है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर हम अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाना उचित समझते है।

जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक
धौलपुर

न्यायालय कलक्टर एवं जिला पंजीयक धौलपुर
अपील मु0नम्बर 13/2020 उनवानी सुमेरसिंह
बनाम जुगलीदेवी, अन्तर्गत धारा 72 भारतीय
पंजीयन अधिनियम

अतः आदेश है कि अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर रैस्पोडेण्ट संख्या 2 उप पंजीयक धौलपुर द्वारा जारी आदेश दिनांक 06.08.2020 निरस्त किया जाता है तथा उप पंजीयक धौलपुर को असल बयनामा भेजते हुए निर्देशित किया जाता है कि वह प्रस्तुत वयनामा का विधिवत पंजीयन करें। असल बयनामा एंव इकरारनामा की प्रमाणित प्रतिलिपि पत्रावली में सुरक्षित रखी जावे। पत्रावली फैसल सुमार हो। बाद तामील दाखिल दफ्तर हो। नम्बर से कम की जावे।

निर्णय आज दिनांक 28.12.2021 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(आर.के. जायसवाल)
कलक्टर एवं जिला
पंजीयक
धौलपुर

जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक