

न्यायालय जिला कलक्टर, राजसमंद
(बाल मुकुन्द असावा, आई0ए0एस0, जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)

पंजीयन अपील संख्या: 03/2016

दायर दिनांक: 17.10.2016

निर्णय दिनांक 28.04.2025

—: अनवान :-

गोविन्द कुमार पिता श्री नवनीत कुमार जी, जाति पालीवाल (ब्राह्मण), आयु 13 वर्ष, निवासी कांकरोली, तहसील व जिला राजसमन्द, जरिये वाद मित्र/संरक्षक पिता नवनीत कुमार पिता धर्मनारायण जी पालीवाल उम्र 70 वर्ष निवासी कांकरोली तहसील राजसमंद

-- अपीलार्थी

बनाम

1. श्रीमान उप पंजीयक महोदय, राजसमन्द
2. श्री गोपाल लाल पिता भंवर लाल जी, जाति माली, आयु 34 वर्ष, निवासी माणक चौक राजनगर, तहसील राजसमंद जिला राजसमन्द
3. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार साहब राजसमंद

-- रेस्पोंडेन्टगण

याचिका अन्तर्गत धारा 72--73 भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 विरुद्ध आदेश विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख से इन्कारी आदेश दिनांक 29/09/2016 दस्तावेज के क्रम संख्या 5/16 दिनांक 24/09/2016 से व्यथित होकर ।

उपस्थित:-

- 1- श्री मुकेश तलेसरा, अधिवक्ता अपीलान्त
- 2- श्री अनिल बागोरा, राजकीय अधिवक्ता, रेस्पोंडेन्ट संख्या 01 व 03
- 3- रेस्पोंडेन्ट संख्या 02 अनुपस्थित ।

:: निर्णय ::

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी ने अन्तर्गत धारा 72-73 भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 अपील विरुद्ध आदेश विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख से इन्कारी आदेश दिनांक 29.09.2016 दस्तावेज के क्रम संख्या 5/16 दिनांक 24.09.2016 व्यथित होकर प्रस्तुत कर निवेदन किया कि राजस्व ग्राम किशोरनगर पटवार हल्का राजनगर की आराजी नम्बर 920 रकबा 1 बीघा 03 बिस्ता भूमि के संबंध में रेस्पोंडेन्ट संख्या 2 ने दिनांक 22/08/2016 को अपीलार्थी के पक्ष में उक्त भूमि का विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख निष्पादित किया। विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख



9

निष्पादित कर औपचारिक रूप से कब्जा आधिपत्य अपीलार्थी को सुपुर्द कर दिया तथा सम्पूर्ण औपचारिकता पूरी करने के बाद एवं पंजीयन कराने हेतु कार्यालय उप पंजीयक, राजसमन्द के यहां आये तो उप पंजीयक कार्यालय राजसमंद में उक्त दिनांक को उप पंजीयक महोदय राजसमंद के पिता का आकस्मिक निधन हो जाने से वह अवकाश पर थे, व श्रीमान् तहसीलदार साहब राजसमंद को अतिरिक्त प्रभार होने से उक्त दस्तावेज का पंजीयन किये जाने से मौखिक रूप से मना किया गया, जो कि वादग्रस्त भूमि के संबंध में अपीलार्थी से उसकी मानसिक अस्वस्थता के कारण अनैतिक दबाव में लेकर निष्पादित करवाये गये विक्रय पत्र दिनांक 29-07-2016 के संबंध में पुलिस थाना राजनगर में अपीलार्थी के साथ हुई घटना के संबंध में उसके पिता श्री नवनीत कुमार पालीवाल के द्वारा प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करवाई, जिसके संबंध में पुलिस थाना राजनगर के द्वारा अनुसंधान किया जा रहा था। श्रीमान् तहसीलदार साहब राजसमंद को उक्त कार्यालय का अतिरिक्त चार्ज होने से नियमित अधिकारी के उपस्थित होने पर ही प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये थे। इस कारण से उक्त दस्तावेज 2 दिन बाद विपक्षी संख्या 2 गोपाल लाल के द्वारा पेश करना बताते हुए, दस्तावेज को पुनः प्राप्त कर लिया। इस कारण से दिनांक 22-08-2016 को अपीलार्थी के पक्ष में निष्पादित रेस्पोजेन्ट संख्या 2 द्वारा विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का पंजीयन नहीं हो सका। बाद में रेस्पोजेन्ट संख्या 2 दस्तावेज के पंजीयन में टालमटोल करता रहा और आश्वासन देता रहा कि शीघ्र ही पंजीयन करा दूंगा। इस दरमियान वह अपने निजी कार्य से बाहर भी चला गया था और आया तो टालमटोल करता रहा। दस्तावेज के निष्पादन से पंजीयन की अवधि गुजर रही थी। रेस्पोजेन्ट संख्या 2 द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख को पंजीयन के लिये प्रस्तुत किया जाना आवश्यक था दस्तावेज पर पंजीयन की सम्पूर्ण प्रक्रिया हो चुकी थी। केवल दस्तावेज उप पंजीयक के यहां प्रस्तुत करना ही शेष था। अपीलार्थी ने रेस्पोजेन्ट संख्या 2 द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का अपने पक्ष में पंजीयन करने हेतु विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख की 2 प्रति के साथ ही आवेदन पत्र, शपथ पत्र, पहचान के दस्तावेज, जमाबन्दी एवं पंजीयन करने हेतु प्रार्थना पत्र उप पंजीयक, राजसमन्द के यहां दिनांक 29-09-2016 को प्रस्तुत किया, जिस पर उप पंजीयक, राजसमन्द ने अपीलान्त के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का नियमानुसार अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का प्रस्तुतीकरण बताते हुए उक्त दस्तावेज के पंजीयन की कार्यवाही प्रारम्भ की गई। इस संबंध में उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज कमांक 6/2016 प्रस्तुति दिनांक 29-09-2016 के रूप में दस्तावेज को दर्ज करते हुए पंजीयन की कार्यवाही प्रारम्भ की और दस्तावेज के पंजीयन को लम्बित रखा। दस्तावेज के पंजीयन को लम्बित रखते हुए रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त दस्तावेज के निष्पादन के संबंध में कोई भी टिप्पणी किये बगैर पंजीयन नियम 39 के अन्तर्गत प्रस्तुत विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का पंजीयन इस कार्यालय के क्षेत्राधिकार में नहीं है, पंजीबद्ध विक्रय विलेख के निरस्तीकरण का अधिकार सक्षम न्यायालय को होने से प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार कर लौटाया जाना है, उक्त टिप्पणी के आधार पर उक्त दस्तावेज के पंजीयन से इन्कारी करते हुए असल दस्तावेज अपीलार्थी को लौटा दिया गया, जिसके विरुद्ध यह अपील इन आधारों पर प्रस्तुत है कि यह कि उप पंजीयक, राजसमन्द द्वारा पारित किया गया आदेश अवैध एवं विधि विरुद्ध है एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से अपास्त होने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय का आदेश पंजीयन अधिनियम के स्कोप की क्षेत्राधिकारिता से



9

बाहर होकर अवैध है क्योंकि उक्त प्रकरण में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा दस्तावेज विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख के निष्पादन से इन्कार नहीं किया गया है और जब दस्तावेज के निष्पादन से रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा इन्कार नहीं किया गया है फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त दस्तावेज विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का निष्पादन स्वीकार नहीं मानते हुए दस्तावेज के पंजीयन को अस्वीकार किया गया है जो अवैध है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दस्तावेज को अस्वीकार करने का जो आधार माना है, वह अवैध एवं विधि विरुद्ध है। पंजीयन अधिनियम के नियम 39 का अधीनस्थ न्यायालय का गलत आधार लिया गया है, यदि दस्तावेज सक्षम व्यक्तियों द्वारा उचित रीति से, उचित कार्यालय में विधि द्वारा अनुज्ञात समय के भीतर प्रस्तुत किया जावे और रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी का समाधान हो जाये कि अभिकथित निष्पादी वही व्यक्ति है, जो वह स्वयं को बताता है और यदि ऐसा व्यक्ति निष्पादन स्वीकार करता है तो रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी इसके संभव प्रभावो को ध्यान में लाये बिना, दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत करने के लिये आबद्ध है। उपरोक्त कानूनी परिपेक्ष्य में दस्तावेज को पंजीयन से लौटाये जाने का आदेश रेस्पोडेन्ट संख्या एक के द्वारा जो पारित किया गया है, वह विधि के विपरित है। जब अपीलांत के द्वारा सारी औपचारिकाएँ पूरी कर ली गईं। शेष सारी औपचारिकाएँ जब पूरी कर ली गईं और दस्तावेज के निष्पादन को स्वयं रेस्पोडेन्ट संख्या 2 ने किया है तो ऐसी परिस्थिति में उप पंजीयक राजसमन्द को उक्त दस्तावेज के पंजीयन से अस्वीकार नहीं करना था बल्कि दस्तावेज का पंजीयन कराना था और अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दस्तावेज को अस्वीकार करते हुए दस्तावेज को लौटाने का जो आदेश दिया है, वह अवैध व विधि विरुद्ध है। अधीनस्थ न्यायालय का आदेश स्पीकिंग ऑर्डर नहीं है। आदेश में जो कारण उल्लेखित किये गये हैं, वे भी गलत हैं। प्रस्तुत प्रकरण में संबंधित व्यक्ति द्वारा दस्तावेज के निष्पादन से इन्कारी नहीं है। फिर भी उप पंजीयक के द्वारा दस्तावेज पर गलत आधार पर नोट अंकित करते हुए, पंजीयन से इन्कार किया है जो अवैध है। यह कि उक्त प्रकरण में अपीलांत से धोखे व मुगालते में रख कर उसकी खातेदारी की भूमि का विक्रय विलेख रेस्पोडेन्ट सं. 2 ने अपने पक्ष में दिनांक 29-7-2016 को उक्त भूमि बाबत निष्पादित करवाया था, जिसकी जानकारी होने पर अपीलांत के पिता नवनीत कुमार पालीवाल के द्वारा दिनांक 5-8-2016 को आवेदन पत्र प्रस्तुत कर विक्रय पत्र की प्रमाणित प्रति प्राप्त की गई और अपीलांत के साथ षडयंत्रपूर्वक जिन व्यक्तियों ने कार्यवाही की गई उनके खिलाफ पुलिस थाना राजनगर में एक प्रथम सूचना रिपोर्ट सं. 290/2016 के रूप में दर्ज करवाई गई। जो अपराध अन्तर्गत धारा 420, 387, भा. दं. सं. के तहत पंजीबद्ध कर पुलिस थाना राजनगर के द्वारा अनुसंधान किया जा रहा है। नामान्तरण विक्रय विलेख दिनांक 29-7-2016 के अनुसरण में राजस्व रेकार्ड में भूमि रेस्पोडेन्ट सं. 2 के नाम पर अंकित नहीं की गई। और इस कारण से ही अपीलांत के पक्ष में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के द्वारा वादग्रस्त भूमि के संबंध में कोई हक अधिकार नहीं होने से कानूनन अन्तरण विलेख निष्पादित नहीं करवाया जा सकता है। इस कारण से दस्तावेज के निरस्तीकरण का विलेख निष्पादित करना व पंजीयन करवाना तय हुआ है। इसी अनुक्रम में अपीलांत के पक्ष में विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख रेस्पोडेन्ट सं. 2 के द्वारा निष्पादित किया गया। जब रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकार कर लिया गया है तो अधीनस्थ न्यायालय को उक्त प्रकरण में दस्तावेज के पंजीयन से इन्कार नहीं करना था बल्कि पंजीयन अधिनियम के प्रावधानों के तहत दस्तावेज का पंजीयन किया जाना था और धारा 58 के तहत नोट पृष्ठांकित कर ऐसे



9

दस्तावेज का पंजीयन किया जा सकता था फिर भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस बिन्दू पर मनन विचार किये बिना ही जो आदेश पारित किया है, वह अवैध एवं विधि विरुद्ध है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा धारा 32 की पालना उक्त मामले में नहीं की है और दस्तावेज के पंजीयन से इन्कार करते हुए लौटाने में भारी विधिक भूल की है। अपीलान्त मानसिक रूप से विमदति है। इस कारण से उसकी ओर से उक्त अपील उसके प्राकृतिक संरक्षक पिता के द्वारा प्रस्तुत की जा रही है। अनुमति बाबत अलग से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है। अतः प्रार्थना है कि अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया अपीलाधीन आदेश लेख पत्र कमांक 5/2016 दिनांक 29/09/2016 निरस्त फरमाया जावे एवं रेस्पोजेन्ट / विपक्षी को आदेशित किया जावे कि दस्तावेज को नियमानुसार पंजीबद्ध करें।

अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील को दर्ज रजिस्टर किया जाकर रेस्पोजेन्टगण को जरिये सम्मन तलब किया गया। रेस्पोजेन्ट संख्या 01 व 03 की ओर से अधिवक्ता श्री अनिल बागोरा, राजकीय अधिवक्ता उपस्थित हुए तथा अपीलार्थी 02 संख्या की ओर से अधिवक्ता श्री दिग्विजय सिंह द्वारा वकालतनामा पेश कर उपस्थित दी गई किन्तु दिनांक 08.04.2025 को अधिवक्ता द्वारा प्रकरण में नो इस्ट्रक्शन अंकित किया गया। व रेस्पोजेन्ट संख्या 2 अनुपस्थित रहा।

अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। अधिवक्ता अपीलान्त ने अपील मेमो में वर्णित तथ्यों दोहराते हुए कथन किया कि राजस्व ग्राम किशोरनगर पटवार हल्का राजनगर की आराजी नम्बर 920 रकबा 1 बीघा 03 बिस्वा भूमि के संबंध में रेस्पोजेन्ट संख्या 2 ने दिनांक 22/08/2016 को अपीलार्थी के पक्ष में उक्त भूमि का विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख निष्पादित किया। अपीलार्थी ने रेस्पोजेन्ट संख्या 2 द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का अपने पक्ष में पंजीयन करने हेतु विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख की 2 प्रति के साथ ही आवेदन पत्र, शपथ पत्र, पहचान के दस्तावेज, जमाबन्दी एवं पंजीयन करने हेतु प्रार्थना पत्र उप पंजीयक, राजसमन्द के यहां दिनांक 29-09-2016 को प्रस्तुत किया, जिस पर उप पंजीयक, राजसमन्द ने अपीलान्त के पक्ष में निष्पादित विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का नियमानुसार अपीलान्त द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का प्रस्तुतीकरण बताते हुए उक्त दस्तावेज के पंजीयन की कार्यवाही प्रारम्भ की गई। इस संबंध में उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज कमांक 6/2016 प्रस्तुति दिनांक 29-09-2016 के रूप में दस्तावेज को दर्ज करते हुए पंजीयन की कार्यवाही प्रारम्भ की और दस्तावेज के पंजीयन को लम्बित रखा। दस्तावेज के पंजीयन को लम्बित रखते हुए रेस्पोजेन्ट संख्या 1 द्वारा उक्त दस्तावेज के निष्पादन के संबंध में कोई भी टिप्पणी किये बगैरे पंजीयन नियम 39 के अन्तर्गत प्रस्तुत विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का पंजीयन इस कार्यालय के क्षेत्राधिकार में नहीं है, पंजीबद्ध विक्रय विलेख के निरस्तीकरण का अधिकार सक्षम न्यायालय को होने से प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार कर लौटाया जाना है, उक्त टिप्पणी के आधार पर उक्त दस्तावेज के पंजीयन से इन्कार करते हुए असल दस्तावेज अपीलार्थी को लौटा दिया गया, जो कि विधि विरुद्ध है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया अपीलाधीन आदेश लेख पत्र कमांक 5/2016 दिनांक 29/09/2016 निरस्त फरमाया



Q

जावे एवं रेस्पोजेन्ट/विपक्षी को आदेशित किया जावे कि दस्तावेज को नियमानुसार पंजीबद्ध करें।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस में निवेदन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया आदेश विधिसम्मत है। अपील आधारहीन होने से खारिज फरमायी जावे।

मैंने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस पर गहन मनन किया व पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। अपीलार्थी ने रेस्पोजेन्टगण के विरुद्ध अन्तर्गत धारा 72-73 भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 के तहत विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख से इन्कारी आदेश दिनांक 29.09.2016 के विरुद्ध अपील इस आधार पर प्रस्तुत की, कि राजस्व ग्राम किशोरनगर पटवार हल्का राजनगर की आराजी नम्बर 920 रकबा 1 बीघा 03 बिस्वा भूमि के संबंध में रेस्पोजेन्ट संख्या 2 ने दिनांक 22/08/2016 को अपीलार्थी के पक्ष में उक्त भूमि का विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख निष्पादित किया। जिसे उपपंजीयक राजसमन्द द्वारा पंजीयन नियम 39 के अंतर्गत नोट अंकित कर प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार कर लौटाया गया जो कि विधि विरुद्ध है। अतः अपील अपीलान्त स्वीकार फरमाई जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया अपीलार्थीन आदेश लेख पत्र कमांक 5/2016 दिनांक 29/09/2016 निरस्त फरमाया जावे एवं रेस्पोजेन्ट/विपक्षी को आदेशित किया जावे कि दस्तावेज को नियमानुसार पंजीबद्ध करें।

उक्त क्रम में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज पंजीबद्ध विक्रय पत्र दिनांक 29.07.2016 के अवलोकन पर पाया कि अपीलार्थी श्री गोविन्द कुमार द्वारा रेस्पोजेन्ट संख्या 02 श्री गोपाल लाल माली के पक्ष में राजस्व ग्राम किशोरनगर पटवार हल्का राजनगर की आराजी नम्बर 920 रकबा 1 बीघा 03 बिस्वा भूमि के संबंध में विक्रय पत्र निष्पादित किया जिसका नियमानुसार उपपंजीयक राजसमन्द द्वारा दिनांक 29.07.2016 को पंजीयन किया गया। एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज विक्रय पत्र निरस्तीकरण के अवलोकन पर पाया कि राजस्व ग्राम किशोरनगर पटवार हल्का राजनगर की आराजी नम्बर 920 रकबा 1 बीघा 03 बिस्वा भूमि के संबंध में रेस्पोजेन्ट संख्या 2 ने दिनांक 22/08/2016 को अपीलार्थी के पक्ष में उक्त भूमि का विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख निष्पादित किया। एवं उक्त दस्तावेज को दिनांक 29.09.2016 को उपपंजीयक राजसमन्द के यहां पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। जिससे उपपंजीयक राजसमन्द द्वारा पंजीयन नियम 39 के अन्तर्गत यह नोट अंकित किया गया कि "प्रस्तुत विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख का पंजीयन इस कार्यालय के क्षेत्राधिकार में नहीं है, पंजीबद्ध विक्रय विलेख के निरस्तीकरण का अधिकार सक्षम न्यायालय को होने से प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार कर लौटाया जाना है" एवं पुनः दस्तावेज लौटाया गया। राजस्थान पंजीयन एवं मुद्रांक विधि निर्देशिका में यह निर्देशित किया गया है कि विशिष्ट अनुतोष अधिनियम के तहत सक्षम सिविल न्यायालय में दावा पेश करके छल, कपट, धोखा या दबाव आदि के आधार पर पंजीकृत कन्वेन्स डीड को निरस्त कराया जा सकता है। पंजीयन अधिकारी को पंजीयन निरस्त करने का अधिकार नहीं है।




②


उपरोक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय का यह निष्कर्ष है कि चूंकि विशिष्ट अनुतोष अधिनियम के तहत सक्षम सिविल न्यायालय में दावा पेश करके छल, कपट, धोखा या दबाव आदि के आधार पर पंजीकृत कन्वेन्स डीड को निरस्त कराया जा सकता है। पंजीयन अधिकारी को पंजीयन निरस्त करने का अधिकार नहीं है। ऐसी स्थिति में रेसपोडेन्ट संख्या 2 द्वारा दिनांक 22/08/2016 को अपीलार्थी के पक्ष में वादग्रस्त भूमि के संबंध में निष्पादित किये गये विक्रय पत्र निरस्तीकरण विलेख को उपपंजीयक राजसमन्द द्वारा पंजीयन नियम 39 के अंतर्गत नोट अंकित कर प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार कर लौटाया गया जो कि विधि सम्मत व नियमानुकूल है। अतः अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील पोषणीय नहीं होने से खारिज किया जाना उचित प्रतीत होता है।

:: आदेश ::

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत अपील अस्वीकार कर खारिज की जाती है तथा रेसपोडेन्ट संख्या 1 उपपंजीयक राजसमन्द के आदेश को यथावत रखा जाता है। उपपंजीयक राजसमन्द को निर्णय की प्रति भिजवायी जावे।


(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

निर्णय आज दिनांक: 28.04.2025 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(बाल मुकुन्द असावा)
जिला कलक्टर
राजसमंद

