न्यायालय जिला कलक्टर, एवं जिला पंजीयक, अजमेर

पंजीयन अपील संख्या – 04/2014

योगेश कोडवानी पुत्र चन्द्र कुमार कोडवानी जाति सिंधी निवासी केकडी तहसील–केकडी, जिला–अजमेर।

........अपीलान्ट

बनाम

1. श्रीमती दिया कोडवानी पत्नी योगेश कोडवानी जाति सिंधी निवासी केकडी जरिये मुख्तयार आम श्री हरीश कोडवानी पुत्र चन्द्र कुमार कोडवानी जाति सिन्धी निवासी केकडी तहसील–केकडी जिला–अजमेर।
2. श्रीमती दिया कोडवानी पत्नी योगेश कोडवानी जाति सिंधी निवासी केकडी तहसील एवं जिला–अजमेर।
3. उप पंजीयक केकडी, अजमेर

..............रेस्पोडेन्टस

उपस्थित :– श्री राकेश अरोडा (अभिभाषक अपीलान्ट)
श्री समीर अहमद (अभिभाषक रेस्पो0 संख्या 1)
श्री बसन्त विजयवर्गीय, शिशिर विजयवर्गीय (अभिभाषक रेस्पो0 संख्या 2)

अपील अन्तर्गत धारा 73 पंजीयन अधिनियम

आदेश **दिनांक –02.08.2016**

अपील के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है कि अपीलान्ट ने रेस्पो0 सं0 1 से अजमेरी गेट केकडी स्थित जायदाद मकान नाप 2056.55 वर्ग फीट कवर्ड एरिया 1208.12 वर्ग फीट का आधा हिस्सा रूपये 5,75,000/– में खरीदकर जरिये मुख्तयार आम विक्रय पत्र निष्पादन कर उप पंजीयक केकडी जिला अजमेर के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर नियमानुसार शेष पंजीयन शुल्क रसीद सं0 10(7971) से जमा की गई। रेस्पोडेन्ट दिया कोडवानी द्वारा स्वयं द्वारा निष्पादित मुख्तयारनामा को कूटरचित एवं बनावटी होना व स्वयं के हस्ताक्षर बनावटी होने का अंकन करते हुए प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र पर उप पंजीयक केकडी द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र को पंजीयन से रोककर दस्तावेज को वापस लौटाये जाने के आदेश पारित किये गये। उक्त आक्षेपीय आदेश दिनांक 20.06.2014 से असन्तुष्ट होकर अपीलान्ट ने यह अपील न्यायालय में प्रस्तुत की है।

अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर रेस्पोडेन्टस को नोटिस जारी किये गये। रेस्पोडेन्ट जरिये अभिभाषक उपस्थित आये। सुनवाई चाहने पर उपस्थित उभय पक्ष को सुना गया।

अपीलान्ट ने अपील कथनों को दोहरातें हुए मुख्यतः कथन किया कि अपीलान्ट ने रेस्पोडेन्ट से अजमेरी गेट केकडी स्थित जायदाद मकान नाप 2056.55 वर्ग फीट कवर्ड एरिया 1208.12 वर्ग फीट का आधा हिस्सा रूपये 5,75,000/– में खरीदकर जरिये मुख्तयार आम विक्रय पत्र निष्पादन कर उप पंजीयक केकडी जिला अजमेर के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया जिस पर रेस्पो0 सं0 1 द्वारा विधिवत रूप से वादग्रस्त सम्पति का प्रतिफल प्राप्त करने का अंकन कर प्रार्थी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित किया। तत्पश्चात उप पंजीयक केकडी के

जिला कलक्टर
अजमेर

Scanned by CamScanner

समक्ष दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत कर निष्पादन स्वीकार किया गया तथा उक्त संदर्भ में गवाहो द्वारा पहचान का भी अंकन किया गया। नियमानुसार शेष पंजीयन शुल्क राशि रूपये 11880/- रसीद सं0 10(7971) से जमा की गई। उक्त कार्यवाही पश्चात रेस्पोडेन्ट दिया कोडवानी ने स्वयं द्वारा निष्पादित मुख्तयारनामा को कूटरचित एवं बनावटी होना व स्वयं के हस्ताक्षर बनावटी होने का अंकन करते हुए प्रस्तुत किये गये प्रार्थना पत्र पर उप पंजीयक केकडी द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र को पंजीयन से रोककर दस्तावेज को वापस लौटाये जाने के आदेश पारित किये गये। प्रथमतः निष्पादित मुख्त्यारनामा पंजीयन दिनांक तक प्रभाव में था जिसे निरस्त नहीं किया गया था। पंजीयन नियम 1955 के नियम 39 के अनुसरण में उप पंजीयक का दस्तावेजों की विधि मान्यता से सम्बन्ध नहीं होना वर्णित किया गया है। उक्त आज्ञात्मक प्रावधानों के विपरीत रेस्पोडेन्ट सं0 3 उप पंजीयक केकडी द्वारा अपने निहित क्षैत्राधिकार से बाहर जाकर प्रस्तुत विक्रय पत्र को पंजीयन से इन्कार किये जाने का आदेश पारित कर अवैधानिक त्रूटि कारित की है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार की जाकर उप पंजीयक केकडी द्वारा पारित आक्षेपित आदेश दिनांक 20.6.2014 निरस्त करते हुए विधि अनुसार न्यायहित में पंजीयन हेतु प्रस्तुत उक्त विक्रय पत्र को पंजीयन किये जाने के आदेश उप पंजीयक केकडी को प्रदान करावें।

जवाब में रेस्पोडेन्ट संख्या 2 के अभिभाषक ने कथन किया कि रेस्पो सं0 2 दिया कोडवानी की खरीद शुदा संयुक्त स्वामित्व की तीन सम्पति केकडी जिला अजमेर में स्थित है। जिसमे अजमेरी गेट केकडी स्थित जायदाद मकान नाप 2056.55 वर्ग फीट कवर्ड एरिया 1208.12 वर्ग फीट का आधा हिस्सा निहित है। उक्त सम्पति पर रेस्पो0 सं0 2 खरीद दिनांक से संयुक्त रूप से काबिज मालिक है। श्री हरीश कोडवानी द्वारा दिनांक 6.4.2012 को कथित फर्जी एवं कुटरचित मुख्तयारनामा तैयार कर उक्त संयुक्त सम्पति का विक्रय प्रार्थी को किये जाने का प्रयास करते हुए विक्रय पत्र उप पंजीयक केकडी के समक्ष पंजीयन हेतु दिनांक 20.6.2014 को प्रस्तुत किया गया। इसकी जानकारी होने पर रेस्पो0 सं0 2 द्वारा एक आम सूचना पत्र दैनिक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में दिनांक 19.6.2014 को प्रकाशित करवा कर रेस्पो0 सं0 2 की लिखित अनुमति के बिना उसकी सम्पति का बेचान, हस्तान्तरण आदि नहीं करने बाबत सूचित किया तथा उप पंजीयक केकडी को भी सूचित किया गया। उपपंजीयक केकडी ने उक्त दस्तावेज प्रस्तुत होने पर प्रार्थी के निवेदन पर नियमानुसार कार्यवाही करते हुए दस्तावेज वापिस लौटाया है। रेस्पो0 सं0 2 द्वारा हरीश कोडवानी एव अन्य के खिलाफ प्रथम सूचना रिपोर्ट केकडी थाना में दर्ज करवाई जिस पर कार्यवाही जैरकार है। फर्जी तथा कुटरचित मुख्त्यारनामा के आधार पर किया गया निष्पादन पर धारा 58 रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के प्रावधान चस्पा नहीं होते है। पंजीयन अधिनियम की धारा 34(सी) में स्पष्ट प्रावधान है कि किसी प्रतिनिधि,अभिकृता आदि द्वारा कोई दस्तावेज पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उपपंजीयक ऐसे व्यक्ति के अधिकार के बारे में समाधान करेगा। धारा 35 (3) (a) में स्पष्ट प्रावधान है कि यदि कोई व्यक्ति जिसके द्वारा दस्तावेज का निष्पादन किया जाना तात्पर्यित है उसके निष्पादन से मना करे तो रजिस्ट्रीकर्ता आफिसर उसके सम्बन्ध तक दस्तावेज को रजिस्ट्रीकृत करने से इन्कार कर देगा। प्रार्थी द्वारा मुख्त्यारनामा को निरस्त करने नहीं किये जाने का आधार अपनी बहस में लिया गया है वह रेस्पोडेन्ट सं0 1 द्वारा प्रस्तुत किया है, रेस्पोडेन्ट सं0 2 द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में रेस्पोडेन्ट संख्या 2, उक्त फर्जी एवं कुटरचित दस्तावेज से बाध्य नहीं थी फिर भी रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा प्रकाशित विज्ञप्ति तथा जरिये कानूनी नोटिस रेस्पोडेन्ट संख्या 1 के उक्त कथित फर्जी मुख्तयारनामें को निरस्त कर दिया था। रेस्पोडेन्ट की उक्त सम्पति शामलता है जिसमे रहवासीय सम्पति भी शामिल है तथा रेस्पोडेन्ट सं0 2 अपने संयुक्त मालिकाना हक की सम्पति पर आज भी काबिज है। अतः उपरोक्त स्थिति के मध्यनजर

जिला कलक्टर
अजमेर

उपपंजीयक केकड़ी द्वारा पारित आदेश विधि अनुसार होने से अपील अपीलान्ट खारिज फरमाई जावे। अपने कथनो के समर्थन में 2012(1) CIVIL COURT CASES 164(P&H) PUNJAB & HARIYANA HIGH COURT श्री अजय लूथरा एंव अन्य बनाम डिप्टी कमीश्नर कम रजिस्ट्रार, गुंडगॉव एवं अन्य में registration Act,1908,Ss.17, 35(3)(a) तथा Ss.17, 34 के उद्वरण उद्वत करवाये।

हमने उभयपक्ष की बहस पर ध्यान पूर्वक मनन किया रिकार्ड पत्रावली का अवलोकन किया। उप पंजीयक के समक्ष जिस मुख्तयारनामा आम के आधार पर विक्रय दस्तोवज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया उसे रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा दिनांक 19.6..2014 को दैनिक समाचार पत्र में प्रकाशित विज्ञप्ति तथा कानूनी नोटिस के मार्फत निरस्त किये जाने के कथनो से स्पष्ट है कि कथित मुख्त्यारनामा आम विवादित था। इस परिपेक्ष्य में अभिभाषक रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा प्रस्तुत नजीर जिसमें Registration Act,1908,Ss.17, 35(3)(a) तथा Ss.17, 34 बाबत स्पष्ट किया गया है कि "Power of attorny executing a document but principal denying its execution-By excuting power of attorny principal dose not lose the right to deny execution. Registering Officer cannot register the document by the only fact that power of attorny admits execution. तथा where a document is presented for registration at the instance of a power of attorney, it is duty of Registrar to see whether the requirement of S. 34 had been complied with." प्रकरण में पूर्णतया चस्पा होती है।

अपीलान्ट यह साबित करने में भी पूर्णतया असफल रहे है कि उपपंजीयक केकडी द्वारा पारित आदेश किस प्रकार से विधि विरूद्ध है। उप पंजीयक के समक्ष जरिये मुख्तयारनामा पंजीयन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत होने के बाद पंजीयन से पूर्व रेस्पोडेन्ट संख्या 2 द्वारा अपनी मालिकाना हक की भूमि के विक्रय दस्तावेज का विरोध प्रकट करते हुए मुख्तयारनामा को पूर्णतया फर्जी, कुटरचित एवं बनावटी बताकर पंजीयन रोकने का निवेदन करते हुए लिखित आवेदन उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपरोक्त विवेचनानुसार उप पंजीयक केकडी द्वारा नियमानुसार पुस्तक संख्या 2 में इन्द्राज कर दस्तावेज को पंजीयन से इन्कार कर लौटाये जाने बाबत सम्पादित कार्यवाही पूर्णतः विधि सम्मत प्रतीत होती है। अतः अपील अपीलान्ट खारिज की जाती है।

आदेश आज दिनांक 08.08.2016 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया

(गौरव गोयल)
जिला कलक्टर एवं जिला पंजीयक
अजमेर

Scanned by CamScanner