न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक, राजसमन्द

(अरविन्द कुमार पोसवाल,आई0ए0एस0,जिला कलक्टर द्वारा अध्यासित)

पंजीयन अपील : 04/2019

दायर दिनांकः 22.04.2019

निर्णय दिनांक 09.12.2019

—:अनवानः—

1— श्री अर्जुनसिंह पुत्र श्री निर्भयसिंह कितावत, जाति—राजपुत, आयु— 39 वर्ष, निवासी— ग्राम— राबचा, तहसील— नथाद्वारा, जिला— राजसमन्द

2 श्री नारायणसिंह पुत्र श्री निर्भयसिंह कितावत, जाति राजपुत, आयु— 33 वर्ष, निवासी—ग्राम— राबचा, तहसील— नाथद्वारा, जिला— राजसमन्द

अपीलान्ट

—:: बनाम ::—

श्रीमती छायाकुंवर धर्मपत्नी श्री मनोजसिंह बारहठ, जाति— राजपुत आयु— 31 वर्ष, निवासी—ग्राम— राबचा, तहसील— नाथद्वारा, जिला— राजसमन्द हाल मुकाम— श्री मनोजसिंह बारहठ को आवंटित बिनानी सीमेंट कम्पनी का क्वार्टर, पिण्डवाड़ा, जिला— सिरोही

रेस्पोडेन्ट

अपील अन्तर्गत धारा 72 पंजीयन अधिनियम अपील विरूद्ध निर्णय उप पंजीयक— देलवाड़ा दिनांक 28.03.2019 प्रकरण संख्या 01/2019

उपस्थितः—

1— श्री ईश्वर सिंह सामोता अधिवक्ता अपीलांट

2— श्री हेमन्त पालीवाल, अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट

संक्षिप्त मे प्रस्तुत अपील के तथ्य इस प्रकार है कि रेस्पोडेन्ट श्रीमती छायाकुंवर ने दिनांक 02.02.2019 को ग्राम राबचा मे स्थित अपनी कृषि भूमि खाता संख्या नया 238 पुराना 204 मे स्थित आराजी संख्या 1773/399 रकबा 00.017.00 सत्रह बिश्वा दस बिश्वांसी को अपीलांटगण को 5,35,000/—पॉच लाख पैतीस हजार रूपये पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर आधिपत्य अपीलांटगण को सुपुर्द कर विक्रय पत्र राजकीय मुद्रांक 20,000/— बीस हजार रूपये पर स्वयं द्वारा खरीद कर स्टाम्प संख्या 6568 व 6569 पर निष्पादित किया। जिसके फलस्वरूप समस्त दस्तावेजी कार्यवाही मय हस्ताक्षर व साक्षी दस्तावेजी कार्यवाही मय हस्ताक्षर के दोनो पक्षकरान द्वारा पूर्ण कर दी गई। और केवल पंजीयन होना बकाया था। उपरोक्त समस्त कार्यवाही दिनांक 02.02.2019 शनिवार को होने से पंजीयन का कार्य सोमवार दिनांक 04.02.2019 को रखा गया। मगर रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त दिनांक को यह कहकर मना कर दिया कि दिनांक 08.02.2019 को परिवार में शादी है और हम वापस दिनांक 12.02.2019 को आकर विक्रय पत्र पंजीयन करा देंगें।

लेकिन रेस्पोडेन्ट द्वारा टालमटोल करते हुए अपने पति के साथ पिण्डवाडा चली गई। इस दरमियान अपीलान्ट द्वारा विक्रय विलेख के समस्त दस्तावेज कार्यालय उप पंजीयक देलवाडा के समक्ष प्रस्तुत किये। जिसमें उप पंजीयक देलवाडा द्वारा कमी मुद्रांक 8100/– निकाले गयें। जिसे जरीये चालान जी0आर0एन0 सं0 28416124 दिनांक 21.02.2019 के जमा करा, कमी मुद्रांक की पूर्ती कर दी। दस्तावेज पूर्ण रूप से पूर्ण मुद्रांक पर होने से उप पंजीयक देलवाडा द्वारा रेस्पोडेन्ट के नाम से विधि अनुसार सूचना पत्र जारी किया किन्तु रेस्पोडेन्ट उपस्थित नही हुई। इस पर उप पंजीयक देलवाडा द्वारा विक्रय विलेख के पंजीयन को रेस्पोडेन्ट द्वारा इंकार करने पर मूल दस्तावेज दिनांक 29.03.2019 के आदेशानुसार पुनः अपीलान्ट को लौटा दियें।

दोनो पक्षों की बहस सुनी गयी। अपीलांट अधिवक्ता द्वारा बहस में यह कथन किया गया कि अपीलाण्ट द्वारा रेस्पोडेन्ट श्रीमती छायाकुंवर ने दिनांक 02.02.2019 को ग्राम राबचा मे स्थित अपनी कृषि भूमि खाता संख्या नया 238 पुराना 204 मे स्थित आराजी संख्या 1773/399 रकबा 00.017.00 सत्रह बिश्वा दस बिश्वांसी को अपीलांटगण को 5,35,000/–पॉच लाख पैतीस हजार रूपये पूर्ण प्रतिफल प्राप्त कर आधिपत्य अपीलांटगण को सुपुर्द कर विक्रय पत्र राजकीय मुद्रांक 20,000/– बीस हजार रूपये पर स्वयं द्वारा खरीद कर स्टाम्प संख्या 6568 व 6569 पर निष्पादित किया। जिसके फलस्वरूप समस्त दस्तावेजी कार्यवाही मय हस्ताक्षर व साक्षी दस्तावेजी कार्यवाही मय हस्ताक्षर के दोनो पक्षकरान द्वारा पूर्ण कर दी गई। और केवल पंजीयन होना बकाया था। उपरोक्त समस्त कार्यवाही दिनांक 02.02.2019 शनिवार को होने से पंजीयन का कार्य सोमवार दिनांक 04.02.2019 को रखा गया। मगर रेस्पोडेन्ट द्वारा उक्त दिनांक को यह कहकर मना कर दिया कि दिनांक 08.02.2019 को परिवार में शादी है और हम वापस दिनांक 12.02.2019 को आकर विक्रय पत्र पंजीयन करा देंगें। लेकिन रेस्पोडेन्ट द्वारा टालमटोल करते हुए अपने पति के साथ पिण्डवाडा चली गई। इस दरमियान अपीलान्ट द्वारा विक्रय विलेख के समस्त दस्तावेज कार्यालय उप पंजीयक देलवाडा के समक्ष प्रस्तुत किये। जिसमें उप पंजीयक देलवाडा द्वारा कमी मुद्रांक 8100/– निकाले गयें। जिसे जरीये चालान जी0आर0एन0 सं0 28416124 दिनांक 21.02.2019 के जमा करा, कमी मुद्रांक की पूर्ती कर दी। दस्तावेज पूर्ण रूप से पूर्ण मुद्रांक पर होने से उप पंजीयक देलवाडा द्वारा रेस्पोडेन्ट के नाम से विधि अनुसार सूचना पत्र जारी किया किन्तु रेस्पोडेन्ट उपस्थित नही हुई। जिस पर उप पंजीयक देलवाडा द्वारा विक्रय विलेख के पंजीयन को रेस्पोडेन्ट द्वारा इंकार मानते हुए मूल दस्तावेज दिनांक 29.03.2019 के पत्र के अनुसार पुनः अपीलान्ट को लौटा दियें। अपीलाण्ट के अधिवक्ता द्वारा न्यायिक दृष्टान्त ए.आई.आर. 2013 पी.एण्ड एच. 39 को प्रस्तुत कर इन उद्धरणों में माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त की ओर ध्यान आकर्षित कर बताया कि रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत दस्तावेज के सम्बन्ध में किन किन चोजों का ध्यान रखा जायेगा अर्थात रिफूजल के आधार क्या होंगे उसे रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 के रजिस्ट्रेशन रूल 285 में दर्शाया गया है जो निम्नानुसार हैं:– "285. When a document is presented for registeration the points requiring the attention of the registering officer may besummarized as follows:

(1) Whether he has jurisdiction to register the document?

(2) Whether the document is time barred?

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द

(3) Whether the document is free from the objections is sections 19, 20 & 21?

(4) Whether the document is properly stamped?

(5) Whether the document is presented by a proper person?

(6) Whether the document was executed by the persons by whom it purports to have been executed?

अपीलांट अधिवक्ता द्वारा यह भी बताया कि जब विक्रय विलेख का निष्पादन रेस्पोडेन्ट द्वारा किया गया हैं एवं विक्रय विलेख को पंजीयन कराने संबंधित अन्य समस्त दस्तावेज व प्रपत्रों पर हस्ताक्षर होना स्वीकार कर लिया गया हैं। रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में विधिवत तरिके से दस्तावेजों का निष्पादन किया गया हैं। अतः अपील अपीलाण्ट स्वीकार फरमायी जाकर उप पंजीयक देलवाडा के निर्णय को निरस्त कर रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 02.02.2019 को पंजीयन किये जाने हेतु आदेश फरमायें।

रेस्पोडेन्ट के अधिवक्ता द्वारा बहस में बताया गया कि अपीलाण्ट ने उप पंजीयक देलवाडा के निर्णय दिनांक 28.03.2019 के विरूद्व अपील की हैं जबकि उप पंजीयक देलवाडा को पक्षकार नही बनाया हैं। जिससे यह अपील चलने योग्य नही हैं। उक्त अपील धारा 72 पंजीयन अधिनियम के तहत प्रस्तुत की गई हैं, परन्तु रेस्पोडेन्ट तथाकथित दस्तावेजो के पंजीयन बाबत कभी भी उप पंजीयक देलवाडा के समक्ष उपस्थित नही हुआ। ऐसी स्थिति में उक्त दस्तावेज का सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रजेन्टेशन ही नही हुआ। तो अपीलाण्ट को उक्त अपील प्रस्तुत करने का कोई अधिकार नही हैं और उक्त अपील इस आधार पर निरस्त होने योग्य हैं। साथ ही रेस्पोडेन्ट के अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि उक्त कृषि भूमि के संबंध में अपीलाण्ट से किसी भी प्रकार का प्रतिफल प्राप्त नही किया है और वर्तमान में उक्त भूमि पर रेस्पोडेन्ट का ही आधिपत्य होकर रेस्पोडेन्ट के परिवारजन उस पर काश्त कर रहे हैं और अपीलाण्ट जबरन बिना प्रतिफल चुकाये रेस्पोडेन्ट को बेदखल करना चाहता हैं। और अपीलाण्ट ने अपनी अपील में कही भी प्रतिफल के भुगतान संबंधी कोई भी उल्लेख नही किया हैं अर्थात प्रतिफल पेटे कोई चेक या नगद भुगतान किया हो या कोई बैंक ट्रांजेक्शन किया हो। इससे यह स्पष्ट होता है कि अपीलाण्ट नाजायज रूप से रेस्पोडेन्ट की भूमि हथियाना चाहता हैं। अतः अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत अपील खारिज किये जाने योग्य हैं।

अपीलान्ट के अधिवक्ता ने इस तर्क के खण्डन में प्रतिकथन किया कि रेस्पोडेन्ट व अपीलाण्ट के मध्य सौदा 5,35,000/– रूपये में तय हुआ और इसका भुगतान अपीलाण्ट श्री अर्जुन सिंह द्वारा रेस्पोडेन्ट को जरिये चैक सं0 133322 दिनांक 02.02.2019 राशि 2,67,500/– अक्षरे दो लाख सतसठ हजार पॉच सौ रूपये का ओरियन्टल बैंक ऑफ कोमर्स शाखा नाथद्वारा द्वारा तथा अपीलाण्ट श्री नारायण सिंह द्वारा रेस्पोडेन्ट को जरिये चैक सं0 165960 दिनांक 02.02.2019 राशि 2,67,500/– अक्षरे दो लाख सतसठ हजार पॉच सौ रूपये का ओरियन्टल बैंक ऑफ कोमर्स शाखा नाथद्वारा द्वारा प्रतिफल का भुगतान किया जा चुका हैं। और साक्ष्य की पुष्टि में रेस्पोडेन्ट ने विक्रय पत्र पर अपने हस्ताक्षर किये हैं। उक्त दस्तावेजो का विधिवत तरिके से रेस्पोडेन्ट द्वारा अपीलाण्ट के पक्ष में निष्पादन भी किया जा चुका हैं।

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)

दोनो पक्षों की बहस पर गहन मनन किया गया तथा पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत दृष्टान्तों का गहनता से अवलोकन किया गया। इस न्यायालय का मत है कि रजिस्ट्रार को धारा 74(क) में यह देखना है कि क्या दस्तावेज निष्पादित हुआ है या नहीं । "निष्पादन" शब्द कही भी रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 में परिभाषित नहीं किया गया है। निष्पादन से अभिप्राय है जब दोनो पक्षकार उप पंजीयन के सामने उपस्थित होकर यह स्वीकार कर ले कि स्थावर सम्पति के हस्तान्तरण के लिए दोनो "पक्षकार" के बीच दस्तावेज स्वेच्छा से प्रस्तुत किया हैं। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजो से यह अभिप्रमाणित नहीं होता है कि विक्रेता कभी भी उप पंजीयक कार्यालय मे उपस्थित हुई हो। उप पंजीयक द्वारा दिनांक 28.03.2019 को नोटिस इस आशय का जारी किया गया कि विक्रेता इस कार्यालय मे उपस्थित हो। लेकिन विक्रेता इस कार्यालय में उपस्थित नही हुई। साथ ही दस्तावेजो का प्रस्तुतीकरण भी क्रेता द्वारा किया गया है। परन्तु उक्त दस्तावेज पर पृष्टांकन अंकित नही हैं। अतः इस स्थिति में धारा 74 के अनुसार दस्तावेज का निष्पादित (Executed) हुआ नही माना जा सकता हैं। विक्रय पत्र पर किये गये हस्ताक्षर सही है या गलत यह भी जांच का विषय है जो गवाहो के परिक्षण व जिरह का अवसर दिये बिना सटीक रूप से इसका निर्धारण नहीं किया जा सकता है। क्योकि दस्तावेज को रजिस्टर करने के परिणाम स्थावर सम्पत्ति का हस्तान्तरण करना होगा। इसलिए दोनो पक्षों के बीच में स्थावर सम्पत्ति के स्वामित्व अधिकारों को धारा 72 व 73 की Summary Proceding (संक्षिप्त कार्यवाही) मे निर्णित नहीं किया जा सकता है। यदि अपीलांट कोई रिलिफ चाहता है तो वह दिवानी न्यायालय में स्पेसिफिक परफोरमेंस एक्ट के अन्दर वाद पेश कर सकता है। धारा 74 में उप पंजीयक का यह कर्तव्य है कि वह रजिस्ट्रीकरण से पूर्व दस्तावेज को निष्पादित करने वाले व्यक्ति की पहचान कर भली–भॉति जॉच कर ले कि क्या वास्तव में दस्तावेज निष्पादित हुआ है या नही। क्योकि विक्रेता उप पंजीयक के नोटिस देने के बाद भी उसके समक्ष उपस्थित ही नही हूई। इसलिए उप पंजीयक ने उक्त दस्तावेज को निष्पादित न मानते हुए रजिस्टर करने से इनकार करने में कोई विधिक त्रुटि नही की हैं। अतः उप पंजीयक का आदेश यथावत रखा जाता हैं।

::आदेश::

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलांट अस्वीकार की जाकर उप पंजीयक देलवाड़ा द्वारा पारित निर्णय दिनांकः 28.03.2019 को यथावत रखा जाता है।

(अरविन्द कुमार पोसवाल)
जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक
राजसमंद

निर्णय आज दिनांकः 09.12.2019 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अरविन्द कुमार पोसवाल)
जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक
राजसमंद

न्यायालय जिला कलक्टर राजसमन्द (राज.)