<u>प्रतिवेद्य</u>

भारत का उच्चतम न्यायालय

<u>सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार</u>

सिविल याचिका सं 2929/2022

वीना सिंह (मृत)–एल. आर. के माध्यम से ....अपीलकर्ता

बनाम

जिला निबंधक/अपर कलेक्टर (एफ/आर) .... प्रत्यर्थी और अन्य 2

<u>निर्णय</u>

<u>मा. न्यायमूर्ति डॉ धनंजय वाई चंद्रचूड़</u>

विश्लेषण की सुविधा से इस निर्णय को निम्नलिखित खंडों में विभाजित किया गया है। जो इस प्रकार हैं:

A एक परिचय... 3

B अधिवक्ता का निवेदन 13

C विश्लेषण 18

C.1 पंजीकरण अधिनियम का वैधानिक ढांचा... 18

C.2 द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा की अपनाए गए साधन की वैधता 27

C.3 "निष्पादन" का अर्थ 33

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

D निष्कर्ष... 61

A एक परिचय

1. यह अपील इलाहाबाद उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश के 31 मई, 2018 के फैसले से उत्पन्न हुई है। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता द्वारा अनुच्छेद 226 के तहत दायर एक याचिका को खारिज कर दिया, जिसमें जिला निबंधक/अतिरिक्त कलेक्टर (वित्त और राजस्व), बरेली[1], जो वर्तमान अपील में पहले प्रतिवादी हैं, के 31 मार्च 2012 के आदेश को रद्द आदेश के लिए उत्प्रेषण की प्रकृति में एक रिट की मांग की गई थी।इस अपील विचाराधीन रहने के दौरान, अपीलकर्ता का मृत्यु हो गयी है और इस न्यायालय के 9 दिसंबर 2021 को एक आदेश पारित कर अपीलकर्ता को उसके विधिक उत्तराधिकारी द्वारा प्रतिस्थापित कर दिया है।

2. इस विवाद की मुख्य बात 3,793 वर्ग गज का भूखण्ड़ है, जो 110–B, सिविल लाइंस, बरेली, उत्तर प्रदेश में स्थित है, जिस पर सी.पी. सिंह का स्वामित्व था। अपने जीवनकाल के दौरान उन्होंने लगभग 415 वर्ग गज भूमि चार विशिष्ट व्यक्तियों को हस्तांतरित कर दी थी। उनकी मृत्यु के उपरान्त, अपीलकर्ता, जो उसकी पत्नी है, अपनी दो बेटियों नीता सिंह और नीलम सिंह और पुत्र प्रदीप सिंह के साथ संपत्ति का संयुक्त मालकिन बन गयी। अपीलार्थी के पुत्रों एवं पुत्रियों

---

1 1 – जिला निबंधक

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

द्वारा उसके पक्ष में 17 .04 2010 को एक मुख्तारनामा निष्पादित किया गया था, जिसे 27 सितंबर 2011 को निरस्त कर दिया गया था।

3. अपीलकर्ता पर एक डेवलपर–गुजराल एसोसिएट्स के साथ दो करार करने का आरोप है, जो वर्तमान अपील में द्वितीय प्रत्यर्थी हैः(i) प्रथम, भूमि के सामने के हिस्से में 1000 वर्ग मीटर के क्षेत्र को कथित तौर पर विकसित करने का करार किया गया था। यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि इस करार की प्रकृति द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा विवादित है (जो आरोप है कि यह विक्रय के करार से अन्यथा करार था), लेकिन इस विवाद को वर्तमान अपील में इस न्यायालय के समक्ष उठाया नहीं गया है; और (ii) द्वितीय, इस भूमि के पीछे के हिस्से में स्थित 839.4 वर्ग मीटर के क्षेत्र 1.6 करोड़ रुपये प्रतिफल पर बेंचने के लिए विक्रय का करार किया गया था, जिसका निष्पादन 22 अक्टूबर 2010 को किया गया था। दूसरी ओर, द्वितीय प्रत्यर्थी तर्क है कि विक्रय का करार 1 839.4 वर्ग मीटर के क्षेत्र के लिए था। यह भी उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि 39,61,000 रुपये की राशि (द्वितीय प्रत्यर्थी के अधिवक्ता के अनुसार) में स्टांप ड्यूटी का भुगतान भूमि के सर्कल रेट यानी 6,11,53,000 रुपये के आधार पर किया गया था।

4. अक्टूबर 2010 और 3 जनवरी 2011 के बीच, द्वितीय प्रत्यर्थी ने कथित रूप से अपीलकर्ता को बारह किस्तों में 93 लाख रुपये का भुगतान किया।शेष 67 लाख रुपये की राशि का एक चेक द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा 20 जून 2011 को अपीलकर्ता को सौंपा गया था। अपीलकर्ता ने कहा है कि उसे यह महसूस हुआ कि उसके साथ धोखाधड़ी की गई है, इस चेक को नही भुनाया।उसी तारीख को, विक्रय के करार के आधार पर और शेष विक्रय प्रतिफल के भुगतान पर अपीलकर्ता द्वारा द्वितीय प्रत्यर्थी के पक्ष में एक विक्रय विलेख निष्पादित किया

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

जाना था। इस बिक्री विलेख का निष्पादन और पंजीकरण वर्तमान अपील में विवाद का आधार है।

5. 5 दिसंबर 2011 को, द्वितीय प्रत्यर्थी ने बिक्री विलेख को निष्पादित करने की अनुमति मांगते हुए एक आवेदन प्रस्तुत किया।इसके उपरान्त 15 दिसंबर, 2011 को उन्होंने सब–निबंधक–1, बरेली के समक्ष विक्रय विलेख के पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया। उप–निबंधक के एक नोटिस के जवाब में, अपीलकर्ता 17 फरवरी 2012 को उप–निबंधक के समक्ष पेश हुआ और उसने लिखित में एक आपत्ति प्रस्तुत की, जिसमें द्वितीय प्रत्यर्थी के पक्ष में अधूरे और जाली बिक्री विलेख को निष्पादित न करने का अनुरोध किया गया।अपीलकर्ता ने कहा कि उसकी आयु 78 वर्ष थी और वह अवसाद, हृदय रोग और उच्च रक्तचाप पीड़ित थी और उसका बेटा एक शराबी था जो अपने दम पर कोई निर्णय लेने में असमर्थ था।

अपीलकर्ता ने कहा कि द्वितीय प्रत्यर्थी उसकी संपत्ति को लेकर जबरन बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर करने के लिए उसे परेशान कर रहा था।अपीलकर्ता ने आगे कहा कि द्वितीय प्रत्यर्थी ने उसे दस्तावेजों पर हस्ताक्षर आदेश के लिए गुमराह करने वाली और झूठी जानकारी दी, यहां तक कि उसे अपने परिवार के सदस्यों से लेन–देन को छिपाने के लिए भी मजबूर किया। विशेष रूप से भूमि के सामने और पीछे के हिस्से के संबंध में दो लेन–देन के संबंध में, अपीलकर्ता ने निम्नानुसार अभिकथन किया:

> (A) मेसर्स गुजराल एसोसिएट्स के साथ 100 वर्ग मीटर करार का विवरण– जो 110 बी सिविल लाइंस, बरेली में स्थित है जिसका कम से कम बाजार मूल्य 5 करोड़ रुपये है और 22.10.2010 को जिसका विक्रय प्रतिफल 1,30,00,000/– रुपये है, मुझे रु. 18,00,000/– की राशि का भुगतान करने की शर्त है, जिसमें 90,00,000/– रुपये नकद और 3,00,000/– रुपये की राशि दिनांक 03.06.2009 बैंक ऑफ बड़ौदा के चेक संख्या

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

111681 , भुगतान करना शामिल है जो वास्तव में मुझे कभी भी भुगतान नहीं किया गया था और उपर्युक्त चेक किसी और के खाते में जमा है और मेरे खाते में नहीं है। मेरे और कानून के अनुसार करार शून्य और निष्प्रभावी हो जाता है क्योंकि पक्षकारों का आशय अवैध साधनों द्वारा धोखाधड़ी करने का है।

(B) मेसर्स गुजराल एसोसिएट्स के साथ 1839.48 वर्ग मीटर के लिए करार का विवरण जो 11– बी सिविल लाइंस, बरेली में स्थित है जिसका बाजार मूल्य सात करोड़ रुपये से कम नहीं है , जिसका विक्रय प्रतिफल के 22.10.2010 को 1,60,00,000/– रुपये दर्शित है, जिसमें 8,00,000/– रुपये की राशि सहित 83,00,000/– रुपये की राशि का भुगतान नकद में किया गया है, जो वास्तव में मुझे (श्रीमती वीणा सिंह) कभी भी भुगतान नहीं किया गया है ।मेरे और कानून के अनुसार यह करार शून्य और निष्प्रभावी हो जाता है क्योंकि इसका इरादा अवैध साधनों से धोखाधड़ी करने का है।

अपीलकर्ता ने आगे कहाः

कथित तौर पर जिस समय के भीतर बिक्री विलेख को निष्पादित करने के लिए सहमति व्यक्त की गई थी, वह आठ महीने की अवधि थी, जो 22.06.2011 को भी समाप्त हो गई है और कानूनी परिणामों से बचने के लिए उन्होंने दिनांक 22.06.2011 को अपूर्ण बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर प्राप्त किए थे। 20 जून, 2011 को जब वे मुझ पर पंजीकरण कार्यालय के बंद होने से पहले कागजात पर जल्दी हस्ताक्षर करने के लिए दबाव डाल रहे थे और हस्ताक्षर करने से पहले कागजात पढ़ने का मौका नहीं दे रहे थे, तो मेरी पोती ने कमरे में प्रवेश किया और इसके के बारे में पूछताछ की।उसने पूछा कि क्या कागजात किसी के द्वारा पढ़ा गया था, जिस पर मैंने उत्तर दिया नहीं। इसलिए उन्होंने दस्तावेजों की एक फोटो कॉपी मांगी ताकि हमारे वकील उन्हें देख सकें।उस समय यह तथ्य सामने आया कि जो कुछ भी चल रहा था वह गलत और भ्रामक था, मेसर्स गुजराल एसोसिएट्स के लोग और उनके वकील श्री अनिल कु. अग्रवाल तब चौंक गए जब मेरी पोती ने फोटो कॉपी मांगी क्योंकि वह मुझे अपने कमरे में 5 लोगों से घिरा देखकर डर गई थी और फिर जब हमें यह एहसास हुआ कि उन्होंने भूमि क्षेत्र में हेरफेर किया था वे मेरे भूमि क्षेत्र में हेरफेर कर रहे थे और वे मेरा घर भी अवैध रूप से हड़प रहे थे, इसलिए मैं इस विक्रय विलेख के खिलाफ हूं क्योंकि उन्होंने धोखाधड़ी की है।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अपीलकर्ता ने आगे दावा किया किः

(i) विलेख में 1839.48 वर्ग मीटर की जो सीमाएं निर्धारित की गई थीं, वे गलत थीं और स्पष्ट नहीं है कि क्या बेचा जाना है।इसके अलावा, द्वितीय प्रत्यर्थी ने वास्तविक भूमि क्षेत्र में अपीलकर्ता के घर को भी शामिल करके हेरफेर किया था, जहां वह पांच दशकों से रह रही थी, हालांकि उसका इरादा इसे अलग–थलग करने का नहीं था;

(ii) विक्रय विलेख स्वयं अपूर्ण था, किंतु दूसरे प्रत्यर्थी ने जबरन उस पर रजिस्ट्रीकरण के लिए समय सीमा के भीतर विक्रय विलेख दाखिल करने की हड़बड़ी में हस्ताक्षर कर दिए।

(iii) द्वितीय प्रत्यर्थी स्वयं इस बात से अवगत था कि भूमि के सह –अंशधारियों के बीच कोई विभाजन नहीं हुआ था, फिर भी विक्रय विलेख तैयार करने के लिए आगे बढ़ा।

इसलिए, उसके उपरोक्त दावों के आधार पर, अपीलकर्ता ने उप–निबंधक से द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा की गई जालसाजी के विरूद्ध कार्रवाई करने का अनुरोध किया और द्वितीय प्रत्यर्थी को 1839.48 वर्ग मीटर के क्षेत्र के लिए अधूरे बिक्री विलेख को पंजीकृत करने से रोकने का अनुरोध किया।

6. 17 फरवरी 2012 के एक आदेश द्वारा, उप–निबंधक ने अपीलकर्ता के निम्नलिखित बयान को दर्ज करने के बाद बिक्री विलेख को पंजीकरण करने से इनकार कर दियाः

मैं अकेला था, इस विक्रय विलेख पर मेरे हस्ताक्षर जबरन लिए गए थे, मैं अस्वस्थ्य चल हूं, और मैं नींद की दवा भी लेता हूं, मुझे मधुमेह भी है, मैं उच्च रक्तचाप से भी पीड़ित हूं।4–5 लोगों की संख्या में कई लोग वहां पहुंचकर जबरन मेरे हस्ताक्षर ले लिए।दूसरा कागज़ मुझे पढ़ कर सुनाय गया और उस पर मेरा दस्तखत ले लिया गया।मैं अकेला रहता हूं।वे आज मुझे परेशान कर रहे हैं।भूमि जो इतनी अधिक मात्रा में नहीं है जो उन्होंने लिखी है।उनके अनुसार, वे उस घर पर भी कब्जा करने की कोशिश करते हैं जो मेरा है।मैं इस बिक्री विलेख को निष्पादित नहीं करना चाहता हूं।मुझे आराम से रहने दिया जाए।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

उप–निबंधक ने उनके द्वारा दिए गए बयान के आधार पर निम्नलिखित निर्णय सुनायाः

> उपर्युक्त कथन के आधार पर श्रीमती बीना उपर्युक्त बिक्री विलेख को पंजीकृत करने के लिए तैयार नहीं हैं, जिसे वह कपटपूर्वक निष्पादित कराया जाना बताती हैं।इसलिए, भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 35 (3) ए के तहत और पंजीकरण मैनुअल, भाग–2 के नियम 249 के तहत बिक्री विलेख के पंजीकरण से इनकार किया जाता है।

7. उप–निबंधक ने बिक्री विलेख के पंजीकरण का करने से इनकार कर दिया था, इसलिए द्वितीय प्रत्यर्थी ने 2 मार्च 2012 को पंजीकरण अधिनियम 1908[2] की धारा 72 के तहत एक अपील[3] दायर की। अपीलकर्ता ने इस आधार पर उप–पंजीयक के आदेश का समर्थन करने के अतिरिक्त धारा 72 के तहत दायर अपील की पोषणीयता पर आपत्ति करते हुए कहा कि विवादग्रस्त बिक्री विलेख उसके द्वारा निष्पादित नहीं किया गया था।

8. जिला निबंधक ने अपील स्वीकार करते हुए दिनांक 31 मार्च 2012 के एक आदेश पारित कर दिया और पंजीकरण अधिनियम की धारा 74 द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन करने हुए यह अवधारित किया कि क्याअपीलकर्ता द्वारा विक्रय विलेख का निष्पादित किया गया था। जिला निबंधक ने बाद में निर्णय दिया कि अपीलकर्ता ने दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार कर लिए थे और द्वितीय प्रत्यर्थी बिक्री विलेख को पंजीकृत कराने का हकदार था। इस निष्कर्ष पर पहुंचने में, जिला निबंधक ने बिक्री विलेख के मुंशी और बिक्री विलेख के गवाहों द्वारा दिए गए बयानों पर भरोसा किया, इस प्रभाव के लिए कि दस्तावेज़ को अपीलकर्ता द्वारा उनकी उपस्थिति में बिना किसी दबाव के निष्पादित किया गया था। जिला

---

2 पंजीकरण अधिनियम

3 अपील सं. 01 सन् 2012

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

निबंधक ने यह भी कहा कि बिक्री विलेख से पहले 22 अक्टूबर 2010 को विक्रय का करार पंजीकृत किया गया था, जिसके तहत अपीलकर्ता को 1.6 करोड़ रुपये के बिक्री मूल्य के रूप में नकद और चेक के रूप में 93 लाख रुपये की राशि प्राप्त हुई थी। विक्रय के करार के अनुसरण में चेक द्वारा प्रतिफल की प्राप्ति विवाद में नहीं बताई गई थी। इसके अलावा, जिला निबंधक ने पाया कि लगभग एक वर्ष और दो महीने की अवधि के दौरान, विक्रय का करार के पंजीकरण और 15 दिसंबर 2011 को बिक्री विलेख की प्रस्तुति के बीच, अपीलकर्ता ने धोखाधड़ी का आरोप लगाते हुए कोई शिकायत दर्ज नहीं की थी। जिला निबंधक ने यह भी पाया कि विक्रय विलेख और विक्रय के करार पर अपीलकर्ता के हस्ताक्षर और अंगूठे के निशान/अँगुलि चिन्ह की जांच एक हस्तलेखन विशेषज्ञ द्वारा की गई थी, और वे समान पाए गए थे। इन निष्कर्षों के आधार पर जिला निबंधक ने उप निबंधक के निर्णय को दरकिनार कर दिया और 15 दिसंबर 2011 को प्रस्तुत विक्रय विलेख के पंजीकरण का आदेश दिया। परिणामस्वरूप, विक्रय विलेख 16 अप्रैल 2012 को पंजीकृत कर लिया गया।

9. महत्वपूर्ण रूप से, अपीलकर्ता ने जिला निबंधक के आदेश के बाद हुए कुछ घटनाक्रमों का उल्लेख किया है।अपीलकर्ता के अनुसार, सहायक महानिरीक्षक, पंजीकरण, बरेली ने विक्रय विलेख में शामिल भूमि के उप–निबंधक द्वारा स्थल निरीक्षण का आदेश दिया। उप–निबंधक ने 30 अप्रैल 2012 की अपनी रिपोर्ट में यह निष्कर्ष निकाला कि विलेख द्वारा आच्छादित वास्तविक क्षेत्र 1341.73 वर्ग मीटर था, जिसमें से 740.73 वर्ग मीटर अपीलकर्ता के घर का क्षेत्र था।इसके अलावा, उप–निबंधक ने कहा कि विक्रय विलेख के अनुसार उत्तरी और पश्चिमी सीमाएं मौजूद थीं, लेकिन मौके पर दक्षिणी और पूर्वी सीमाएं बिक्री विलेख में उल्लिखित सीमाओं से मेल नहीं खा रहीं थीं।बाद में, उप–निबंधक की सिफारिश

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

के बाद, नायब तहसीलदार द्वारा एक और स्थल सत्यापन भी किया गया।नायब तहसीलदार ने 26 मई 2012 की एक रिपोर्ट में कहा कि विक्रय विलेख में उल्लिखित सीमाएं पूरी तरह से गलत थीं।इसके अलावा, यह भी कहा गया कि स्थल पर वास्तविक क्षेत्र 849.12 वर्ग मीटर था, जबकि 1839.48 वर्ग मीटर के क्षेत्र में बिक्री विलेख दिखाया गया था।भाग A में

रिपोर्ट में कहा गया कि यदि 1839.48 वर्ग मीटर के क्षेत्र को विक्रय विलेख के क्षेत्र के रूप में लिया जाता है, तो यह आंशिक रूप से अपीलकर्ता के आवासीय घर, घर के सामने स्थित उद्यान क्षेत्र और तीन संपत्तियों को आच्छादित करेगा जो पहले अपीलकर्ता के मृत पति द्वारा बेची गई थीं। इसलिए, नायब तहसीलदार ने निष्कर्ष निकाला कि पंजीकृत बिक्री विलेख पूरी तरह से गलत था।

10. इस स्तर पर, यह उल्लेख करना भी महत्वपूर्ण होगा कि अपीलकर्ता द्वारा भारतीय दंड संहिता 1860 की धारा 420, 467, 468, 471 और 506 के तहत दंडनीय अपराधों के लिए द्वितीय प्रत्यर्थी के मालिकों के विरूद्ध थाना कोतवाली, उप–जिला सदर, बरेली में 4 मई 2012 को एक प्रथम सूचना रिपोर्ट[4] दायर की गई थी।इसके बाद, जांच अधिकारी द्वारा एफआईआर में एक अंतिम रिपोर्ट लगा दी गई थी।अंतिम रिपोर्ट के खिलाफ अपीलकर्ता द्वारा दायर एक विरोध याचिका को मजिस्ट्रेट द्वारा 20 सितंबर 2013[5] के एक आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया है, जिसके खिलाफ अपीलकर्ता का पुनरीक्षण लंबित है।

11. इन घटनाक्रमों के साथ, अपीलकर्ता ने संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत इलाहाबाद उच्च न्यायालय के समक्ष जिला निबंधक के 31 मार्च 2012 के आदेश को चुनौती दी।31 मई, 2018 के आक्षेपित निर्णय द्वारा अपीलार्थी की रिट

---

4 एफ.आई.आर. सं. 192/ 2012; मुकदमा अपराध सं. 1118/2012

5 प्रकीर्ण वाद सं. 225/2013

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

याचिका का निर्णय करते हुए, उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने विचार के लिए निम्नलिखित प्रश्न तैयार किए:

> —38. इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में और पक्षकारों के अधिवक्ता द्वारा दिए गए तर्कों को ध्यान में रखते हुए इस न्यायालय द्वारा विचार किए जाने वाले प्रश्न का सारांश यह है: क्या रिट जिस रीति से दायर की गयी थी उसमें वह पोषणीय थी? अधिनियम की धारा 35 (3) (ए) के तहत उप निबंधक द्वारा प्रयोग की गई शक्तियों का दायरा क्या है? क्या याचिकाकर्ता द्वारा बिक्री विलेख के निष्पादन से इनकार को उप पंजीयक द्वारा धारा 35(3)(a) के तहत शक्ति का प्रयोग करने और पंजीकरण से इंकार करने की सही व्याख्या की गई थी? क्या जिला निबंधक प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा अभ्यावेदन के रूप में दायर की गई अपील पर विचार कर सकते थे और मूल प्राधिकारी के रूप में न कि अपीलीय प्राधिकारी के रूप में शक्ति का प्रयोग कर सकते थे? क्या इस न्यायालय द्वारा अपना अंतरिम आदेश पारित करने से पहले 16.04.2012 को पंजीकृत बिक्री विलेख को इस न्यायालय द्वारा यह कहते हुए रद्द किया जा सकता है कि यह गलत तरीके से पंजीकृत किया गया था? ‖

तब एकल न्यायाधीश ने यह मत व्यक्त किया:

> (i) **सत्य पाल आनंद बनाम मध्य प्रदेश राज्य**[6] के मामले में इस न्यायालय के निर्णय के संदर्भ में, पंजीकरण अधिनियम की धारा 34 और 35 के तहत उप–निबंधक को बिक्री विलेख में लेन–देन के हक या वैधता की वैधता के बारे में जांच करने की कोई अर्ध–न्यायिक शक्ति नहीं है, लेकिन केवल यह सुनिश्चित करना है कि पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों का अनुपालन किया गया है या नहीं।इस संव्यवहार के स्वत्व या वैधता से संबंधित प्रश्नों का निर्णय केवल सक्षम सिविल न्यायालय द्वारा ही किया जा सकता है।

---

6 (2016) 10 एस.सी.सी. 767 सत्य पाल सिंह

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(II) उप–निबंधक ने वर्तमान मामले में पंजीकरण अधिनियम की धारा 35 (3) (a) के तहत बिक्री विलेख का पंजीकरण करने से इनकार कर दिया था क्योंकि अपीलकर्ता ने यह माना है कि कि उसने बिक्री विलेख पर अपने अंगूठे के निशान/उंगलियों के निशान लगाया था और हस्ताक्षर किये थे और इस आधार पर पंजीकरण पर आपत्ति जताई थी कि उसके हस्ताक्षर धोखाधड़ी कराए गए थे, जबकि बिक्री विलेख में दिखाया गया क्षेत्र 1839 वर्ग मीटर था। हालांकि, यह माना गया कि धारा 35 के तहत उप–निबंधक के पास बिक्री विलेख के निष्पादन के संबंध में जांच करने की शक्ति नहीं थी, और वह केवल अपीलकर्ता द्वारा निष्पादन से इनकार को दर्ज कर सकता था।दूसरी ओर, यह उल्लेख किया गया कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 74 (ए) के तहत निबंधक को यह निर्धारित करने की व्यापक शक्ति सौंपी गई है कि दस्तावेज निष्पादित किया गया है या नहीं।

> 55... रजिस्ट्रीकरण निष्पादक की सहमति पर निर्भर नहीं करता है, बल्कि निबंधक की यह निष्कर्ष है कि निष्पादक ने वास्तव में संबंधित दस्तावेज पर हस्ताक्षर किए थे, लेकिन अब वह अनुरोध कर रहा था कि इसे निष्पादन के अलावा अन्य कारणों से पंजीकृत नहीं किया जा सकता है।धारा 74 के तहत निबंधक से जांच कराना आवश्यक है।यदि निबंधक को पता चलता है कि दस्तावेज़ लेखक/विलेख लेखर द्वारा विधिवत तैयार किया गया था और ऐसे दस्तावेज़ के अनुप्रमाणक गवाहों ने यह भी अभिसाक्ष्य दिया कि दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए गए थे और विक्रेता द्वारा उनकी उपस्थिति में अंगूठे और उंगली के निशान बनाए गए थे, और विक्रेता से जांच करने पर यह पता चलता है कि ऐसे तथ्य वास्तव में सही थे, तो निबंधक पीड़ित व्यक्ति द्वारा उसके समक्ष निष्पादन से इनकार करने के बावजूद दस्तावेज के पंजीकरण का निर्देश दे सकता है यदि ऐसेपंजीकरण अधिनियम के तहत अनिवार्य है।

12. एकल न्यायाधीश ने यह भी कहा कि रिट याचिका अपीलकर्ता द्वारा एफ.आई.आर. के पंजीकरण के बाद संस्थित की गई थी, जिसके पहले 31 मार्च

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

2012 को जिला निबंधक के आदेश का 16 अप्रैल 2012 को विक्रय विलेख के पंजीकरण द्वारा पहले ही अनुपालन किया जा चुका था।एकल न्यायाधीश ने उल्लेख किया कि शुरू में, अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष दलील दी थी कि उसके हस्ताक्षर और अंगूठे के निशान/उंगलियों के निशान बिक्री विलेख पर नहीं किए गए थे, बल्कि द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा जालसाजी कर कराए गए थे। हालांकि, एकल न्यायाधीश ने नोट किया कि यह 4 मई 2012 की एफआईआर में विस्तृत रूप से अपीलकर्ता की कहानी से एक सुधार था, जहां यह कहा गया था कि अपीलकर्ता ने स्वेच्छा से बिक्री विलेख पर अपने हस्ताक्षर और अंगूठे के निशान/उंगलियों के निशान दिए और बाद में उसकी पोती को बिक्री विलेख में क्षेत्र के गलत आंकड़े का एहसास हुआ। उच्च न्यायालय अवलोकन किया कि क्या अपीलकर्ता के हस्ताक्षर और अंगूठे के निशान/उंगलियों के निशान द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा जाली बनाए गए थे, जिससे तथ्य का एक विवादित प्रश्न उठा था और इस प्रश्न को केवल एक सक्षम सिविल न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर हल किया जा सकता था। यह मानते हुए कि उच्च न्यायालय अपने रिट क्षेत्राधिकार के प्रयोग में किसी भी तरह का निष्कर्ष प्रस्तुत नहीं कर सका, एकल न्यायाधीश द्वारा रिट याचिका खारिज कर दी गई, जबकि अपीलकर्ता को यह घोषणा करने के लिए सिविल न्यायालय में जाने के लिए स्वतंत्रता प्रदान कर दी गई कि बिक्री विलेख धोखाधड़ी से प्राप्त किया गया था और अकृत था.

B . अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत निवेदन

13. हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री प्रदीप कांत और द्वितीय प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वी के शुक्ला को सुना है।

14. विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री प्रदीप कांत ने निवेदन किया किः

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(i) रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 72 के अधीन उप–निबंधक द्वारा किसी दस्तावेज को पंजीकरण के लिए किसी प्रपत्र को स्वीकार करने से इंकार आदेश के आदेश के विरुद्ध निबंधक के समक्ष अपील की जा सकती है, सिवाय उस स्थिति के जब निष्पादन न करने के आधार पर इंकार किया गया हो।वर्तमान मामले में अपीलकर्ता द्वारा विक्रय विलेख के निष्पादन से इंकार कर दिया गया था और उप–निबंधक ने धारा 35(3)(a) के तहत उस आधार पर पंजीकरण से इनकार कर दिया था। इसलिए, धारा 72 के तहत कोई अपील विचारणीय नहीं होगी;

(ii) किसी भी स्थिति में, धारा 72 के तहत अपील में, निबंधक को धारा 74 के तहत जांच करने का अधिकार नहीं है।धारा 74 के तहत प्रक्रिया का पालन केवल तभी किया जाता है जब धारा 73 के तहत कोई आवेदन दायर किया जाता है। धारा 74 के तहत, कोई व्यक्ति जिसने धारा 73 के तहत एक दस्तावेज के अपंजीकरण को चुनौती देते हुए आवेदन किया था, जिसके निष्पादन को किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है जिसके द्वारा इसे निष्पादित किया गया है, निबंधक को अपना अधिकार स्थापित कर दस्तावेज के पंजीकरण के लिए आवेदन कर सकता है। ।वर्तमान मामले में, द्वितीय प्रत्यर्थी ने धारा 72 के तहत अपील दायर की है, धारा 73 और 74 के प्रावधानों को आकर्षित नहीं किया जा सकता था;

(iii) अपीलकर्ता विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर करने और दस्तावेजों पर अपने अंगूठे के निशान/उंगलियों के निशान लगाने से इंकार नहीं करता है।तथापि, किसी दस्तावेज के निष्पादन को मात्र उसके हस्ताक्षर से नहीं जोड़ा जा सकता है। अपीलकर्ता ने अपने हस्ताक्षर स्वीकार किया लेकिन धोखाधड़ी और असम्यक असर के आधार पर पंजीकरण करने पर आपत्ति जताई।इसलिए, बिक्री विलेख पर उसके हस्ताक्षर को साबित करने का प्रश्न कभी भी कोई मुद्दा नहीं था।विशेष रूप

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

से, न तो निबंधक और न ही उच्च न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला है अपीलकर्ता बिक्री विलेख की सामग्री से उस समय अवगत था अथवा भूमि की सीमाओं और क्षेत्रफल सहित बिक्री की विषय वस्तु के संबंध में उसे उन दायित्वों से अवगत कराया गया था जब उसने दस्तावेजों पर अपने हस्ताक्षर और अंगूठे के निशान/अँगुलि चिन्ह लगाया था । इसलिए, केवल तथ्य यह है कि गवाहों ने बिक्री विलेख पर अपीलकर्ता के हस्ताक्षर साबित कर दिए हैं, इस निष्कर्ष पर नहीं पहुंचा जा सकता है कि अपीलकर्ता ने बिक्री विलेख को विधिवत 'निष्पादित' किया था अथवा निष्पादन से किसी प्रकार इनकार नहीं किया जा सकता था; (iv) अपीलकर्ता की विशिष्ट आपत्ति यह है कि विक्रय विलेख कपटपूर्ण है और सहमत शर्तों के विपरीत है क्योंकि:

(a) विक्रय विलेख में परिलक्षित क्षेत्र पक्षकारों के बीच करार किए गए क्षेत्र का लगभग दोगुना है; और

(b) बिक्री विलेख में दर्शाए गए क्षेत्र में उत्तरी दिशा में एक सार्वजनिक रास्ता और साथ ही अपीलकर्ता के आवासीय घर का एक हिस्सा शामिल है; और

(v) संक्षेप में, अपीलकर्ता की ओर से निवेदन यह है:(a) अपील स्वयं निबंधक के समक्ष पंजीकरण अधिनियम की धारा 72 के तहत पोषणीय नहीं थी।

(b) अपीलकर्ता विक्रय विलेख पर अपने हस्ताक्षर या अंगूठे के निशान/उंगलियों के निशान से इंकार नहीं करता है।इसलिए, निबंधक का बिक्री विलेख पर अपीलकर्ता के हस्ताक्षर को साबित करने के लिए दो गवाहों और हस्तलेख विशेषज्ञों के बयानों पर भरोसा करना, जबकि यह निष्कर्ष निकालना कि इसे अपीलकर्ता द्वारा 'विधिवत रूप से निष्पादित' किया गया था, गलत है।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(c) अपीलकर्ता द्वारा विक्रय विलेख के सम्यक निष्पादन के संबंध में कोई निष्कर्ष नहीं निकाला गया है, जो विवाद का विषय है; और

(d) विक्रय विलेख में परिलक्षित क्षेत्र और जिस पर पूर्व में सहमति हुई थी , उसको लेकर पक्षकारों के बीच गंभीर विवाद की स्थिति में अपीलकर्ता द्वारा कोई अंतिम निष्पादन नहीं किया जा सकता था।

15. दूसरी ओर, द्वितीय प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री वी. के. शुक्ला ने निवेदन किया किः

(i) अपीलकर्ता ने उप–निबंधक के समक्ष अपनी आपत्तियों में और 4 मई 2012 को दर्ज एफ.आई.आर. में विक्रय विलेख के निष्पादन को स्वीकार किया है, जहां अपीलकर्ता स्वीकार करती है कि उसके द्वारा बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर किए गए थे। यदि कोई लिखत पर दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षर किए जाते हैं, तो यह इस तथ्य की परिकल्पना है कि दोनों ने इसे निष्पादित किया गया है, हालांकि यह अनुमान खंडनीय है। वर्तमान मामले में, पक्षकारों द्वारा हस्ताक्षरित और दो गवाहों द्वारा अनुप्रमाणित विक्रय विलेख को विधिमान्य रूप से निष्पादित माना जाना चाहिए।

(a) धारा 72 के अधीन अपीलीय शक्ति; और

(b) धारा 74 सपठित धारा 73 के अधीन प्रदत्त शक्ति यह अवधारित करने के लिए है कि क्या कोई दस्तावेज निष्पादित किया गया है और क्या उसे पंजीकृत किया जा सकता है;

चूंकि निबंधक के पास धारा 73 और धारा 74 के तहत एक स्वतंत्र शक्ति है, इसलिए द्वितीय और निबंधक द्वारा गलत प्रावधान (धारा 72) का उल्लेख करना ही कार्यवाही को अवैध नहीं ठहरा देगा।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(iii) कोई दस्तावेज, एक बार पंजीकृत हो जाने पर, सक्षम अधिकारिता वाले सिविल न्यायालय द्वारा ही निरस्त अथवा अपास्त किया जा सकता है।16 अप्रैल 2012 को बिक्री विलेख के पंजीकरण पर, पंजीकरण अधिकारियों को अप्रभावी बना दिया गया है और उनमें धोखाधड़ी या अन्य अनियमितताओं के आधार पर भी पंजीकरण रद्द करने की कोई शक्ति नहीं होगी;

(iv) अपीलकर्ता के निम्नलिखित कृत्यों ने उसे अनुतोष प्राप्त करने से वंचित कर दिया है:

(a) अपीलकर्ता ने विक्रय विलेख के प्रत्येक पृष्ठ पर अपने हस्ताक्षर और अंगूठे के निशान/उंगलियों के निशान के साथ-साथ कुल 340 पृष्ठों की फोटोकॉपी प्रस्तुत की;

(b) अपीलकर्ता ने 1.6 करोड़ रुपये के विक्रय प्रतिफल की दिशा में सभी भुगतान प्राप्त किए, सिवाय 67 लाख रुपये के अंतिम चेक के, जिसे उसने पंजीकरण का विरोध करने के लिए जानबूझकर भुनाया नहीं है;

(c) अपीलकर्ता ने अपने जीवनकाल के दौरान अपने पति द्वारा तीसरे पक्ष को लगभग 300 वर्ग मीटर के हिस्से बेचे जाने के बावजूद, पूरे 3,172 वर्ग मीटर भूमि का मालिक होने का दावा करते हुए एक सिविल वाद[7] किया है; (d) अपीलकर्ता ने 4 अक्टूबर 2011 और 22 अक्टूबर 2011 को अपनी पोती के पक्ष में उस भूमि के संबंध में उपहार विलेख निष्पादित किए हैं, जो विक्रय विलेख के तहत द्वितीय प्रत्यर्थी के नाम पर पंजीकृत की गई है; और

7 वाद सं. 727/2012

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(e) विक्रय विलेख से पूर्व विक्रय करार किया गया था, जो अपीलकर्ता द्वारा निष्पादित एक पंजीकृत दस्तावेज भी है।पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांकित 22 अक्टूबर 2010 का उपयोग हस्तलेखन/ फिंगरप्रिंट विशेषज्ञ द्वारा भी विक्रय विलेख पर अपीलकर्ता के हस्ताक्षर की तुलना करने के उद्देश्य से किया गया था, जो समान पाया गया था।

16. अब, परस्पर विरोधी निवेदनों का विश्लेषण किया जाना चाहिए।

C विश्लेषण

17. यहां पर दो व्यापक मुद्दे हैं जो वर्तमान सिविल अपील में उत्पन्न होते हैंः

(i) क्या पंजीकरण अधिनियम की धारा 72 का सहारा उप–पंजीयक के आदेश के विरूद्ध उन्हें किसी भी उपचार से वंचित करेगा जिसने अपीलार्थी के निष्पादन न कराने के आधार पर पंजीकरण करने से इंकार कर दिया है; और

(ii) क्या विक्रय विलेख पर अपीलार्थी द्वारा उसके हस्ताक्षर और अंगूठे के निशान/अंगुलियों के निशान को स्वीकार करना भी उसके निष्पादन संबंधी दस्तावेज को स्वीकार करने के बराबर है।

हालांकि, इन मुद्दों पर चर्चा करने से पहले, पंजीकरण अधिनियम के वैधानिक ढांचे को समझना महत्वपूर्ण है।

C.1 पंजीकरण अधिनियम का सांविधिक ढांचा

18. पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 में यह कहा गया है कि कौन से दस्तावेज अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य हैं।उपधारा (b) में ऐसे गैर–वसीयतनामा लिखत का वर्णन हैं जो 100 रुपये से अधिक मूल्य की अचल

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

संपत्ति में या उसके अधिकार, स्वत्व या हित को बनाने, घोषित करने, प्रदान करने, सीमित करने या समाप्त करने के लिए तात्पर्यित अथवा संचालित हैं। धारा 23, जो दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के समय से संबंधित है, में अनुबंधित है कि धारा 24, 25 और 26 के अधीन रहते हुए, वसीयत अलावा कोई भी दस्तावेज पंजीकरण के लिए स्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि इसे निष्पादन की तारीख से चार महीने के भीतर उचित अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया जाता है।

19. धारा 32 में यह उपबंध है कि पंजीकृत किए जाने वाले प्रत्येक दस्तावेज को निम्नलिखित व्यक्तियों द्वारा पंजीकरण कार्यालय में प्रस्तुत किया जाएगाः (a) दस्तावेज़ के तहत निष्पादित या दावा करने वाले व्यक्ति; या (b) ऐसे व्यक्ति का प्रतिनिधि या समनुदेशिती; या (c) ऐसे व्यक्ति का एजेंट, या उनका प्रतिनिधि या समनुदेशिती जो उपबंधित रीति से निष्पादित और प्रमाणित मुख्तारनामा द्वारा विधिवत अधिकृत हो।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

20. धारा 34[8] कहती है कि इसमें निर्दिष्ट उपबंधों के अधीन रहते हुए, कोई भी दस्तावेज तब तक पंजीकृत नहीं किया जाएगा जब तक कि ऐसे दस्तावेज को निष्पादित करने वाला व्यक्ति या उसका प्रतिनिधि, समनुदेशिती या प्राधिकृत अभिकर्ता, प्रस्तुत करने के लिए अनुज्ञात समय के भीतर निबंधक अधिकारी के समक्ष उपस्थित न हो। इस प्रावधान में निर्धारित समय सीमा के भीतर दस्तावेज प्रस्तुत करने के बाद पंजीकरण अधिकारी पर जांच करने के कर्तव्यों को भी रेखांकित किया गया है।

21. धारा 35 में कहा गया है कि पंजीकरण अधिकारी दस्तावेज़ को पंजीकृत करेगा यदि:

---

8 34. पंजीकरण अधिकारी द्वारा पंजीकरण से पहले जांच.– (1) इस भाग में अंतर्विष्ट उपबंधों के अधीन और धारा 41, 43, 45, 69, 75, 77, 88 और 89 में अंतर्विष्ट उपबंधों के अधीन रहते हुए, कोई दस्तावेज इस अधिनियम के अधीन तब तक पंजीकृत नहीं किया जाएगा जब तक कि ऐसे दस्तावेज को निष्पादित करने वाले व्यक्ति, या उनके प्रतिनिधि, पूर्वोक्त रूप में प्राधिकृत अभिकर्ता, धारा 23, 24, 25 और 26 के अधीन प्रस्तुत के लिए अनुज्ञात समय के भीतर पंजीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित न होंः

बशर्ते कि, यदि तत्काल आवश्यकता या अपरिहार्य दुर्घटना के कारण ऐसे सभी व्यक्ति उपस्थित नहीं होते हैं, तो निबंधक, उन मामलों में जहां उपस्थिति में देरी चार महीने से अधिक नहीं होती है, यह निर्देश दे सकता है कि जुर्माने की राशि के दस गुना से अधिक नहीं होने पर धारा 25 के अधीन देय जुर्माने, यदि कोई हो, के अतिरिक्त उचित पंजीयन शुल्क के संदाय पर दस्तावेज को पंजीकृत किया जा सकता है।

उपधारा (1) के अधीन उपस्थिति एक साथ या अलग–अलग समय पर हो सकती है।(3) इसके बाद पंजीकरण अधिकारी –

(a) पूछताछ करें कि क्या ऐसा दस्तावेज उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित किया गया था जिनके द्वारा इसे निष्पादित किया जाना है; (b) अपने सामने पेश व्यक्तियों की पहचान के बारे में खुद को संतुष्ट करेगा और यह अभिकथन करेगा कि उन्होंने दस्तावेज़ को निष्पादित किया है; और

(c) प्रतिनिधि, समनुदेशित या एजेंट के रूप में उपस्थित किसी भी व्यक्ति के मामले में, उपस्थित होने के लिए ऐसे व्यक्ति के अधिकार के बारे में स्वयं को संतुष्ट करें।

(4). उपधारा (1) के परन्तुक के अधीन निदेश देने के लिए कोई आवेदन उप–निबंधक के समक्ष प्रस्तुत किया जा सकेगा, जो इसे तत्काल उस निबंधक को अग्रेषित करेगा जिसके वह अधीनस्थ है।

(5) इस खंड की कोई बात डिक्रियों या आदेशों की प्रतियों को लागू नहीं होती।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(i) दस्तावेज को निष्पादित करने वाले सभी व्यक्ति जो व्यक्तिगत रूप से उपस्थित होते हैं, उन्हें पंजीकरण अधिकारी व्यक्तिगत रूप से जानते हैं, या यदि पंजीकरण अधिकारी अन्यथा संतुष्ट होता है कि वे स्वयं वही व्यक्ति हैं जो वे होने का प्रतिनिधित्व करते हैं और वे सभी दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकार करते हैं;

(ii) प्रतिनिधि, समनुदेशन या अभिकर्ता द्वारा उपसंजात व्यक्ति रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के समक्ष निष्पादन को स्वीकार करता है; और

(iii) जहां दस्तावेज का निष्पादन करने वाला व्यक्ति मर जाता है, वहां उसका प्रतिनिधि या समनुदेशन पंजीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित होता है और उसके निष्पादन को स्वीकार करता है।

दूसरी ओर, धारा 35 की उप–धारा (3)(a) अन्य बातों के साथ–साथ यह निर्धारित करती है कि यदि कोई व्यक्ति जिसके द्वारा दस्तावेज़ निष्पादित किया जाना है, इसके निष्पादन से इनकार करता है, तो पंजीकरण अधिकारी दस्तावेज़ को पंजीकृत करने से इंकार कर देगा। धारा 35 नीचे उद्धृत की गई है:

35. क्रमशः निष्पादन पर मंजूरी अथवा नामंजूरी पर प्रक्रिया.–

(1) (a) यदि दस्तावेज का निष्पादन करने वाले सभी व्यक्ति व्यक्तिगत रूप से पंजीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित होते हैं और व्यक्तिगत रूप से उनके परिचित हैं, या यदि उनका अन्यथा यह समाधान हो जाता है कि वे स्वयं ऐसे व्यक्ति हैं जिनका वे प्रतिनिधित्व करते हैं, और यदि वे सभी दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकार करते हैं, या

(b) यदि किसी प्रतिनिधि, समानुदेशिती या अभिकर्ता द्वारा उपसंजात किसी व्यक्ति की दशा में, ऐसा प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता निष्पादन को स्वीकार करता है, या

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(c) यदि दस्तावेज का निष्पादन करने वाला व्यक्ति मर गया है और उसका प्रतिनिधि या समनुदेशन पंजीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित होता है और निष्पादन को स्वीकार करता है,

पंजीकरण अधिकारी धारा 58 से 61 में दिए गए निर्देश के अनुसार दस्तावेज का पंजीकरण करेगा।

(2) पंजीयन अधिकारी, अपने समाधान के लिए कि उसके सामने उपस्थित व्यक्ति वे व्यक्ति हैं जिनका वे स्वयं प्रतिनिधित्व करते हैं, या इस अधिनियम द्वारा अपेक्षित किसी अन्य उद्देश्य के लिए, अपने कार्यालय में उपस्थित किसी भी व्यक्ति की जांच कर सकता है।

(3)(a) यदि कोई व्यक्ति जिसके द्वारा दस्तावेज निष्पादित किया जाना तात्पर्यित है, उसके निष्पादन से इंकार करता है, या

(b) यदि पंजीयन अधिकारी को ऐसा कोई व्यक्ति अवयस्क, मूर्ख या पागल प्रतीत होता है, या

(c) यदि ऐसा कोई व्यक्ति जिसके द्वारा दस्तावेज निष्पादित किया जाना तात्पर्यित है, मर गया है और उसका प्रतिनिधि या समनुदेशिती उसके निष्पादन से इंकार करता है,

पंजीयन अधिकारी इस प्रकार इनकार करने वाले, प्रकट होने वाले या मृत व्यक्ति के संबंध में दस्तावेज को पंजीकृत करने से मना कर देगा:

बशर्ते कि जहां ऐसा अधिकारी एक निबंधक है, वह भाग 12 में निर्धारित प्रक्रिया का पालन करेगाः

आगे यह प्रतिबंध है कि राज्य सरकार, सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, यह घोषणा कर सकती है कि अधिसूचना में नामित कोई भी उप –निबंधक, दस्तावेजों के संबंध में, जिसके निष्पादन से इनकार किया जाता है, इस उपधारा और भाग 12 के प्रयोजनों के लिए निबंधक समझा जाएगा।

22. उपर्युक्त प्रावधान इंगित करते हैं कि उप–निबंधक द्वारा किसी दस्तावेज के पंजीकरण से पहले निम्नलिखित का उल्लेख किया जाना चाहिएः

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(i) किसी उचित व्यक्ति द्वारा दस्तावेज को प्रस्तुत करने के लिए अनुज्ञात समय के भीतर प्रस्तुत करना; और

(ii) दस्तावेज़ के निष्पादन की स्वीकृति।

23. धारा 58 में पंजीकरण के लिए स्वीकार किए गए दस्तावेजों पर पृष्ठांकित किए जाने वाले विवरणों का उपबंध है।धारा 58 (2) में यह उपबंध किया गया है कि यदि किसी दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकार करने वाला कोई व्यक्ति उसका पृष्ठांकन करने से इंकार करता है तो पंजीयन अधिकारी उसे दर्ज करेगा, लेकिन साथ ही साथ ऐसेइनकार का एक नोट भी लिखेगा। धारा 59 में कहा गया है कि पृष्ठांकन की तारीख तय की जानी चाहिए और उस पर पंजीकरण अधिकारी के हस्ताक्षर होने चाहिए।धारा 60 में यह प्रावधान है कि एक बार धारा 34, 35, 58 और 59 की शर्तों का अनुपालन हो जाने के बाद, पंजीयन अधिकारी को पंजीकरण प्रमाण पत्र के साथ दस्तावेज का अनुमोदन करना होगा।

24. धारा 71[9] में यह कहा गया है कि उप–निबंधक जो किसी दस्तावेज़ को पंजीकृत करने से इनकार करता है, सिवाय इसके कि जिस संपत्ति से संबंधित है वह उसके उप–जिले के भीतर स्थित नहीं है, इनकार करने और उसके कारणों को दर्ज करने और इनकार का समर्थन करने के लिए दस्तावेज़ पर पंजीकरण का आदेश कर सकता है। इसके अलावा, उप–निबंधक को दस्तावेज के तहत

9धारा 71. **पंजीकरण करने से इंकार करने के कारण का दर्ज किया जाना.** – (1) प्रत्येक उप–निबंधक किसी दस्तावेज को पंजीकृत आदेश से मना करता है, सिवाय इस आधार के कि वह संपत्ति, जिससे वह संबंधित है, उसके उप–जिले के भीतर स्थित नहीं है, ऐसेआदेश के लिए अपने कारणों को अपनी पुस्तक संख्या 2 में दर्ज करेगा और दस्तावेज पर पंजीकरण से इनकार कर देगा और दस्तावेज के तहत निष्पादित या दावा आदेश वाले किसी भी व्यक्ति द्वारा किए गए आवेदन पर, बिना भुगतान और अनावश्यक देरी के, उसे दर्ज किए गए कारणों की एक प्रति देगा।

(2) कोई भी पंजीयन अधिकारी इस प्रकार पृष्ठांकित दस्तावेज को पंजीकरण के लिए तब तक स्वीकार नहीं करेगा जब तक कि इसके बाद के प्रावधानों के तहत उसे पंजीकृत करने का निर्देश नहीं दिया जाता है।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

निष्पादित या दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति को दर्ज किए गए कारणों की एक प्रति प्रस्तुत करना आवश्यक है।

25. धारा 72 में उप–निबंधक के उस आदेश के विरुद्ध निबंधक को अपील करने का प्रावधान है जिसमें निष्पादन से इंकार करने के अलावा किसी अन्य आधार पर पंजीकरण से इंकार किया गया है।धारा 72 इस प्रकार हैः

> 72. **निष्पादन से इनकार के अलावा अन्य आधार पर पंजीकरण से इनकार करने वाले उप–निबंधक के आदेश से निबंधक को अपील.** – (1) उन मामलों को छोड़कर जहां निष्पादन से मना करने के आधार पर इंकार किया जाता है, और उप–निबंधक द्वारा किसी दस्तावेज को पंजीकरण के लिए अस्वीकार करने के आदेश के विरूद्ध (चाहे ऐसे दस्तावेज का पंजीकरण अनिवार्य या वैकल्पिक हो) उस निबंधक को अपील की जा सकती है जिसके अधीन ऐसा उप–निबंधक है, यदि आदेश की तारीख से तीस दिनों के भीतर ऐसे निबंधक को प्रस्तुत किया जाता है; और निबंधक ऐसे आदेश को उलट या बदल सकता है।
>
> (2) यदि निबंधक का आदेश दस्तावेज को पंजीकृत करने का निर्देश देता है और ऐसेआदेश के तीस दिनों के भीतर दस्तावेज को पंजीकरण के लिए विधिवत प्रस्तुत किया जाता है, तो उप–निबंधक उसका पालन करेगा, और उसके बाद, जहां तक व्यावहारिक हो सकता है, धारा 58, 59 और 60 में निर्धारित प्रक्रिया का पालन करें; और ऐसेपंजीकरण प्रभावी होगा जैसे कि दस्तावेज़ पंजीकृत किया गया था जब इसे पहली बार पंजीकरण के लिए विधिवत प्रस्तुत किया गया था।

धारा 72 की उप–खंड (1) के अनुसार, उप–निबंधक द्वारा किसी दस्तावेज को पंजीकरण के लिए स्वीकार करने से इनकार करने के आदेश के विरूद्ध निबंधक के समक्ष अपील की जा सकती है।

26. धारा 73 में निबंधक के समक्ष आवेदन करने का प्रावधान दिया गया है जहां उप–निबंधक ने निष्पादन को अस्वीकर करने के आधार पर दस्तावेज को पंजीकृत करने से इनकार कर दिया है। धारा 73 निम्नवत हैः

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

> 73. **निबंधक को आवेदन, जहां उप–निबंधक निष्पादन से इंकार करने के आधार पर रजिस्टर करने से इंकार करता है.**– (1) जब उप–निबंधक ने इस आधार पर किसी दस्तावेज को पंजीकृत आदेश से इनकार कर देता है कि कोई व्यक्ति जिसके द्वारा इसे निष्पादित किया जाना तात्पर्यित है, या उसका प्रतिनिधि या समानुदेशिती निष्पादन करने से इनकार करता है, तो ऐसे दस्तावेज के तहत दावा आदेश वाला कोई भी व्यक्ति, या उसका प्रतिनिधि, समानुदेशिती या एजेंट, जैसा कि ऊपर कहा गया है, इनकार करने का आदेश देने के बाद तीस दिनों के भीतर, उस निबंधक को आवेदन कर सकता है, जिसके लिए ऐसा उप–निबंधक अधीनस्थ है, ताकि दस्तावेज को पंजीकृत कराने का अपना अधिकार स्थापित किया जा सके।
>
> (2) ऐसेआवेदन लिखित में होगा और उसके साथ धारा 71 के तहत अभिलिखित कारणों की एक प्रति होगी और आवेदन में दिए गए बयानों का सत्यापन आवेदक द्वारा उस तरीके से किया जाएगा जिस तरह से कानून द्वारा वादपत्रों के सत्यापन के लिए आवश्यक है।

धारा 73 के अनुसार, जहां उप–निबंधक इस आधार पर पंजीकरण से इनकार करता है कि जिस व्यक्ति द्वारा इसका निष्पादन किया जाना है (या उनके प्रतिनिधि या समानुदेशिती), निष्पादन से इनकार करता है, कोई भी व्यक्ति जो दस्तावेज (अथवा प्रतिनिधि, समानुदेशिती या अधिकृत एजेंट) के तहत दावा करता है, वह दस्तावेज को पंजीकृत कराने के अपने अधिकारों को स्थापित करने के लिए तीस दिनों के भीतर निबंधक के पास आवेदन कर सकता है। ऐसा आवेदन लिखित में होना चाहिए और को धारा 71 के तहत ऐसा करने के कारणों का उल्लेख भी होना चाहिए। आवेदन में किए गए कथनों का सत्यापन कानूनी रूप से अपेक्षित रीति से किया जाना चाहिए।

27. ऐसे आवेदन पर, निबंधक को प्रक्रिया का पालन करना होगा जो धारा 74 में वर्णित है।धारा 74 निम्नलिखित रूप में उपबंध करती हैः

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

74. **ऐसे आवेदन पर निबंधक द्वारा अपनायी जाने वाली प्रक्रियाः** ऐसे मामले में और जहां निबंधक के समक्ष पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए गए दस्तावेज के संबंध में इनकार किया जाता है जिसका उल्लेख ऊपर किया गया है, वहां निबंधक सुविधा के अनुसार जल्द से जल्द पूछताछ करेगा –

(a) क्या दस्तावेज को निष्पादित किया गया है;

(b) क्या, यथास्थिति, आवेदक या दस्तावेज को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति की ओर से तत्समय प्रवृत्त विधि की अपेक्षाओं का अनुपालन किया गया है जिससे कि दस्तावेज का पंजीकरण जा सके।

उपर्युक्त प्रावधान के संदर्भ में, निबंधक को ऐसे मामले में और जहां निबंधक के समक्ष निष्पादन से इंकार किया जाता है, निम्नलिखित की जांच करनी होगीः

(i) क्या दस्तावेज को निष्पादित किया गया है; और

(ii) क्या पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले आवेदक या व्यक्ति की ओर से तत्समय प्रवृत्त विधि की अपेक्षाओं का अनुपालन किया गया है।

28. धारा 75[10] में यह प्रावधान है कि यदि निबंधक को पता चलता है कि दस्तावेज निष्पादित किया गया है और कानून के तहत आवश्यकताओं का

10**75. निबंधक द्वारा पंजीकरण करने का आदेश और उस पर प्रक्रिया.**– (1) यदि निबंधक को पता चलता है कि दस्तावेज निष्पादित किया गया है और कथित आवश्यकताओं का अनुपालन किया गया है, तो वह दस्तावेज को पंजीकृत करने का आदेश देगा।

(2) यदि दस्तावेज ऐसे आदेश के किए जाने के तीस दिन के भीतर पंजीकरण के लिए सम्यक रूप से प्रस्तुत किया जाता है तो निबंधक अधिकारी उसका पालन करेगा और तब, जहां तक व्यवहार्य हो सके, धारा 58,59 और 60 में विहित प्रक्रिया का पालन करेगा।

(3) ऐसा पंजीकरण इस प्रकार प्रभावी होगा मानो दस्तावेज को पंजीकरण के लिए पहली बार विधिवत प्रस्तुत किए जाने के समय पंजीकृत किया गया हो।

(4) निबंधक, धारा 74 के अधीन किसी जांच के प्रयोजन के लिए, साक्षियों को समन कर सकता है और उनकी उपस्थिति को प्रवृत्त कर सकता है और उन्हें साक्ष्य देने के लिए इस प्रकार विवश कर सकता है मानो वह सिविल न्यायालय हो और वह यह भी निदेश दे सकता है कि किसके द्वारा ऐसी किसी जांच के संपूर्ण खर्च का या उसके किसी मुकदमा का संदाय किया जाएगा और ऐसे खर्च वसूल किए जाने योग्य होंगे मानो वे सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के अधीन किसी वाद में अधिनिर्णीत किए गए हों।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अनुपालन किया गया है, तो निबंधक दस्तावेज को पंजीकृत आदेश का आदेश देगा।इसके बाद, यदि दस्तावेज निबंधक के आदेश के तीस दिनों के भीतर पंजीकरण के लिए विधिवत प्रस्तुत किया जाता है, तो पंजीकरण अधिकारी को आदेश का पालन करना होगा और जहां तक व्यवहारिक हो, धारा 58, 59 और 60 में दी गई प्रक्रिया का पालन करना चाहिए। पंजीकरण प्रभावी हो जाता है मानो दस्तावेज को पंजीकरण कर लिया गया है जब यह पहली बार पंजीकरण करने के लिए प्रस्तुत किया गया था। धारा 75 की उप–खंड (4) के तहत निबंधक, धारा 74 के तहत जांच के उद्देश्य से, गवाहों को सम्मन कर सकता है और उनकी उपस्थिति सुनिश्चित कर सकता है और उन्हें साक्ष्य देने के लिए मजबूर कर सकता है, मानो वह निबंधक सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908[11] के तहत एक सिविल न्यायालय है।

29. धारा 76[12] में यह उपबंध किया गया है कि धारा 72 या 75 के अधीन निबंधक द्वारा नामंजूर करने का आदेश तर्कसंगत होना चाहिए और निबंधक से यह अपेक्षा की जाती है कि वह दस्तावेज के तहत निष्पादित या दावा आदेश वाले किसी व्यक्ति को अभिलिखित कारणों की एक प्रति प्रदान करें। इसमें यह भी प्रावधान है कि नामंजूरी के इस आदेश के विरूद्ध कोई अपील नहीं की होगी।

11सि.प्र.सं.

12 76. **निबंधक द्वारा नामंजूर किये जाने वाला आदेश**– (1) प्रत्येक निबंधक जो इनकार करता है कि –

(a) किसी दस्तावेज को इस आधार पर रजिस्टर करना कि वह संपत्ति, जिससे वह संबंधित है, उसके जिले के भीतर स्थित नहीं है या यह कि दस्तावेज को उप–निबंधक के कार्यालय में पंजीकृत किया जाना चाहिए, या

(b) धारा 72 या धारा 75 के अधीन किसी दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण का निदेश देना,

मना करने का आदेश देगा और अपनी पुस्तक संख्या 2 में ऐसे आदेश के कारणों को दर्ज करेगा, और दस्तावेज के तहत निष्पादित या दावा करने वाले किसी भी व्यक्ति द्वारा किए गए आवेदन पर, अनावश्यक विलंब के बिना, उसे अभिलिखित किए गए कारणों की एक प्रति देगा।

(2) इस धारा या धारा 72 के अधीन निबंधक के किसी आदेश के विरुद्ध अपील नहीं की जा सकती।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

30. निबंधक द्वारा नामंजूर किए जाने की स्थिति में, कोई पक्षकर दस्तावेज को निष्पादित करने की डिक्री की प्रार्थना करते हुए धारा 77[13] के तहत सिविल न्यायालय के समक्ष वाद दायर कर सकता है। दूसरी ओर, जिस आदेश में निबंधक ने दस्तावेज के पंजीकरण का निर्देश दिया है उसको संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत चुनौती दी जा सकती है। उत्प्रेषण की रिट की मांग करते समय, उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका दायर करने वाला व्यक्ति यह स्थापित करने का हकदार होगा कि क्या पंजीकरण वैधानिक प्रावधानों के उल्लंघन में आदेशित किया गया है और कानून के विपरीत है। सिविल न्यायालय के समक्ष मात्र उपचार यह है कि सि.प्र.सं. की धारा 9 के तहत दस्तावेज़ का परिवर्जने या इसकी अमान्यता के संबंध में घोषणा की मांग किसी व्यक्ति को परिवाद करने से वंचित नहीं करेगा कि पंजीकरण के लिए निबंधक द्वारा पारित आदेश दस्तावेज़ वैधानिक प्रावधानों के विपरीत था, जो कि संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत न्यायालय के रिट क्षेत्राधिकार के प्रयोग में उपलब्ध है। निःसंदेह, क्या किसी रिट पर विचार किया जाना चाहिए या नहीं, यह न्यायालय के विवेक पर निर्भर करता है और दिए गए मामले में, उच्च न्यायालय इस आधार पर ऐसा करने से इनकार कर सकता है कि तथ्य संबंधी विवादित प्रश्न उत्पन्न होते हैं। हालाँकि, इस बात पर जोर देने की आवश्यकता है कि रिट क्षेत्राधिकार के प्रयोग में, यह निर्धारित करने के लिए उच्च न्यायालय के लिए खुला होगा कि क्या वैधानिक प्रावधान जो उप–पंजीयक की

---

13 77. **निबंधक द्वारा अस्वीकार किए जाने की दशा में वाद.**–(1) जहां निबंधक धारा 72 या धारा 76 के तहत दस्तावेज को पंजीकृत करने का आदेश देने से इंकार करता है, ऐसे दस्तावेज के तहत दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति, या उसका प्रतिनिधि, समनुदेशिती या एजेंट, इनकार करने के आदेश के बाद तीस दिनों के भीतर सिविल न्यायालय में, जिसकी मूल अधिकारिता की स्थानीय सीमा के भीतर वह कार्यालय स्थित है जिसमें दस्तावेज़ को पंजीकृत करने की मांग की गई है, वाद दायर कर सकता है, डिक्री के लिए वाद जिसमें दस्तावेज़ को ऐसे कार्यालय में पंजीकृत करने का निर्देश दिया गया है अगर यह पंजीकरण के लिए ऐसेडिक्री पारित होने के तीस दिनों के भीतर विधिवत प्रस्तुत किया जाता है।

(2). धारा 75 की उप–धारा (2) और (3) में निहित प्रावधान, यथोचित परिवर्तन सहित, पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए गए सभी दस्तावेजों पर ऐसे किसी भी डिक्री के अनुसार लागू होंगे, और, इस अधिनियम में निहित किसी भी बात के बावजूद, दस्तावेज़ ऐसे वाद में साक्ष्य के रूप में प्राप्य होगा।

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

शक्ति का मार्गदर्शन करते हैं या, जैसा भी मामला हो, निबंधक ने दस्तावेज के पंजीकरण के आदेश को विधिवत पूरा कर लिया है।यहां तक कि जहां किसी भी लिखत को रद्द करने के लिए सिविल न्यायलय द्वारा कोई डिक्री पारित की जाती है, विशिष्ट अनुतोष अधिनियम 1963 की धारा 31 की उप–धारा (2) उपबंध करती है कि:

> 31. रद्द करने का आदेश कब दिया जा सकता है।
>
> [...]
>
> (2) यदि लिखत भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के अधीन रजिस्ट्रीकृत है तो न्यायालय अपनी डिक्री की एक प्रति उस अधिकारी को भी भेजेगा जिसके कार्यालय में लिखत इस प्रकार रजिस्ट्रीकृत है और ऐसा अधिकारी अपनी पुस्तकों में अंतर्विष्ट लिखत की प्रति पर उसके रद्द किए जाने के तथ्य को नोट करेगा।

C.2 द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा अपनाए गए साधन की वैधता

31. जिस उप–निबंधक के समक्ष बिक्री विलेख पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था, उसने 17 फरवरी 2012 के एक आदेश पारित कर बिक्री विलेख के पंजीकरण का आदेश देने से इनकार कर दिया। उप–पंजीयक का आदेश था अपीलकर्ता के बयान से पहले, जिसमें कहा गया था कि बिक्री विलेख पर उसके हस्ताक्षर जबरन लिए गए थे। उप–निबंधक के समक्ष, अपीलकर्ता ने पंजीकरण के लिए बिक्री विलेख प्रस्तुत किए जाने पर आपत्ति दर्ज कराई थी। अपीलकर्ता ने उप–निबंधक के समक्ष अपनी आपत्तियों के दौरान विशेष रूप से निम्नलिखित शिकायतों का विरोध किया, अर्थात्:(i) द्वितीय प्रत्यर्थी ने उसे झूठी और भ्रामक जानकारी दी थी; (ii) 1839.48 वर्ग मीटर माप की भूमि का बाजार मूल्य 7 करोड़ रुपये से कम नहीं था और 1.6 करोड़ रुपये का बिक्री मूल्य बहुत कम था; (iii) बिक्री विलेख में निर्धारित समय समाप्त हो गया था; (iv) अपूर्ण बिक्री

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

विलेख पर अपीलकर्ता के हस्ताक्षर लिये किए गए थे; (v) अपीलकर्ता के हस्ताक्षर उसे कागजों को पढ़ने या पढ़ने का मौका दिए बिना लिए गए थे, और जब वह पांच व्यक्तियों से घिरी हुई थी; (vi) बिक्री विलेख के तहत भूमि क्षेत्र में हेरफेर किया गया है, उसका आवासीय घर भी धोखाधड़ी से छीन लिया गया था; (vii) बिक्री विलेख में उल्लिखित सीमाएँ गलत थीं और उस भूमि को स्पष्ट रूप से नहीं दर्शाती थीं जिस पर विक्रय की सहमति दी गई थी; (viii) विक्रय विलेख अधूरा था और सभी सह–भागीदारों ने कभी कोई विभाजन नहीं किया था; (ix) विक्रय विलेख पर पूंजीगत लाभ कर लगेगा जो बिक्री प्रतिफल से अधिक होगा; और (x) द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा सक्रिय जालसाजी की गई थी।

32. जैसा कि अपीलकर्ता द्वारा उप–निबंधक के समक्ष की गई आपत्तियों से स्पष्ट है कि उसने बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर करने से इनकार नहीं किया था। उसकी शिकायत का सार यह था कि उसके हस्ताक्षर जबरन लिए गए थे; बिक्री विलेख उस क्षेत्र के संदर्भ में पक्षकारों के इरादे को प्रतिबिंबित नहीं करता था जिसे बेचने का इरादा था; बिक्री के प्रतिफल का मूल्यांकन नहीं किया गया था; बिक्री विलेख का परिणाम यह था कि अपीलकर्ता के आवासीय घर को भी बेच दिया जाएगा, जो कि उसकी समझ के विपरीत है; और विक्रयनामा धोखे से प्राप्त किया गया था। उप–निबंधक के आदेश से यह स्पष्ट होता है कि अपीलकर्ता बिक्री विलेख को पंजीकृत कराने के लिए तैयार नहीं था, जिसके बारे में दावा किया गया था कि उसे धोखाधड़ी से निष्पादित किया गया था और जिसके निष्पादन से इनकार किया जा रहा था।इसलिए, उप–निबंधक द्वारा पंजीकरण अधिनियम की 35(3)(a) के संदर्भ में पंजीकरण से इनकार कर दिया गया था।

33. यदि कोई व्यक्ति जिसके द्वारा दस्तावेज को निष्पादित किया जाना है, इसके निष्पादन करने से मना कर देता है और उन आधारों पर पंजीकरण करने

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

से इनकार कर दिया जाता है, तो निष्पादन से मना करने वाले उप–पंजीयक के आदेश के विरूद्ध दायर की गई अपील पंजीकरण अधिनियम की धारा 72 के तहत सुनवाई योग्य नहीं होगी। धारा 72 स्पष्ट रूप से यह प्रावधान करती है कि उप–निबंधक द्वारा पंजीकरण करने से इनकार करने के आदेश पर सिवाय उस दशा में अपील होगी जहां निष्पादन न करने के आधार पर दस्तावेज को नामंजूर किया गया है।

34. वर्तमान मामले में, उप–निबंधक ने धारा 35 (3) (a) के संदर्भ में विशेष रूप से पंजीकरण करने से इनकार कर दिया था इसलिए आदेश धारा 72 के तहत की गई अपील पोषणीय नहीं थी। हालांकि, अपील पर विचार करने के दौरान, निबंधक ने इसके बजाय खंड 73 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का सहारा लिया।जैसा कि इस निर्णय में पहले उल्लेख किया गया है, धारा 73 निबंधक को उस स्थिति में अधिकार प्रदान करती है जब उप–निबंधक ने किसी व्यक्ति द्वारा इसके निष्पादन से इनकार करने पर दस्तावेज को पंजीकृत करने से इनकार कर दिया हो।इसके बाद, ऐसा प्रतीत होता है कि निबंधक ने उस प्रक्रिया का पालन किया है जिस पर धारा 74 में बल दिया गया है।धारा 74 में ऐसी प्रक्रिया का प्रावधान है जहां निबंधक का दोहरा कार्य है।सर्वप्रथम, क्या दस्तावेज़ निष्पादित किया गया है; और दूसरी बात, क्या आवेदक या पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति द्वारा उस समय लागू कानून की शर्तों का अनुपालन किया गया है, ताकि उन्हें दस्तावेज पंजीकृत करने का अधिकार मिल सके। धारा 74 के तहत ऐसी जांच पर, धारा 75 निबंधक को दस्तावेज को पंजीकृत करने का आदेश देने में सक्षम बनाती है यदि यह पाया जाता है कि:(i) दस्तावेज निष्पादित किया गया है और (ii) कानून की अपेक्षाओं का अनुपालन किया गया है। धारा 75(4) भी

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

निबंधक को धारा 74 के तहत ठीक से जांच करने के लिए गवाहों समन करने और उनकी उपस्थिति सुनिश्चित करने की अनुमति प्रदान करती है।

35. निस्संदेह, धारा 73 के तहत आवेदन पर विचार करने के दौरान निबंधक की शक्ति धारा 35 के तहत उप–निबंधक को सौंपी गई शक्तियों से अधिक व्यापक है। धारा 35(1)(a) के तहत, यदि दस्तावेज निष्पादित करने वाले सभी व्यक्ति व्यक्तिगत रूप से पंजीयन अधिकारी के सामने पेश होते हैं और दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकार करते हैं, तो पंजीयन अधिकारी दस्तावेज को पंजीकृत करेगा। खंड 35 (2) पंजीयन अधिकारी को कार्यालय में उपस्थित किसी भी व्यक्ति की जांच करने का अधिकार देती है, ताकि वह इस बात से संतुष्ट हो सके कि उसके समक्ष उपस्थित व्यक्ति वही व्यक्ति हैं , जिनके रूप में वे स्वयं का प्रतिनिधित्व करते हैं। धारा 35 की उप–धारा (1) के विपरीत, उप–धारा (3) विहित करती है कि एक बार उस व्यक्ति द्वारा निष्पादन से इनकार कर दिया जाता है जो दस्तावेज़ को निष्पादित करने का दावा करता है, पंजीकरण अधिकारी इसे पंजीकृत करने से इंकार कर देगा।दूसरी ओर, धारा 73 और 74 के तहत, निबंधक को यह जांच करने का कर्तव्य सौंपा गया है कि क्या दस्तावेज निष्पादित किया गया है और क्या कानून की सभी शर्तों का पालन किया गया है। इस जांच के प्रयोजनों के लिए, धारा 75 (4) निबंधक को गवाहों को सम्मन करने और उनकी उपस्थिति को सुनिश्चित करने की शक्ति प्रदान करती है।इस प्रकार, जबकि धारा 35(3)(ए) के तहत उप–निबंधक को अनिवार्य रूप से पंजीकरण से इंकार करना पड़ता है, जब दस्तावेज के निष्पादन को दस्तावेज निष्पादित करने वाले व्यक्ति द्वारा अस्वीकार कर दिया जाता है, निबंधक को धारा 73 के तहत आवेदन पर धारा 74 के तहत प्रक्रिया का पालन करते हुए जांच करने की शक्ति सौंपी जाती है।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

36. वर्तमान मामले में, निबंधक के समक्ष अपील धारा 72 के तहत पोषणीय नहीं थी। वास्तव में, द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा दायर अपील के ज्ञापन के जवाब में, अपीलकर्ता ने विशेष रूप से अपनी आपत्तियों में यह दलील दी कि भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 72 के तहत अपील की सुनवाई करना या कोई भी निर्णय देना कानून के विरूद्ध होगा। उसी समय, हालांकि, अपीलकर्ता ने यह भी दलील दी कि उसे "भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 75 (4) के तहत और सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के तहत गवाहों और अपीलकर्ता से बहस करने का पूरा अधिकार था।" निबंधक को धारा 73 और 74 के तहत जांच के उद्देश्य से धारा 75(4) के तहत गवाहों को बुलाने का अधिकार है।इस प्रकार यह उभर कर आता है कि पक्षकार इस आधार पर आगे बढ़ें कि यह कार्यवाही धारा 73 के तहत जांच के आधार पर तय की जाएगी, और जांच धारा 74 के प्रावधानों के संदर्भ में की गई थी। अपीलकर्ता ने स्वयं द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा दायर अपील में की गई अपनी आपत्तियों में इस स्थिति को समझा, क्योंकि उसने धारा 75(4) के तहत अपने अधिकारों का आह्वान किया था, जो धारा 74 के तहत जांच कार्यवाही पर लागू होता है। उप–निबंधक के आदेश के विरूद्ध अपील धारा 72 के तहत पोषणीय नहीं थी। जहां उप–निबंधक ने इस आधार पर पंजीकरण से इनकार कर दिया कि अपीलकर्ता ने दस्तावेज़ के निष्पादन से इनकार करता है वहां द्वितीय प्रत्यर्थी को धारा 73 के तहत अनुतोष प्राप्त है।निबंधक ने धारा 73 और 74 के प्रावधानों के तहत जांच की।दोनों पक्षों ने जांच में भाग लिया।

37. पंजीकरण अधिनियम के संबंध में मुल्ला महोदय की टिप्पणी एक ऐसी स्थिति का विश्लेषण करती है जहां धारा 73 के तहत आवेदन को गलती से धारा 72 के तहत अपील बताया गया है जो इस प्रकार[14] हैः

14न्यायमूर्ति के. कन्नन, मुल्ला द्वारा रचित द रजिस्ट्रेशन एक्ट (लेक्सिसनेक्सिस, 2012) पृष्ठ 416 (मुल्ला द्वारा रचित द रजिस्ट्रेशन एक्ट)

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

> यदि निष्पादन से इंकार करने के आधार पर नामंजूर किया जाता है, तो अपील अधिनियम की धारा 72 के तहत नहीं होगी। जब निष्पादन पर इनकार से नामंजूर किया जाता है, तो अधिनियम की धारा 73 के तहत आवेदन दायर करने का उपचार उपलब्ध है। केवल तथ्य यह है कि आवेदन गलत तरीके से अपील के रूप में किया गया है और क़ानून की गलत धारा का उल्लेख किया गया है, यह सारहीन है, यदि वास्तव में और कानून में पंजीकरण अधिनियम की धारा 73 के तहत आवेदन किया जाता है।

इसी प्रकार, पंजीकरण अधिनियम पर एस. पी. सेन गुप्त की टिप्पणी में यह कहा[15] गया हैः

> 4.धारा 72 के अधीन 'अपील' या 'उप–धारा' के रूप में गलती से वर्णित कार्यवाही एक अपील है, जबकि धारा 73 के अधीन कार्यवाही अपील नहीं है, यह केवल आवेदक के दस्तावेज को पंजीकृत कराने के अधिकार को स्थापित आदेश के लिए निबंधक के समक्ष एक आवेदन है।व्यथित पक्ष या यहां तक कि निबंधक के लिए भी यह तय करना हमेशा आसान नहीं होता है कि दोनों धाराओं में से कौन सी धारा– धारा 72 या धारा 73 दी गई तथ्यों और परिस्थितियों पर लागू होगी।कानून न्याय करने के लिए होता है।इस प्रकार, निबंधक के समक्ष कार्यवाही के सार पर विचार किया जाना चाहिए, न कि उसके प्रपत्र पर।अतः यदि धारा 72 के अधीन अपील धारा 73 के अधीन आवेदन के रूप में की जाती है और धारा 72 के अधीन अपील धारा 73 के अधीन आवेदन के रूप में की जाती है, यह घातक नहीं होगा।

38. इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि धारा 72 के तहत अपील के रूप में धारा 73 के तहत आवेदन करना स्वयं में निबंधक के समक्ष की कार्यवाहियों को दूषित नहीं करेगी। यह विशेष रूप से सच हो जाता है जब निबंधक के समक्ष कार्यवाही, वास्तव में, धारा 73 के तहत ही कार्यवाही थी और दोनों पक्षों ने स्पष्ट रूप से या उनके आचरण से उन्हें ऐसा होने के लिए स्वीकार किया था।यह स्पष्ट रूप से वर्तमान मामले में भी हुआ है, जैसा कि अपीलकर्ता की धारा 75(4) के संदर्भ

15सेनगुप्ता द्वारा रचित कमेंट्रीज ऑन रजिस्ट्रेशन ऐक्ट, 1908 (कमल लॉ हाउस, 2017 पृष्ठ 617–618)

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

और जिला निबंधक के समक्ष जांच कार्यवाही में उसकी भागीदारी से स्पष्ट है। इसलिए, हमरी राय यह हैं कि द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा धारा 72 के तहत अपने आवेदन को अपील बताना कार्यवाही प्रभावित नहीं करेगी, जिसके कारण जिला निबंधक ने दिनांक 31.04.2012 को आदेश किया था। इसलिए, इन कार्यवाहियों के प्रयोजन के लिए, हम अब इस बात का विश्लेषण करने के लिए आगे बढ़ेंगे कि क्या जिला निबंधक ने बिक्री विलेख के पंजीकरण का निर्देश देते हुए वैध रूप से आदेश पारित किया था।

C.3 "निष्पादन" का अर्थ

39. पंजीकरण अधिनियम की धारा 35(1)(a)) में 'दस्तावेज के निष्पादन को स्वीकार करना' अभिव्यक्ति का प्रयोग किया गया है, जबकि धारा 35(3)(a) में 'निष्पादन से इंकार करना' अभिव्यक्ति का प्रयोग किया गया है। इसी प्रकार, धारा 72 (1) में 'निष्पादन से इंकार' अभिव्यक्ति को अपनाया गया है जबकि धारा 73 (1) में 'निष्पादन से इंकार' अभिव्यक्ति का प्रयोग किया गया है। हालांकि, "निष्पादन" शब्द स्वयं पंजीकरण अधिनियम में परिभाषित नहीं है।

प्रथम, निष्पादन किसी दस्तावेज पर हस्ताक्षर करने के समान है।इसलिए, एक बार कोई व्यक्ति किसी दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर के लिए स्वीकार कर लेता है, तो वे स्वीकार करते हैं कि उन्होंने इसे निष्पादित किया है।

द्वितीय, निष्पादन की प्रक्रिया को केवल दस्तावेज पर हस्ताक्षर करने के समान नहीं माना जा सकता।इसलिए, भले ही दस्तावेज़ पर किसी व्यक्ति के हस्ताक्षर स्वीकार किए गए हों, फिर भी वे इसके निष्पादन से इनकार कर सकते हैं यदि वे हस्ताक्षर करते समय दस्तावेज़ की सामग्री से सहमत नहीं थे या उसे नहीं समझते थे।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अब हमें यह तय करना होगा कि इन दोनों में से किस व्याख्या को इस न्यायालय द्वारा अपनाया जाना चाहिए।

40. "निष्पादन" की पहली व्याख्या स्टाम्प अधिनियम 1899[16] में प्रदान की गई परिभाषा द्वारा समर्थित है..... धारा 2(12) निम्नलिखित शब्दों में "निष्पादित" और "निष्पादन" को परिभाषित करती है:

> (12) निष्पादित और निष्पादन. – "निष्पादित" और "निष्पादन", लिखत के संदर्भ में उपयोग किया जाता है, जिसका अर्थ है "हस्ताक्षरित" और "हस्ताक्षर" और इसमें सूचना प्रौद्योगिकी अधिनियम, 2000 की धारा 11 के अर्थ के भीतर इलेक्ट्रॉनिक रिकॉर्ड का श्रेय शामिल है। 2000 का 21);"

हालाँकि, पंजीकरण अधिनियम को स्टाम्प अधिनियम से भिन्न उद्देश्य के लिए अधिनियमित किया गया है इसलिए स्टाम्प अधिनियम के तहत परिभाषा निर्णायक नहीं है।

41. ब्लैक लॉ डिक्शनरी अभिव्यक्ति "निष्पादन" और "निष्पादित" को इस प्रकार[17] परिभाषित करता है:

> निष्पादित करें, वी. बी. (14c) 1. पालन करने या पूरा करने के लिए (संविदा या कर्तव्य) <एक बार संविदा पूरी तरह से निष्पादित हो जाने के बाद, पक्षकारों को एक दूसरे के प्रति संविदात्मक कर्तव्य मुक्त हो जाते हैं>... 3।किसी कानूनी दस्तावेज हस्ताक्षर करके वैध बनाना; किसी कानूनी दस्तावेज अन्तिम रूप से प्रवर्तन करना <प्रत्येक पक्ष ने हस्ताक्षर गवाह के बिना संविदा को निष्पादित किया> ...
>
> निष्पादित, एडीजी. (16c) 1. कोई दस्तावेज जिस पर हस्ताक्षर किए गए हैं– <निष्पादित वसीयत>
>
> अभिव्यक्ति 'निष्पादित' एक परिवर्ती शब्द है। इसके उपयोग से बचा जाना चाहिए, सिवाय इसके कि जब स्पष्टीकरण के साथ... एक अनुबंध को अक्सर

16स्टाम्प ऐक्ट

17ब्रायन ए गार्नर, ब्लैक लॉ डिक्शनरी (थॉमसन रॉयटर्स, 2009) पृष्ठ 649–650

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

> तब निष्पादित किया जाता है जब दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए गए हों, या हस्ताक्षर किए गए हों, सील किए गए हों और परिदत्त किए गए हों।
>
> इसके अलावा, निष्पादित संविदा का अर्थ अक्सर ऐसा होता है जिसे दोनों पक्षों द्वारा पूरी तरह से निष्पादित किया गया हो।विलियम आर. एन्सन, प्रिंसिपल्स ऑफ द लॉ ऑफ कांट्रेक्ट 26 एन * (आर्थर एल. कॉर्बिन एड, तृतीय संशोधन 1919)।

अभिव्यक्ति "निष्पादन" को निम्नलिखित शब्दों में शब्दों और वाक्यांशों में आगे निम्नलिखित शर्तों[18] परिभाषित किया गया है:

> "कानूनी उपकरण के रूप में कार्य पूरा करने के लिए आवश्यक है कि कानूनी मान्यता प्रदान की जाए।"

इन दोनों शब्दकोशों की परिभाषाएं एक बार फिर यह दर्शाती हैं कि किसी दस्तावेज पर हस्ताक्षर करना उसके निष्पादन के समतुल्य हो सकता है।हालांकि, ये परिभाषाएं किसी भी तरह से निश्चित नहीं हैं और इन्हें संदर्भ से बाहर नहीं माना जा सकता है, क्योंकि वे यह भी सुझाव देती प्रतीत होती हैं कि किसी करार का निष्पादन इसे पूरी तरह से वैध और कानूनी रूप प्रवर्तनीय बना देता है।

42. पंजीकरण अधिनियम (सुप्रा) में निष्पादन के अर्थ के संबंध में निम्नलिखित टिप्पणी[19] की गई है:

> निष्पादन को स्वीकार करना
>
> ...यह निवेदन किया जाता है कि किसी दस्तावेज पर किसी व्यक्ति के हस्ताक्षर होने का मात्र प्रमाण या स्वीकृति ही दस्तावेज का निष्पादन नहीं हो सकता है। ...जहां किसी व्यक्ति ने दस्तावेज़ की प्रकृति के बारे में जागरूक होने के बाद एक दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए थे, उसने दस्तावेज़ को निष्पादित किया है, और यह प्रस्तुत किया गया है, निबंधक इस प्रश्न में नहीं उठा सकता है कि क्या दस्तावेज़ को प्रपीड़न से प्राप्त किया गया है; परन्तु जब कोई हस्ताक्षर मिथ्या

18शब्द और वाक्यांश (स्थायी संस्करण) (थॉमसन रॉयटर्स, 2020)
19पूर्वोक्त टिप्पणी 15 पर, पृष्ठ 254–256

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अभ्यावेदनों द्वारा अभिप्राप्त किया गया हो और प्रकट रूप से निष्पादक ने दस्तावेज की शर्तों से आबद्ध होने के इरादे से हस्ताक्षर नहीं किए हों तो ऐसा नहीं कहा जा सकता कि ऐसे व्यक्ति ने दस्तावेज को निष्पादित किया है;

(प्रभाव वर्धित)

इसी प्रकार, एस. पी. सेन गुप्ता की कमेंट्री (सुप्रा) में निम्नलिखित स्थिति[20] निर्धारित करता हैः

किसी दस्तावेज को सिविल न्यायालय द्वारा रद्द या निष्प्रभावी घोषित किया जा सकता है जब वह स्वेच्छा से निष्पादित नहीं किया गया हो।लेकिन यह पूरी तरह से एक अलग विचार है और न ही यह पंजीकरण अधिकारी के अधिकार क्षेत्र में आता है।सही कानूनी स्थिति ऐसी प्रतीत होती है कि यद्यपि पंजीयन अधिकारी किसी उस लिखत की वैधता के बारे में कोई निर्णय नहीं ले सकता है जिसको पंजीकरण के लिए उसके समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जबकि निष्पादक द्वारा पंजीकरण अधिकारी के समक्ष की गई दलील, यदि सही पाई जाती है, तो विलेख को अमान्य कर देगा, ऐसी स्थिति में निष्पादन को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। निष्पादन का अर्थ केवल हस्ताक्षर करना नहीं है बल्कि दस्तावेज में सन्निहित शर्तों पर सहमति के माध्यम से हस्ताक्षर करना है।जब निष्पादक दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार करता है किंतु यह कहता है कि किसी कमरे में उसे निरुद्ध करने के पश्चात् उसके हस्ताक्षर जबरदस्ती लिए गए थे अथवा विलेख पर उसके हस्ताक्षर करवाने के लिए धोखाधड़ी की गई थी अथवा विलेख पर हस्ताक्षर करने के लिए उसके साथ ठगी की गई थी इत्यादि और निष्पादक का खण्ड़न करने के लिए पंजीयन अधिकारी के समक्ष कोई सामग्री नहीं है तो अधिनियम की धारा 35 (1) (क) के अर्थ के भीतर कोई 'स्वीकृति' नहीं कही सकती जा सकती है क्योंकि हस्ताक्षरकर्ता ने अपनी इच्छा से हस्ताक्षर नहीं किया था।

(प्रभाव वर्धित)

20सुप्रा टिप्पणी 16 पर, पृष्ठ 389–390, 390, 617–618

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

जबकि उपरोक्त उद्धरण धारा 35(1)(a) के तहत पंजीकरण अधिकारी की शक्ति से संबंधित है, जो यह सुझाव देता है कि "निष्पादन" तब होता है जब दस्तावेज़ पर किसी व्यक्ति के हस्ताक्षर के साथ दस्तावेज़ की सामग्री के लिए उनकी पूर्ण सहमति होती है जिसे उन्होंने हस्ताक्षर करने से पहले समझा है।

43. इस वाक्यांश की इस समझ को साक्ष्य की विधि से संबंधित पाठ्यपुस्तकों द्वारा भी अपनाया गया है। भारतीय साक्ष्य अधिनियम 1872[21] की धारा 68[22] यह साबित करने की आवश्यकता निर्धारित करती है कि एक दस्तावेज निष्पादित किया गया है। धारा 68 के परन्तुक में कहा गया है कि यदि किसी दस्तावेज़ के निष्पादन को साबित करने के लिए एक प्रमाणित गवाह को बुलाना आवश्यक नहीं होगा यदि इसे पंजीकरण अधिनियम के तहत पंजीकृत किया गया है, बशर्ते कि इसके निष्पादन को उस व्यक्ति द्वारा विशेष रूप से अस्वीकार नहीं किया गया हो, जिसके द्वारा इसका निष्पादन किया जाना तात्पर्यित है। इस उपबंध के संबंध में सरकार की साक्ष्य विधि[23] टिप्पणी:

> "अभिव्यक्ति– निष्पादन को किसी भी अधिनियम में परिभाषित नहीं किया गया है।" ""इसका अर्थ है पूरा करना, अर्थात अंतिम कार्य या कार्य जो एक दस्तावेज को पूरा करते हैं और अंग्रेजी कानून में निष्पादन को– हस्ताक्षरित करना, सील

21साक्ष्य अधिनियम

22**68. विधि द्वारा अपेक्षित दस्तावेज के निष्पादन का साक्ष्य सत्यापित किया जाना.–** यदि किसी दस्तावेज का सत्यापन विधि द्वारा अपेक्षित है, तो उसका उपयोग तब तक साक्ष्य के रूप में नहीं किया जाएगा जब तक कि उसके निष्पादन को साबित करने के प्रयोजन के लिए कम से कम एक अनुप्रमाणक साक्षी को नहीं बुलाया जाता है, यदि कोई अनुप्रमाणक साक्षी जीवित है, और न्यायालय की प्रक्रिया के अध्यधीन और साक्ष्य देने में सक्षम है:

बशर्ते कि भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के उपबंधों के अनुसार पंजीकृत किसी दस्तावेज, जो वसीयत नहीं है, के निष्पादन के प्रमाण में किसी अनुप्रमाणक साक्षी को बुलाना तब तक आवश्यक नहीं होगा जब तक कि उस व्यक्ति द्वारा जिसके द्वारा निष्पादित किया जाना तात्पर्यित है, उसके निष्पादन से विनिर्दिष्ट रूप से इंकार न कर दिया जाए।

23सुदीप्तो सरकार और डॉ. एच. आर. झिंगटा, सरकारः लॉ ऑफ एविडेंस–इन इंडिया, पाकिस्तान, बांग्लादेश, बर्मा, सीलोन, मलेशिया और सिंगापुरः खंड 1 (लेक्सिस नेक्सिस, 2016)

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

करना और परिदान करना कहा जाता है। सामान्य अर्थ में किसी प्रपत्र का निष्पादन इसको हस्ताक्षरित करने से है।

[... .]

[धारा 67.4] निष्पादन का अर्थ और प्रमाण

निष्पादन में किसी दस्तावेज को लिखाकर, पढ़ाकर और समझाकर हस्ताक्षर करना शामिल है और इसमें केवल एक खाली कागज पर किसी नाम पर हस्ताक्षर करना शामिल नहीं है।

इसी प्रकार, रतनलाल और धीरजलाल के साक्ष्य विधि में जो कहा गया है वह निम्नवत[24] हैः

—[s 67.3] दस्तावेज का निष्पादन–अर्थ

[.....]

किसी दस्तावेज का निष्पादन केवल दस्तावेज पर हस्ताक्षर कर देना नहीं है। निष्पादन शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है..... किसी दस्तावेज को निष्पादित करने का सामान्य अर्थ उस पर सहमति देने वाले पक्षकार के रूप में हस्ताक्षर करना है..... दस्तावेज के निष्पादन का अर्थ है कि निष्पादक को हस्ताक्षर करना चाहिए या अपने अंगूठे का निशान/छाप देना चाहिए, केवल दस्तावेज की सामग्री पूरी तरह से उल्लिखित होने के बाद और निष्पादक द्वारा उस पर अपना हस्ताक्षर करने से पहले पढ़ा जाना चाहिए।निष्पादक द्वारा निष्पादन के लिए किसी दस्तावेज को स्वीकार करना निष्पादन नहीं होगा।

44. इस विषय पर **राजेंद्र प्रताप सिंह बनाम रामेश्वर प्रसाद**[25] का मामला प्रासंगिक है, जहां बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1982 के तहत बेदखली की एक डिक्री की वैधता इस न्यायालय की दो न्यायाधीशों की पीठ के समक्ष प्रश्नगत थी।इस न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम 1882 की खंड 107 के तीसरे पैराग्राफ के प्रावधानों पर विचार करते

24एन. विजयराघवन और शरतचंद्रन, रतनलाल और धीरजलालःसाक्ष्य विधि (लेक्सिस नेक्सिस, 2021) 25

25(1998) 7 एस.सी.सी.

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

हुए कहा कि किसी अचल संपत्ति के पट्टे के लिए एक पंजीकृत लिखत को पट्टेदार और पट्टेदार दोनों द्वारा निष्पादित किया जाना आवश्यक है।इस न्यायालय ने निष्पादन की व्याख्या करते हुए निम्नुसार धारित किया:

> 11... कोई लिखत आमतौर पर विभिन्न अनुक्रमों के विविध चरणों के माध्यम से निष्पादित किया जाता है।पहली बार में दोनों पक्ष विचार–विमर्श करके करार कर सकते हैं, दूसरी बार में जिन शर्तों पर सहमति बनती है, वो लिखकर के रख दी जाती हैं, कभी–कभी सिर्फ एक पक्ष उस पर हस्ताक्षर करके दूसरे पक्ष को दे देता है, कभी–कभी दोनों पक्ष उस पर हस्ताक्षर कर देते हैं।
>
> यदि कानून के अनुसार दस्तावेज के पंजीकरण अपेक्षित है, तो दोनों पक्षकार उनमें से किसी एक के हस्ताक्षर प्राप्त किए बगैर इस प्रक्रिया में शामिल हो सकते हैं।ऐसे सभी मामलों में यह कहा जा सकता है कि लिखत को दोनों पक्षों द्वारा निष्पादित किया गया है।यदि लिखत पर दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षर किए जाते हैं, तो यह इस तथ्य की परिकल्पना है कि दोनों ने इसे निष्पादित किया है, निश्चित रूप से यह केवल खंडनीय उपधारणा है।
>
> इसी प्रकार, यदि कोई दस्तावेज केवल एक पक्ष द्वारा हस्ताक्षरित किया जाता है, तो इसका अर्थ यह नहीं है कि दोनों पक्षों ने इसे एक साथ निष्पादित नहीं किया है।
>
> क्या दोनों पक्षों ने लिखत को निष्पादित किया है, यह तथ्य का प्रश्न होगा जो साक्ष्य पर अवधारित किया जाएगा यदि ऐसा निर्धारण विशेष वाद के अभिवचनों से अपेक्षित है।केवल इसलिए कि दस्तावेज में केवल एक पक्षकार के हस्ताक्षर हैं, यह निष्कर्ष निकालना पर्याप्त नहीं है कि हस्ताक्षर न करने वाला पक्षकार लिखत के निष्पादन में शामिल नहीं हुआ है।‖

(प्रभाव वर्धित)

उपर्युक्त कथन को ध्यान में रखते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जब उस मामले में प्रतिवादी ने अपने लिखित कथन में यह आपत्ति नहीं किया था कि पट्टा विधिमान्य रूप से दिया गया था, तो बाद में उसके लिए यह विवाद उठाना संभव नहीं था कि वह लिखत शून्य था क्योंकि इसे पट्टेदार और पट्टेदार दोनों द्वारा

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

निष्पादित नहीं किया गया था। इस प्रकार बेदखली की डिक्री को बरकरार रखा गया।हालांकि, एक सामान्य सिद्धांत के रूप में, इस न्यायालय के निर्णय से उपर्युक्त उद्धरण, हालांकि एक अलग सांविधिक संदर्भ में, इस बात पर जोर देता है कि दोनों पक्षों द्वारा एक प्रलेख पर हस्ताक्षर करना इस तथ्य की परिकल्पना है कि दोनों ने इसे निष्पादित किया है, फिर भी यह खंडनीय अनुमान है.

45. **एन. एम. रामचंद्रैया बनाम कर्नाटक राज्य**[26] के मामले में, कर्नाटक उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 74 के अधीन निबंधक की शक्ति का अर्थान्वयन करते हुए निम्नलिखित मत व्यक्त किया:

> 8. अधिनियम की धारा 74 के अधीन जांच में, निबधक को यह पता लगाना चाहिए कि क्या दस्तावेज निष्पादित किया गया था और क्या कानून की अपेक्षाओं का अनुपालन किया गया है ताकि दस्तावेज को पंजीकरण किया जा सके।
>
> निबंधक को न केवल इस बात से संतुष्ट होना चाहिए कि संबंधित पक्षकारों ने दस्तावेज पर हस्ताक्षर किए हैं, बल्कि उसे इस निष्कर्ष पर भी पहुंचना चाहिए कि दस्तावेज की सामग्री और शर्तों को समझने के बाद पक्षकारों द्वारा हस्ताक्षर किए गए हैं।निबंधक को निष्पादन साबित करने के लिए याचिकाकर्ता द्वारा अपेक्षित गवाहों को बुलाना चाहिए।इस धारा के तहत जांच स्वयं निबंधख द्वारा की जानी चाहिए और एक बार ऐसी जांच के बाद, वह संतुष्ट हो जाता है कि दस्तावेज पर न केवल निष्पादक के हस्ताक्षर होने चाहिए, बल्कि दस्तावेज की सामग्री और शर्तों को समझने के बाद निष्पादक द्वारा भी इसे विधिवत निष्पादित किया गया है, वह दस्तावेज़ सामाग्री और शर्तों का उल्लेख करते हुए उसे निष्पादित करने का आदेश दे सकता है:
>
> पंजीकृत है।कथित जांच में उसके पास संभाव्यताओं और आसपास की परिस्थितियों में प्रवेश करने की कोई शक्ति नहीं है.वह केवल यह पता लगाने के लिए है कि क्या प्रस्तुत किया गया दस्तावेज वास्तव में उस स्थिति में है जिसमें इसे इसके पक्षकारों द्वारा निष्पादित किया गया था।धारा 74 में वर्णित अपेक्षित

---

26 2007 एस.सी.सी. ऑनलाइन के.ए.आर. 192 (एन. एम. रामचंद्रैया)

जांच के दायरे विशेष रूप से, "निष्पादित" शब्द का अर्थ को विभिन्न निर्णयों में समझाया गया है।

(प्रभाव वर्धित)

इस दृष्टिकोण को अपनाते हुए, एकल न्यायाधीश ने कर्नाटक उच्च न्यायालय के साथ–साथ अन्य उच्च न्यायालयों के विभिन्न निर्णयों का उल्लेख किया।

46 मद्रास उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ ने **बनासेतप्पा लालजीचीक्कन्ना बनाम जिला निबंधक**[27] के मामले में यह अभिनिर्धारित कियाः

5... धारा 74 जिला निबंधक को जांच करने और इस निष्कर्ष पर पहुंचने का आदेश देती है कि 'क्या दस्तावेज़ निष्पादित किया गया है।' वर्तमान मामले में यह कि जिला निबंधक ने बताया है कि वह संतुष्ट था कि याचिकाकर्ता ने विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर किया था। उसे इस निष्कर्ष पर पहुंचना चाहिए था कि दस्तावेज की सामग्री और शब्द को समझने के बाद याचिकाकर्ता द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे।

निष्पादन का अर्थ केवल हस्ताक्षर करना नहीं है, बल्कि दस्तावेज में सन्निहित अन्य संक्रामण संविदा की शर्तों के लिए अनुमति के माध्यम से हस्ताक्षर करना है।

(प्रभाव वर्धित)

47. **सय्यप्पाराजू सुरैया बनाम रामचंदर प्रसाद सिंह और अन्य**[28] के मामले में मद्रास उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 35(1)(a) और (b) के उपबंधों का अर्थान्वयन हुए निम्नलिखित मत व्यक्त कियाः

अतः अपेक्षित स्वीकृति दस्तावेज के निष्पादन की स्वीकृति है। ..... यह उस व्यक्ति के लिए पर्याप्त नहीं है जो प्रकट रूप से निष्पादक है, और जो उस कागज पर अपने हस्ताक्षर को स्वीकार करता है।जिन दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किए गए हैं, उनकी पहचान पर्याप्त नहीं है।यदि कोई व्यक्ति कहता है कि उसने इस

---

27 1965 एस.सी.सी. ऑनलाइन के.ए.आर. 132

28 1949 एस.सी.सी. ऑनलाइन एम. ए.डी. 227

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

> अभ्यावेदन पर एक कोरे कागज पर हस्ताक्षर किए हैं कि याचिका प्रस्तुत करने के लिए यह आवश्यक था, जैसा कि वर्तमान मामले में है या यदि कोई व्यक्ति इस अभ्यावेदन पर कि उसके हस्ताक्षर या अंगूठे के निशान की एक अनुप्रमाणक साक्षी के रूप में आवश्यकता है, एक पूर्ण दस्तावेज पर हस्ताक्षर करता है, तो उन परिस्थितियों में हस्ताक्षर या अंगूठे के निशान के प्रवेश को दस्तावेज के निष्पादन की स्वीकृति के रूप में नहीं माना जा सकता है।यह एक स्वीकृति होने से बहुत दूर है, यह दस्तावेज के निष्पादन का एक स्पष्ट और स्पष्ट इंकार है।उसे धारा 35 (1) के उपबंधों को आकर्षित आदेश के लिए यह स्वीकार करना चाहिए कि उसने दस्तावेज पर हस्ताक्षर किए थे। .....इसलिए निष्पादन की स्वीकृति ऐसी स्वीकृति की कोटि में आनी चाहिए , लिखत के अधीन किसी बाध्यता स्वीकार करने वाले व्यक्ति लिखत के अधीन होता है; दूसरे शब्दों में, यह कि उसने दस्तावेज को निष्पादित किया था, जैसा भी मामला हो, विक्रय विलेख, बंधक विलेख या पट्टे विलेख के रूप में हस्ताक्षर किए था।

48. **जोगेश प्रसाद सिंह और अन्य बनाम रामचंदर प्रसाद सिंह और अन्य**[29] के मामले में पटना उच्च न्यायालय की खण्डपीठ ने यह उल्लेख किया कि किसी दस्तावेज के निष्पादन को उच्च न्यायालय की अन्य खण्ड पीठ द्वारा अच्छी तरह से निर्धारित किया गया था। **एबादुत अली (सुप्रा)**[30] में खण्ड पीठ का फैसला, जिसे जोगेश प्रसाद सिंह (सुप्रा) में मंजूरी के साथ उद्धृत किया कहा:

> हमारे विचार में, निष्पादन में लिखित रूप में किसी दस्तावेज पर हस्ताक्षर करना और उसे पढ़ना और समझना शामिल है, और इसमें केवल एक खाली कागज पर किसी नाम पर हस्ताक्षर करना शामिल नहीं है।जहां निष्पादक स्पष्ट रूप से कहता है कि उसने कोरे कागज पर हस्ताक्षर किए हैं और जिस दस्तावेज को उसने प्राधिकृत किया है, वह वह दस्तावेज नहीं है, जिस पर उसने विचार किया था, वहां वक्तव्य निष्पादन की स्वीकृति नहीं, अस्वीकृति है।

---

29 1950 एस.सी.सी. ऑनलाइन पैट 31 (संक्षेप में योगेश प्रसाद सिंह)

30 ए. आई. आर. (3) 1916 पैट 206:35 इण्डिया कैस. 56 (सैक्रेलर इबादुत अली सैक्रेलर)

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

49. उपरोक्त निर्णयों और **कलकत्ता**[31], **उड़ीसा** और **असम उच्च न्यायालय**[32] के दृष्टिकोण का उल्लेख करते हुए, **एन. एम. रामचंद्रैया (सुप्रा)**[33] में कर्नाटक उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने इस बात पर जोर दिया कि दस्तावेज के निष्पादन का अर्थ केवल उस पर हस्ताक्षर करना नहीं है, बल्कि उसकी सामग्री को पूरी तरह समझने के बाद उस पर हस्ताक्षर करना हैः

> 15. किसी दस्तावेज के निष्पादन का अर्थ केवल हस्ताक्षर करना नहीं है, बल्कि दस्तावेज में सन्निहित संविदा की शर्तों पर सहमति के रूप में हस्ताक्षर करना है।
>
> निष्पादन में किसी दस्तावेज पर हस्ताक्षर करना शामिल होता है, जिसे लिखा जाता है और पढ़ा जाता है और समझा जाता है, और इसमें केवल एक खाली कागज पर एक नाम पर हस्ताक्षर करना शामिल नहीं होता है।यह निष्पादक का पवित्र कार्य है कि उसे लिखत की सामाग्री का प्रतिज्ञान करना चाहिए और इस बात का स्पष्ट प्रमाण होना चाहिए कि वह दस्तावेज की अंतर्वस्तु को पूरी तरह से जानने के बाद हस्ताक्षर करता है।निष्पादित किए जाने के लिए, दस्तावेज अस्तित्व में होना चाहिए जहां कोई दस्तावेज अस्तित्व में नहीं है वहां निष्पादन नहीं किया जा सकता है। किसी दस्तावेज पर किसी व्यक्ति के हस्ताक्षर का केवल प्रमाण या स्वीकृति किसी दस्तावेज का निष्पादन नहीं हो सकता है। निष्पादन से इंकार किए जाने पर पंजीकरण निष्पादन को प्रमाणित किये जाने की आवश्यकता को समाप्त नहीं करता है।इस प्रकार, दस्तावेज का निष्पादन केवल उस पर हस्ताक्षर करना नहीं है।‖

(प्रभाव वर्धित)

50. **एनएम रामचंद्रैया (सुप्रा)** में कर्नाटक उच्च न्यायालय की समझ प्रिवी काउंसिल और भारत के विभिन्न उच्च न्यायालयों से निकलने वाली मिसालों के अनुरूप है। **पूरन चंद नाहट्टा बनाम मोनमोथो नाथ मुखर्जी और अन्य**[34] में प्रिवी

---

31 मोहिमा चंदर धुर बनाम जुगुल किशोर भुट्टा चारजी, आईएलआर वॉल्यूम VII कलकत्ता
32 श्रीमती उमा देवी बनाम नारायण नायक, 1984 एससीसी ऑनलाइन ओरी
33 भुवनानी नाथ बनाम ऑनलाइन कमलेश्वरी नाथ, एआईआर 1972 असम और नगालैंड 15
34 [illegible]

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

काउंसिल के निर्णय में, विस्काउंट सुमनेर ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 35 के प्रावधानों का अर्थ लगाते हुए कहा:

> "पंजीकरण अधिनियम की धारा 35 द्वारा पंजीकरण का निर्देश तब दिया जाता है जब कुछ व्यक्ति उपस्थित होते हैं, उनकी विधिवत पहचान की जाती है, और वे प्रस्तावित दस्तावेज़ के निष्पादन को स्वीकार करते हैं, और आवश्यक व्यक्ति वे व्यक्ति होते हैं दस्तावेज़ का निष्पादन करते हैं। अपीलकर्ता का तर्क है कि इन शब्दों में निष्पादन का अर्थ केवल वास्तव में हस्ताक्षर करना है।न्यायालय इसे स्वीकार नहीं कर सकता है। कोई दस्तावेज निष्पादित हो जाता है, जब इसके तहत लाभ और दायित्वों को लेने वाले अपना नाम इसमें लिख देते हैं उनके नाम लिखवा दिये जाते हैं।व्यक्तिगत हस्ताक्षर करने की आवश्यकता नहीं है और सम्यक रूप से प्राधिकृत कोई अन्य व्यक्ति निष्पादन करने वाले पक्षकार का नाम लिखकर, अपना विधिमान्य निष्पादन कर सकता है और उसे अंतर्वलित दायित्वों के अधीन कर सकता है।इसलिए अधिनियम में "निष्पादन करने वाले व्यक्ति" शब्द को केवल "हस्ताक्षर करने वाले व्यक्ति" के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है।उनका मतलब कुछ और है, अर्थात्, वह व्यक्ति जो एक वैध निष्पादन के द्वारा लिखत के तहत बाध्यता में प्रवेश करता है।जब निर्देशित हाजिरी निष्पादन को, जो पहले पूरा हो चुका है, स्वीकार करने के प्रयोजन के लिए है, तो कोई भी बात निष्पादन करने वाले व्यक्ति को विधिमान्य स्वीकृति देने के लिए व्यक्तिगत रूप से या किसी प्राधिकृत और सक्षम अधिवक्ता द्वारा उपसंजात होने से रोक नहीं सकती है।न्यायमूर्ति गण अधिनियम की इस स्कीम में इस अर्थान्वयन से विपरीत कुछ भी खोजने में विफल रहे हैं। किसी अन्य मामले में भ्रम का जोखिम होता है और ऐसे व्यक्तियों को गुणा करके सांविधिक प्रक्रिया को भी विफल किया जा सकता है, जिन्हें या तो स्वयं या किसी प्रतिनिधि द्वारा उपस्थित होने के लिए प्रेरित किया जाना है।
>
> **(प्रभाव वर्धित)**

51. **घसिता राम बजाज बनाम राज कमल रेडियो इलैक्ट्रॉनिक**[35] के मामले में, दिल्ली उच्च न्यायालय की एकल न्यायाधीश ने साधारण दस्तावेजों पर किए गए

---

35 1973 एस.सी.सी. ऑनलाइन डेल 109

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

हस्ताक्षर और निगोशिएबल इन्सट्रूमेंट्स से संबंधित विधि के मुताबित स्टांप किए गए दस्तावेजों के बीच अंतर करते हुए यह मत व्यक्त किया किः

> 8... किसी दस्तावेज के निष्पादन का अर्थ सामान्यतः यह है कि निष्पादन के माध्यम से अपना हस्ताक्षर करने वाला व्यक्ति उस दस्तावेज की प्रकृति जानता था या उसे जानना चाहिए था जिस पर वह हस्ताक्षर कर रहा था..

52. **कमलाबाई बनाम शांतिराय**[36] वाले मामले में बम्बई उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ ने साक्ष्य अधिनियम की धारा 68 के संदर्भ में यह अभिनिर्धारित कियाः

> 30... सरकार के साक्ष्य अधिनियम, पृष्ठ 639 में, निष्पादन की प्रक्रिया 'शब्द का अर्थ और प्रमाण उपवर्णित किया गया है।इसमें कहा गया है कि निष्पादित का अर्थ है–पूर्ण।
>
> निष्पादन अंतिम कार्य या कार्यों की श्रृंखला होती है जो इसे पूरा करती है। निष्पादन में लिखे गए और पढ़े गए और समझे गए दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करना शामिल है और इसमें कागज की एक खाली शीट पर केवल एक नाम पर हस्ताक्षर करना शामिल नहीं है। निष्पादित किए जाने के लिए दस्तावेज को अस्तित्व में होना चाहिए जहां अस्तित्व में कोई दस्तावेज नहीं है , कोई निष्पादन नहीं हो सकता है।
>
> हमें यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि किसी व्यक्ति को किसी दस्तावेज को निष्पादित करने के लिए नहीं कहा जा सकता है जहां वह उसे निष्पादन के इरादे से ऐसा नहीं करता है।यह सरल प्रतीत हो सकता है, लेकिन हमारी राय में यह स्पष्ट रूप से अर्थ और महत्व से भरा हुआ है।" "निष्पादन" "शब्द का अर्थ है" "दस्तावेज बनाना" "और ऐसा कहा जा सकता है कि किसी व्यक्ति ने ऐसा दस्तावेज बनाया या प्राधिकृत किया है जहां वह किसी विशेष प्रकार के दस्तावेज को अस्तित्व में लाने के इरादे और ज्ञान के साथ तैयार करता है या तैयार करवाता है, और इसे अस्तित्व में लाने की इच्छा के साथ उस दस्तावेज को स्वीकार करता है और प्रमाणित कर हस्ताक्षर करता है। उस दस्तावेज़ को अस्तित्व में लाने के इरादे के बिना किसी दस्तावेज़ पर केवल हस्ताक्षर करना,

---

36 1980 एससीसी ऑनलाइन बॉम 152

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

अर्थ है कि उसे प्रभावी बनाना उचित रूप से 'निष्पादन' शब्द को आकर्षित नहीं करेगा।

(प्रभाव वर्धित)

53. **एस. राममूर्ति बनाम जयलक्ष्मी अम्मल**[37] के मामले में मद्रास उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 35 का निर्वचन करते हुए नि्म्नलिखित मत व्यक्त कियाः

> 11. हम पहले "पंजीकरण अधिनियम की धारा 35 के उद्देश्य के लिए दस्तावेज़ के निष्पादन की स्वीकृति" के अर्थ की जांच करें, दस्तावेज़ का निष्पादन केवल उस पर हस्ताक्षर करना नहीं है।यह निष्पादक का एक पवित्र कार्य है जिसे लिखत में उद्धरण लिखना चाहिए और इस बात का स्पष्ट प्रमाण होना चाहिए कि वह अपनी सामग्री को पूरी तरह जानने के बाद दस्तावेज में अपने हस्ताक्षर करता है।किसी दस्तावेज के निष्पादक को, दस्तावेज की अंतर्वस्तु और शब्द को पूरी तरह समझने के बाद, अपने हस्ताक्षर करने चाहिए या अपने अंगूठे के निशान को लगाना चाहिए।दूसरे शब्दों में, किसी दस्तावेज के निष्पादन का अर्थ केवल हस्ताक्षर करना नहीं है बल्कि दस्तावेज में सन्निहित अन्यसंक्रामण संविदा की शर्तों के लिए अनुमति के रूप में हस्ताक्षर करना है।

54. **यूनियन बैंक ऑफ इंडिया बनाम धियन पति**[38] के मामले में हिमाचल प्रदेश उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश को यह अवधारित करना था कि क्या बंधक विलेख विधिमान्य रूप से निष्पादित किया गया था। चूंकि भारतीय संविदा अधिनियम 1872 और पंजीकरण अधिनियम ने निष्पादन के समय को परिभाषित नहीं किया था इसलिए एकल न्यायाधीश ने शब्दकोशों, कानूनी शब्दकोशों और पूर्व निर्णयों के आधार पर इस वाक्यांश का अर्थान्वयन करते हुए निम्नलिखित निष्कर्ष निकालाः

---

37 1990 एस.सी.सी. ऑनलाइन मैड 501

38 1996 एस.सी.सी. ऑनलाइन एच.पी. 90

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

> 21. इस प्रकार, 'दस्तावेज का निष्पादन' शब्दों के पूर्वोक्त अर्थ के आधार पर यह केवल यह दर्शाता है कि ऐसे दस्तावेज को निष्पादित करने वाले व्यक्ति को स्वतंत्र सहमति से ऐसे दस्तावेज पर हस्ताक्षर करना चाहिए। किसी दस्तावेज़ का निष्पादन पूरा हो जाएगा यदि निष्पादक ने दस्तावेज़ की अंतर्वस्तु को जानते हुए बिना किसी विबाध्यता के स्वेच्छा से उस दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर कर दिए है।

55. साक्ष्य अधिनियम के उपबंधों का निर्वचन करते हुए, केरल उच्च न्यायालय की खण्ड पीठ ने **इन री कुट्टम**[39] के मामले यह अवधारित किया कि क्या किसी दस्तावेज पर हस्ताक्षर करना उसके निष्पादन की स्वीकृति के समान है। केरल उच्च न्यायालय और भारत के अन्य उच्च न्यायालयों के विनिश्चयों पर विचार करने के पश्चात्, खण्ड पीठ ने यह अभिनिर्धारित कियाः

> 9. हस्ताक्षर करने का अर्थ हस्ताक्षर करना है, लेकिन जब किसी लिखे हुए लिखत पर हस्ताक्षर करने की बात आती है, तो इसका तात्पर्य हस्ताक्षर करने के कार्य से अधिक है। इसका अर्थ केवल नाम लिखने के लिपिक के कार्य से अधिक है।हस्ताक्षर करने वाले व्यक्ति का आशय महत्वपूर्ण है। व्यक्ति को इस आशय से हस्ताक्षर करना लिखत पर हस्ताक्षर करना चाहिए कि वह लिखत की शर्तों के बंधा है। यह कहा गया है कि हस्ताक्षर करने के लिए किसी व्यक्ति का नाम लिखने का कार्य और गवाह के रूप में निष्पादित करने, सत्यापित करने या हस्ताक्षर करने का इरादा दोनों शामिल होते हैं। किसी विलेख या अन्य प्रपत्र के निष्पादन में उन सभी कार्यों का निष्पादन शामिल है जो इसे विलेख या प्रपत्र के रूप में पूर्ण करने के लिए आवश्यक हो सकते हैं, जो प्रपत्र को वैधता प्रदान करने के लिए अपेक्षित प्रत्येक कार्य की वांछित बाध्यता वहन करते हैं, या इसे प्रभावी करने के लिए या इसके लिए अपेक्षित प्रपत्र देने के लिए आवश्यक हो सकते हैं। इस प्रकार, हस्ताक्षर इस बात की स्वीकृति है कि हस्ताक्षर करने वाला व्यक्ति दस्तावेज की शर्तों पर सहमत हो गया है।यह तभी हासिल किया जा सकता है जब कोई व्यक्ति दस्तावेज तैयार होने के बाद हस्ताक्षर करे और उन शर्तों की जानकारी हस्ताक्षरकर्ता को हो।मामले के उस दृष्टिकोण में, केवल हस्ताक्षर करने को दस्तावेज का निष्पादन नहीं कहा जा सकता है।

---

39 2001 एस.सी.सी. ऑनलाइन के.ई.आर. 14

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

56. **बैंक ऑफ बड़ौदा बनाम श्री मोती इंडस्ट्रीज**[40] के मामले में बम्बई उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने साक्ष्य अधिनियम के अधीन दस्तावेज साबित करने के संदर्भ में निम्नलिखित टिप्पणी की:

> 21... शब्द "निष्पादन" किसी भी क़ानून में परिभाषित नहीं है।इसका अर्थ है पूरा करना, यानी अंतिम कार्य या कार्य जो दस्तावेज को पूरा करते हैं और अंग्रेजी कानून में इसे सील करना, हस्ताक्षर और परिदान करना कहा जाता है। किसी दस्तावेज को निष्पादित करने का सामान्य अर्थ है उस पर सहमति देने वाले पक्ष के रूप में हस्ताक्षर करना।

57. किसी दस्तावेज का निष्पादन मात्र इस वजह से स्वीकार नहीं किया जाता है क्योंकि कोई व्यक्ति दस्तावेज पर हस्ताक्षर करने की बात स्वीकार करता है। ऐसेव्याख्या उन परिस्थितियों के लिए होती है जहां व्यक्ति एक कोरे कागज पर हस्ताक्षर करता है और बाद में इसे एक अलग दस्तावेज में बदल दिया जाता है, या जब किसी व्यक्ति को उसकी सामग्री को पूरी तरह से समझे बिना दस्तावेज पर हस्ताक्षर करने के लिए मजबूर किया जाता है।इसके विपरीत व्याख्या करने से निष्पादन से इंकार करने वाले व्यक्ति पर सिविल न्यायालय या रिट न्यायालय के समक्ष पंजीकरण को चुनौती देने का अनुचित बोझ पड़ेगा, क्योंकि हस्ताक्षर स्वीकार किए जाने के बाद पंजीकरण की अनुमति देनी होगी।

58. पंजीकरण अधिनियम के उपबंधों में 'निष्पादन करना' अभिव्यक्ति को अर्थ देने के लिए, पंजीकरण के उद्देश्य को संरक्षित करने, सुगम बनाने के लिए उद्देश्यपूर्ण अर्थान्वयन को अपनाया जाना आवश्यक है। **सूरज लैंप्स एंड इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य और अन्य**[41] के मामले में न्यायमूर्ति आर.

---

40 2008 एससीसी ऑनलाइन बॉम 486 41

41(2009) 7 एस.सी.सी. 363

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

वी. रवीन्द्रन ने इस न्यायालय की दो न्यायाधीशों की पीठ की ओर से बोलते हुए पंजीकरण के उद्देश्य पर प्रकाश डालाः

> 18. पंजीकरण स्थावर संपत्ति से संबंधित संव्यवहारों को सुरक्षा प्रदान करता है, भले ही दस्तावेज खो गया हो या नष्ट हो गया हो। यह प्रचार करता है और दस्तावेजों को सार्वजनिक रूप से उजागर करता है जिससे लेनदेन और दस्तावेजों के निष्पादन के संबंध में जालसाजी और धोखाधड़ी को रोका जाता है।पंजीकरण उन लोगों को जानकारी प्रदान करता है जो किसी संपत्ति से संबंधित हो सकते हैं, कि उस संपत्ति को प्रभावित करने वाले व्यक्तियों के अधिकारों की प्रकृति और सीमा क्या है।दूसरे शब्दों में, यह लोगों को यह पता लगाने में सक्षम बनाता है कि क्या कोई विशेष संपत्ति, जिससे उनका संबंध है, किसी कानूनी दायित्व के अधीन है और वर्तमान में संपत्ति में अधिकार , स्वामित्व और हित रखने वाला व्यक्ति कौन है।यह दस्तावेज को पवित्रता प्रदान करता है और उन दस्तावेजों को स्थायी रूप से दर्ज करता है जो कानूनी रूप से महत्वपूर्ण अथवा प्रासंगिक हैं, जहां लोग रिकॉर्ड को देख सकते हैं और पूछताछ कर सकते हैं और यह सुनिश्चित कर सकते हैं कि विवरण क्या हैं और जहां तक भूमि का संबंध है कि उनके संबंध में क्या बाध्यताएं हैं। यह सुनिश्चित करता है कि अचल संपत्ति का लेन–देन करने वाला प्रत्येक व्यक्ति सभी लेन–देन के पूर्ण विवरण रूप में उक्त अधिनियम के तहत बनाए गए रजिस्टरों में निहित बयानों पर विश्वास के साथ भरोसा कर सकता है, जिसके द्वारा संपत्ति का हक प्रभावित हो सकता है और विधिवत प्रमाणित अंश/प्रतियां सुरक्षित कर सकता है।

59. **भारत इंदु और ओर्स बनाम हकीम मोहम्मद हामिद अली खान**[42] में, लार्ड फिलिमोर ने प्रिवी काउंसिल के लिए बोलते हुए, पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों के उद्देश्य पर निम्नलिखित शब्दों में जोर दियाः

> "पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों को धोखाधड़ी या अनुचित प्रभाव से जालसाजी और वाहन या बंधक की खरीद को रोकने के लिए बहुत सावधानी से तैयार किया गया है, और हालांकि यह अधिनियम के प्रावधानों

---

42 1920 एस.सी.सी. ऑनलाइन पी.सी. 37

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

> के सटीक अनुपालन पर जोर देने के लिए कुछ हद तक तकनीकी प्रतीत हो सकता है, ऐसा करना आवश्यक है।उन न्यायमूर्ति गण ने पहले ही इस मामले में इन प्रपत्रों के सख्त अनुपालन की आवश्यकता को मंजूरी दे दी है जिसे बार में संदर्भित किया गया था, जम्बू प्रसाद बनाम मोहम्मद आफताब अली खान [L.R. 42 I.A. 22 : s.c. I.L.R. 37 All. 49; 19 C.W.N. 282 (1914)].

60. पंजीकरण अधिनियम इसलिए बनाया गया है ताकि दस्तावेजों के बारे में जानकारी सार्वजनिक डोमेन में रखी जा सके, जहां जालसाजी और धोखाधड़ी को रोकने के लिए कोई भी इसे प्राप्त कर सकता है, और ताकि व्यक्ति संपत्ति की स्थिति से अवगत हो सकें। यदि निष्पादन के साथ व्याख्या को अपनाया जाता है, तो यह सुनिश्चित हो जाएगा कि उप–निबंधक/निबंधक लगातार दस्तावेजों का पंजीकरण करेंगे जिनकी वैधता अनिवार्य रूप से सिविल वाद या रिट याचिका में विवादित होगी। जबकि मुकदमा या रिट कार्यवाही चलती रहेगी, दस्तावेज पंजीकृत लिखत के रूप में लोक दस्तावेज रहेगा, जिससे और अधिक व्यवधान पैदा होने की संभावना है। इसलिए, ऐसे व्याख्या को इस न्यायालय द्वारा नहीं अपनाया जाना चाहिए।

61. हालाँकि, वर्तमान व्याख्या को अपनाते हुए – कि किसी दस्तावेज़ पर किसी के हस्ताक्षर को स्वीकार करना उसके निष्पादन की स्वीकृति की कोटि में नहीं है – पंजीकरण अधिनियम के तहत उप–निबंधक/निबंधक की शक्ति और उनकी प्रक्रियाओं पर विचार करना महत्वपूर्ण है।

62. **श्रीमती रायसा बेगम बनाम जिला निबंधक, सहारनपुर और एक अन्य**[43] वाले मामले में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने कहाः

---

43 2011 एस.सी.सी. ऑनलाइन ऑल 2335

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

33. धारा 35 दस्तावेज के निष्पादन के बारे में निबंधक की संतुष्टि की अपेक्षा करती है।यदि कोई दस्तावेज उचित रूप से प्रस्तुत किया जाता है और उसका निष्पादन सक्षम व्यक्ति द्वारा स्वीकार किया जाता है, जैसा कि अधिनियम में निर्धारित है, तो निबंधक के पास दस्तावेज को पंजीकृत करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है।पंजीकरण अधिनियम का उद्देश्य संपत्ति के संबंध में मुकदमेबाजी को कम करना था, जो किसी दस्तावेजी साक्ष्य के अभाव में तत्कालीन सरकार के लिए बहुत अधिक प्रशासनिक और अन्यथा समस्या पैदा कर रहा था।यह न तो संबंधित व्यक्ति को स्वत्व प्रदान करता है और न ही इसे मान्य करता है बल्कि संबंधित व्यक्ति की संपत्ति के लेनदेन से संबंधित दस्तावेज़ के निष्पादन को मान्यता देता है और ऐसेलेनदेन को साबित करने के लिए साक्ष्य के रूप में कार्य करता है जिस रीति से यह दस्तावेज़ में लिखा गया है और निबंधक क समक्ष पंजीकृत किया गया है।

एकल न्यायाधीश ने तब उत्तर प्रदेश पंजीकरण नियमावली, विशेष रूप से पैरा 285, 304, 305, 306 और 307 का उल्लेख किया।पैरा 285 और 304, जो एकल न्यायाधीश के निर्णय में उद्धृत किए गए हैं, जो निम्नवत हैं:

285. जब पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी के ध्यान को आकर्षित करने वाले बिंदुओं को निम्नानुसार संक्षेपित किया जा सकता है:

(1) क्या उसके पास दस्तावेज को पंजीकृत करने की क्षेत्राधिकार है? (2) क्या दस्तावेज समयसीमा द्वारा बाधित है?

(3) क्या दस्तावेज धारा 19, 20 और 21 में की गई आपत्तियों से मुक्त है?

(4) क्या दस्तावेज पर उचित रूप से मुहर लगाई गई है?

(5) क्या दस्तावेज समुचित व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत किया जाता है? (6) क्या दस्तावेज उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित किया गया था जिनके द्वारा इसे निष्पादित किया जाना तात्पर्यित है? ‖

[... .]

304. जब कोई दस्तावेज पंजीकरण के लिए स्वीकार किया जाता है तो निर्धारित शुल्क लगाया जाना चाहिए और शुल्क पुस्तिका में आवश्यक प्रविष्टियां

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

की जानी चाहिए।इसके बाद प्रतिलिपि रसीद तैयार की जानी चाहिए और दस्तावेज़ की रसीदें और प्रस्तुतकर्ता को फीस दी जानी चाहिए। पंजीयन अधिकारियों को यथासंभव अविलंब यह पूछना चाहिए कि क्या दस्तावेज कथित निष्पादक द्वारा निष्पादित किया गया था और निष्पादन को स्वीकार करने के लिए उसके समक्ष उपस्थित व्यक्ति की पहचान के बारे में स्वयं को संतुष्ट करना चाहिए।उसे स्वयं को भी संतुष्ट करना चाहिए कि निष्पादन को स्वीकार करने वाले व्यक्ति ने दस्तावेज़ की सामग्री को पढ़ और समझ लिया है और यदि वह व्यक्ति निरक्षर है या दस्तावेज़ को पढ़ और समझ नहीं सकता है तो उसे प्रकृति और सामग्री के बारे में बताया जाना चाहिए।यदि प्रस्तुतकर्ता निष्पादक है, या उसका प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता है, और यदि ऐसा निष्पादक, प्रतिनिधि, समनुदेशिती या अभिकर्ता उपस्थित है, तो निबंधक अधिकारी तुरंत आवश्यक जांच करेगा।जब पंजीयन अधिकारी निष्पादकों से व्यक्तिगत रूप से परिचित नहीं है, तो वह उनसे अपनी पहचान के लिए साक्ष्य देने वाले व्यक्तियों को पेश करने की अपेक्षा करेगा।

यदि संभव हो तो ऐसे व्यक्ति पंजीयन अधिकारी को व्यक्तिगत रूप से परिचित व्यक्ति होंगे या ऐसा न होने पर वे सम्मानित व्यक्ति हों। जिन गवाहों के बारे में पंजीयन अधिकारी को कोई जानकारी नहीं है, उनके अंगूठे के निशान निष्पादकों के मामले में दर्ज किए जाएंगे (नियम 308 देखें, जहां तक यह लागू है) किसी पक्षकार या साक्षी में किसी विशिष्ट शारीरिक विशिष्टता या चिह्नित विकृति को पृष्ठांकन में नोट किया जाना चाहिए।लेकिन संदिग्ध मामलों को छोड़कर वर्णनात्मक नामावली को दर्ज करने की आवश्यकता नहीं है। यह प्रक्रिया धारा 34 द्वारा अपेक्षित प्रक्रिया के अतिरिक्त होनी चाहिए और उसका स्थान नहीं लेनी चाहिए कि पंजीयन अधिकारी उनकी पहचान से संतुष्ट हो जाए। ऐसी वर्णनात्मक सूचियां अपने आप में कोई प्रमाण नहीं देती हैं।

एकल न्यायाधीश ने अभिनिर्णीत किया कि जहां जिला निबंधक के समक्ष कार्यवाही की तरह किसी संक्षिप्त कार्यवाही में कपट और हेराफेरी का गंभीर प्रश्न उठाया गया था, वहां यह एक गंभीर सिविल विवाद का निर्णय करने का विकल्प नहीं हो सकता था जिसका प्रभाव उसके मालिकों से किसी अचल संपत्ति को दूसरों को हस्तांतरित करने का होता।इसलिए, जब उचित व्यक्ति द्वारा उप–निबंधक के

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

समक्ष दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया था और निष्पादक ने इसे निष्पादित करने से इनकार कर दिया था, तो यह निर्णय दिया गया कि इसका उपचार घोषणा और विनिर्दिष्ट पालन के लिए सिविल वाद दायर करना है, न कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 72 और 73 के तहत संक्षिप्त कार्यवाही।

63. पंजीकरण अधिनियम की खंड 73 में यह परिकल्पना की गई है कि किसी व्यक्ति द्वारा ऐसी स्थिति में निबंधक के समक्ष दस्तावेज को पंजीकृत कराने के अपने अधिकार को गठित करने के लिए आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है जहां उप–निबंधक ने इस आधार पर दस्तावेज को पंजीकृत आदेश से इनकार कर दिया है कि जिस व्यक्ति द्वारा इसे निष्पादित किया गया है, उसने इसे निष्पादित करने से इनकार कर दिया है।इसके बाद धारा 74 में निबंधक द्वारा अपनाई जाने वाली प्रक्रिया निर्धारित की गई है, जिसमें निबंधक द्वारा इस बात की जांच की जाएगी कि क्या दस्तावेज निष्पादित किया गया है और क्या आवेदक या पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने वाले व्यक्ति की ओर से कानून की आवश्यकताओं का अनुपालन किया गया है। जब निबंधक यह पाता है कि धारा 74 के उपधारा (a) और (b) की दोहरी शर्तों को पूरा कर दिया गया है, तो निबंधक धारा 75 की उप–धारा (1) के तहत दस्तावेज को पंजीकृत आदेश का आदेश करेगा। धारा 75 की उप–धारा (4) में कहा गया है कि धारा 74 के तहत जांच करने के उद्देश्य से निबंधक गवाहों को सम्मन कर सकता है और उनकी उपस्थिति को सुनिश्चित कर सकता है और उन्हें साक्ष्य देने के लिए विवश कर सकता है।निबंधक को किसी पक्षकार पर जांच के खर्च का भुगतान करने की बाध्यता अधिरोपित करने का भी अधिकार है और ऐसेखर्च की वसूली उस रीति की जाएगी है जैसे सि.प्र.सं. में किसी खर्च को वसूल करने की रीति बतायी गयी है। इस प्रकार, धारा 75 की उप–धारा (4) दो परिप्रेक्ष्यों में एक कल्पित धारणा

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

को बताती है– प्रथम, निबंधक को गवाहों को सम्मन जारी करने और उनकी उपस्थिति सुनिश्चित करने के लिए सशक्त बनाना और उन्हें साक्ष्य देने के लिए मजबूर करना, मानो वह सिविल न्यायालय है, द्वितीय, उन खर्चों को अधिनिर्णीत करना जो सि.प्र.सं. के तहत मुकदमे में दिए गए हैं।धारा 74 के तहत जांच करने के उद्देश्य से एक अर्ध–न्यायिक कार्य निबंधक को सौंपा गया है।यदि निबंधक धारा 72 या 76 के तहत किसी दस्तावेज को पंजीकृत आदेश से इनकार करता है तो ऐसे आदेश के विरूद्ध कोई अपील नहीं की जा सकती है।हालांकि, धारा 77 में यह उपबंध है कि यदि निबंधक दस्तावेज को पंजीकृत किए जाने का आदेश देने से इंकार करता है तो ऐसे दस्तावेज या उसके प्रतिनिधि के अधीन दावा आदेश वाला कोई व्यक्ति, समनुदेशिती या अभिकर्ता निर्धारित समय के भीतर सिविल न्यायालय के समक्ष ऐसी डिक्री का निदेश करने के लिए वाद दायर कर सकता है कि दस्तावेज पंजीकृत किया जाएगा। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि जब निबंधक धारा 74 के तहत जांच करता है, तो वह सिविल न्यायालय के रूप में गठित नहीं होता है। निबंधक के समक्ष की गई जांच संक्षिप्त प्रकृति की होती है। निबंधक का दस्तावेज को पंजीकृत करने का आदेश देने या किसी दस्तावेज को पंजीकृत करने से इनकार करने का निर्णय निर्णायक नहीं है और उसकी न्यायिक समीक्षा की जा सकती है।

64. इसलिए, ऐसी स्थिति में जहां कोई व्यक्ति किसी दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार करता है लेकिन उसके निष्पादन से इनकार करता है, उपनिबंधक पंजीकरण अधिनियम की धारा 35(3)(a) के अनुसार पंजीकरण से इनकार करने के लिए बाध्य है। इसके बाद, अगर धारा 73 के तहत आवेदन दायर किया जाता है, तो निबंधक को धारा 74 के तहत अर्ध–न्यायिक प्रकृति की जांच करने के लिए सशक्त है। यदि निबंधक धारा 76 के तहत पंजीकरण से इनकार

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

करने का आदेश पारित करता है, तो पंजीकरण के लिए दस्तावेज प्रस्तुत करने वाला पक्षकार पंजीकरण अधिनियम की धारा 77 के तहत एक सिविल वाद दायर कर सकता है, जहां सक्षम सिविल न्यायालय तथ्य से संबंधित प्रश्न पर निर्णय करने में सक्षम होगा।

65. अंत में, हमारा ध्यान पंजीकरण अधिनियम की धारा 58 (2) की ओर आकर्षित किया गया है, जो निम्नानुसार हैः

> 58.पंजीकरण के लिए स्वीकार किए गए दस्तावेजों पर पृष्ठांकित किए जाने वाले विवरण।
>
> [...]
>
> (2) यदि कोई व्यक्ति किसी दस्तावेज़ के निष्पादन को स्वीकार करता है, तो उसका समर्थन करने से इंकार करता है, फिर भी पंजीकरण अधिकारी पंजीकरण करेगा, किन्तु इस प्रकार अस्वीकार किये जाने का कारण दर्ज करेगाा।

द्वितीय प्रत्यर्थी की ओर से निवेदन किया जाता है कि उपरोक्त प्रावधान को उत्तर प्रदेश पंजीकरण नियमावली के अनुच्छेद 241 के साथ पढ़ा जाना चाहिए, जिसमें यह प्रावधान हैः

> 241. पंजीकरण अधिकारी दस्तावेजों की वैधता से संबंधित नहीं हैं। पंजीकरण अधिकारियों को यह ध्यान रखना चाहिए कि वे पंजीकरण के लिए उनके पास लाए गए दस्तावेजों की वैधता से किसी भी तरह से संबंधित नहीं हैं, और उनके लिए निम्नलिखित आधारों पर पंजीकरण से इंकार करना गलत होगा:
>
> (1) यह कि निष्पादक ऐसी संपत्ति का लेनदेन कर रहे थे जो उनकी नहीं थी; (2) यह कि लिखत ने पर व्यक्तियों के अधिकारों का उल्लंघन किया जो इस संव्यवहार के पक्षकार नहीं थे; (3) यह कि संव्यवहार कपटपूर्ण या लोक नीति के विरुद्ध था; (4) यह कि निष्पादक दस्तावेज़ की कुछ शर्तों से सहमत नहीं थे; (5) यह कि निष्पादक दस्तावेज़ की शर्तों से परिचित नहीं थे; (6) यह कि निष्पादकों ने घोषणा की कि उन्हें निष्पादित करने में धोखा दिया गया था; (7)

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

> यह कि निष्पादक अंधे हैं और गिनती नहीं कर सकते हैं।यदि आवश्यक हो तो ये और ऐसे अन्य मामले सक्षम न्यायालयों के निर्णय के लिए हैं और पंजीकरण अधिकारियों का इससे कोई लेना–देना नहीं है।यदि किसी सक्षम व्यक्ति द्वारा उचित तरीके से, उचित कार्यालय में, कानून द्वारा निर्धारित समय के भीतर दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है और यदि पंजीकरण अधिकारी संतुष्ट हो जाता है कि कथित निष्पादक वह व्यक्ति है जो खुद का प्रतिनिधित्व करता है, और यदि ऐसा व्यक्ति निष्पादन को स्वीकार करता है, तो पंजीकरण अधिकारी इसके संभावित प्रभावों की परवाह किए बिना दस्तावेज को पंजीकृत करने के लिए बाध्य है। लेकिन पंजीकरण अधिकारी को उपरोक्त आधार (1) से (7) में उल्लिखित प्रकार की आपत्तियों को ध्यान में रखना होगा, जो धारा 58 द्वारा आवश्यक पृष्ठांकन में उसके ध्यान में लाया जाए।

उत्तर प्रदेश पंजीकरण नियमावली के उपरोक्त प्रावधानों का अवलम्ब लिया गया है ताकि यह रेखांकित किया जा सके कि उपरोक्त सात आधारों में से किसी पर भी किसी व्यक्ति के इनकार से उसके निष्पादन पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा, किन्तु केवल धारा 58 (2) के तहत समर्थन की आवश्यकता होगी।हम इस निवेदन से असहमत हैं।हम उन कारणों से जिसका उल्लेख निर्णय में पहले ही किया जा चुका है "निष्पादन" शब्द की व्याख्या को स्वीकार करने के लिए इच्छुक हैं, जिसका अर्थ है कि किसी व्यक्ति ने दस्तावेज़ को पूरी तरह से समझने और उसकी शर्तों से सहमत होने के बाद हस्ताक्षर किए हैं। इसलिए, चूंकि पैराग्राफ 241 और धारा 58 (2) केवल तभी तस्वीर में आते हैं जब निष्पादन को स्वीकार किया जाता है, वे वर्तमान चरण में प्रासंगिक नहीं हैं।

66. इस स्तर पर, सत्य पाल आनंद (सुप्रा) में इस न्यायालय के निर्णय को संदर्भित करना महत्वपूर्ण होगा, जहां दो न्यायाधीशों के बीच मतभेद के बाद तीन न्यायाधीशों की पीठ का गठन किया गया था।उस मामले में, अपीलकर्ता की मां को सहकारी समिति द्वारा पंजीकृत विलेख के माध्यम से एक भूखंड आवंटित किया गया था। उसकी मृत्यु के बाद, सहकारी समिति ने भूखंड के आवंटन को रद्द

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

करते हुए एकतरफा निर्वापन का एक विलेख निष्पादित किया और पांचवें प्रत्यर्थी के पक्ष में एक पंजीकृत विलेख निष्पादित कर दिया। अपीलकर्ता ने इस संव्यहार पर आपत्ति की, जिसके बाद समाज और पांचवें प्रत्यर्थी के साथ समझौते का एक त्रिपक्षीय विलेख तैयार किया गया। इसके बावजूद, अपीलकर्ता ने सहकारी समितियों के उप निबंधक के समक्ष आवेदन किया।विवाद के विचाराधीन रहने के दौरान, सोसाइटी ने छठे और सातवें प्रत्यर्थी को प्लॉट के हस्तांतरण की अनुमति दे दी। इसके बाद अपीलकर्ता ने उप–निबंधक के समक्ष निर्वापन विलेख और बाद के दो विलेखों के पंजीकरण को रद्द करने के लिए एक आवेदन दिया, लेकिन इस आवेदन को उप–निबंधक द्वारा अन्य बातों के साथ–साथ इस आधार पर खारिज कर दिया गया कि उसे पंजीकृत दस्तावेज का पंजीकरण रद्द करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है। इसके बाद अपीलकर्ता ने पंजीकरण अधिनियम की खंड 69 के तहत पंजीकरण महानिरीक्षक के समक्ष आवेदन किया, जिसने आवेदन को खारिज कर दिया। अपीलकर्ता द्वारा अनुच्छेद 226 के तहत विलेख को निर्वापित करने और उत्तरवर्ती दोनों विलेखों को अकृत करने की घोषणा की मांग करते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष दायर की गई, इसको भी उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया था। इस पृष्ठभूमि में न्यायमूर्ति ए. एम. खानविलकर ने तीन न्यायाधीशों की पीठ की ओर से कहा कि अपीलकर्ता ने समझौता किया है और बहुमूल्य प्रतिफल स्वीकार किया है, जिसके बावजूद उन्होंने मध्य प्रदेश सहकारी समिति अधिनियम 1960 के तहत विवाद शुरू किया था। इसके अलावा, विवाद के लंबित रहने तक, अपीलकर्ता द्वारा उप–निबंधक के समक्ष एक आवेदन दायर किया गया था, जिसमें तीसरे पक्षकार के पक्ष में निर्वापन विलेख और उत्तरवर्ती विलेखों के पंजीकरण को रद्द करने की समान राहत की मांग की गई थी। इन परिस्थितियों के दृष्टिगत, इस

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

न्यायालय ने अभिनिर्णीत किया कि उच्च न्यायालय द्वारा अपीलार्थी की प्रेरणा पर रिट याचिका को ग्रहण करने से इनकार करना न्यायोचित थाः

> 25. यह सुस्थापित स्थिति है कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के अधीन रिट के संबंध में अनुतोष प्रदान किया जाना असाधारण और विवेकाधीन है।रिट अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए, उच्च न्यायालय उस उपचार का अवलंब लेने वाले पक्षकार के आचरण से अनजान नहीं हो सकता है।यह तथ्य कि पक्षकार के पास एक ही वाद हेतुक के लिए अनेक उपचार हो सकते हैं, उसे अपना उपचार अवश्य चुनना चाहिए और उसे अनेक कार्रवाइयों में लिप्त होने की अनुमति नहीं दी जा सकती।रिट जारी करने के विवेक का प्रयोग न्यायोचित राहत प्रदान करने संबंधी मामला है।यह साम्यिक अनुतोष है।वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने उपरोक्त तथ्यों पर ध्यान देने के बाद अपीलकर्ता के कहने पर हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया।अपीलकर्ता के समान अनुतोष प्राप्त करने के लिए कई कार्यवाही करने के आचरण के कारण और यह भी कि अपीलकर्ता के पास एक वैकल्पिक और प्रभावी वैधानिक उपाय है, जिसके कारण उसके रिट क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने से इनकार करने में उच्च न्यायालय के दृष्टिकोण में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है जिसका उसने पहले से ही मदद ली है।...

यह अभिनिर्धारित किया गया कि उच्च न्यायालय के समक्ष दायर की गई रिट याचिका उपरोक्त कारणों से पोषणीय नहीं थी और इस न्यायालय ने यह भी कहा कि दस्तावेज पंजीकृत होने के बाद उप–निबंधक की भूमिका का निर्वहन हो जाता है, क्योंकि पंजीकरण अधिनियम में ऐसा कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है जो उसे पंजीकरण वापस लेने का अधिकार देता है। इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित कियाः

> "34. जब बार दस्तावेज पंजीकृत कर लिया जाता है तो उप–निबंधक (पंजीकरण) की भूमिका का निर्वहन हो जाता है (देखेंः राजा मोहम्मद आमिर अहमद खान [उत्तर प्रदेश राज्य बनाम राजा मोहम्मद आमिर अहमद खान, ए.आई.आर. 1961 एस.सी. 787]. अधिनियम, 1908 में ऐसा कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है जो निबंधक को ऐसा पंजीकरण वापस लेने की शक्ति प्रदान

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

करता हो। यह तथ्य कि दस्तावेज को पंजीकरण के लिए उचित रूप से प्रस्तुत किया गया था, निबंधक द्वारा इसके पंजीकरण के बाद फिर से नहीं खोला जा सकता है।पंजीकरण निरस्त करने की शक्ति एक महत्वपूर्ण मामला है। इस संबंध में किसी स्पष्ट प्रावधान के अभाव में यह मानना संभव नहीं है कि उप–पंजीयक (पंजीकरण) प्रश्नगत दस्तावेजों का पंजीकरण निरस्त करने के लिए सक्षम होगा। इसी प्रकार, महानिरीक्षक की शक्ति पंजीकरण कार्यालयों के अधीक्षण और इस संबंध में नियम बनाने तक सीमित है। महानिरीक्षक को भी पंजीकृत किसी दस्तावेज का पंजीकरण निरस्त करने का अधिकार नहीं है जिसका पंजीकरण पहले ही किया जा चुका है।"

इस न्यायालय ने कहा कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 35 पंजीयन अधिकारी को अर्ध–न्यायिक शक्ति प्रदान नहीं करती है, और न ही उससे दस्तावेज में स्वत्व या अनियमितता का मूल्यांकन करने की उम्मीद नहीं की जाती है।इस प्रकार, निर्वापन के पंजीकृत विलेख की वैधता को सक्षम अधिकारिता वाले न्यायालय के समक्ष ही रखा जा सकता है।उपरोक्त तथ्यों के आधार पर, इस न्यायालय ने उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका को खारिज किए जाने को बरकरार रखा, जिसमें अपीलकर्ता को कानून के अनुसार उपचार प्राप्त करने का अवसर दिया गया था। इसलिए, सत्य पाल आनंद (सुप्रा) के मामले में निर्णीत कर कहा गया है कि एक बार पंजीयन अधिकारी द्वारा निर्वापन का विलेख पंजीकृत हो जाने के बाद, पंजीकरण अधिकारी वापस नहीं ले सकता था और न ही इस पर पंजीकरण अधिनियम की धारा 69 के तहत पंजीकरण महानिरीक्षक का पर्यवेक्षी नियंत्रण था।

67. पूर्वोक्त निर्णय वर्तमान मामले जैसी स्थिति से संबंधित नहीं है, जहां उप–निबंधक ने पहली बार दस्तावेज के पंजीकरण का आदेश देने से इनकार कर दिया था और द्वितीय प्रत्यर्थी द्वारा धारा 72 के तहत दायर अपील में उप–निबंधक के आदेश पर सवाल उठाया गया था।निबंधक ने अपीलीय कार्यवाही के दौरान पंजीकरण अधिनियम की धारा 74 के तहत अनुध्यात प्रकृति की जांच करने के

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

लिए तात्पर्यित किया और निष्कर्ष निकाला कि बिक्री विलेख का निष्पादन स्थापित हो गया है और यह पंजीकृत होने के लिए उत्तरदायी है। निबंधक को स्पष्ट रूप से एक ऐसे मामले से अवगत कराया गया था जहां पर उप–निबंधक ने इस आधार पर पंजीकृत करने से इनकार कर दिया था कि धारा 35 (3) (a) के तहत अपीलकर्ता द्वारा दस्तावेज के निष्पादन से मना कर दिया गया था। धारा 72 के तहत उपचार की मांग के अनुसरण में अधिकार क्षेत्र का उपयोग करते हुए, निबंधक ने विक्रय विलेख के लिपिक के बयानों और इस आशय के अनुप्रमाणित गवाहों पर भरोसा किया कि विक्रय विलेख पर अपीलकर्ता द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे और यह कि अपीलकर्ता ने उस पर अपनी उंगलियों के निशान भी लगाए थे। हालांकि, जैसा कि अपीलकर्ता द्वारा सही ढंग से इंगित किया गया है, उसके द्वारा बिक्री विलेख पर हस्ताक्षर करना और उसकी उंगलियों के निशान लगाना विवादित नहीं है।वास्तविक मुद्दा यह है कि क्या अपीलकर्ता द्वारा विक्रय विलेख का उचित निष्पादन किया गया था। अपीलकर्ता ने अपनी आपत्तियों के प्रस्तुत करते समय विशेष रूप से धोखाधड़ी का अभिवचन किया और यह कहा किः

(i) विक्रय विलेख में परिलक्षित जो क्षेत्र पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था उसमें इस बात को लेकर भिन्नता थी कि वास्तव में पक्षकारों के बीच किस बात के लिए करार हुआ था;

(ii) बिक्री विलेख में दर्शाई गई सीमाएं उस भूमि के अनुरूप नहीं थीं जिसे बेचने के लिए सहमति बनी थी;

(iii) बिक्री प्रतिफल को गंभीरता से कम आंका गया था;

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

(iv) कथित बिक्री विलेख के परिणामस्वरूप न केवल अत्यधिक भूमि का हस्तांतरण हो रहा था, बल्कि वह आवासीय घर भी हस्तांतरित हो रहा था जो उसके पति की मृत्यु के बाद अपीलकर्ता के कब्जे में था;

(v) संव्यवहार की शर्तों के अधीन संदेय पूर्ण प्रतिफल अपीलकर्ता को प्राप्त नहीं हुआ था;

अपीलकर्ता की यह दलील कि उसके द्वारा हस्ताक्षरित कथित बिक्री विलेख को धोखाधड़ी और असम्यक असर डालकर से प्राप्त किया गया था, यह एक ऐसा मामला था जिसने एक गंभीर विवाद खड़ा कर दिया था। अपने दावों के समर्थन में, अपीलकर्ता ने उप–निबंधक और नायब तहसीलदार द्वारा हमारे समक्ष निरीक्षण रिपोर्ट भी प्रस्तुत किया है। हालांकि, हम यह कहना चाहते हैं कि हम इस स्तर पर विवाद के गुण–दोष पर फैसला नहीं कर सकते हैं, क्योंकि निबंधक ने स्पष्ट रूप से धोखाधड़ी और अनुचित प्रभाव के मुद्दे पर निर्णय देकर अपने क्षेत्राधिकार का उल्लंघन किया है।

68. निबंधक को धारा 74 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए यह निष्कर्ष निकाला चाहिए कि बिक्री विलेख पर अपीलकर्ता द्वारा विधिवत हस्ताक्षर किए गए थे और इसलिए इसे पंजीकृत किया जा सकता था। हालांकि, अपीलकर्ता की आपत्तियों ने एक विचारणीय प्रकृति के गंभीर मुद्दे उठाए, जिन पर केवल सक्षम सिविल अधिकारिता वाले न्यायालय द्वारा पहले ही विचार कर निर्णय किया जा सकता था। वास्तव में, सुनवाई के दौरान, इस न्यायालय को इस तथ्य से अवगत कराया गया है कि भूमि के सामने के हिस्से में शेष 1000 वर्ग मीटर के क्षेत्र के संबंध में विनिर्दिष्ट पालन[44] के लिए द्वितीय प्रत्यर्थी एक वाद दायर किया गया है जिसके परिणामस्वरूप 16 नवंबर 2018 को विनिर्दिष्ट पालन के लिए एक डिक्री

44मूल वाद संख्या 568/2014

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

हुई। जहां तक विक्रय विलेख की विषय–वस्तु का संबंध है, द्वितीय प्रत्यर्थी ने वरिष्ठ ने सिविल जज, सीनियर डिवीजन फास्ट ट्रैक कोर्ट[45] के समक्ष कब्जे के लिए एक मुकदमा दायर किया है, जहां कुछ कार्यवाही लंबित है।इस मामले को ध्यान में रखते हुए, हमारी स्पष्ट राय है कि वर्तमान मामले में निबंधक ने बिक्री विलेख को पंजीकृत करने का निर्देश देकर कानून के विपरीत कार्य किया।

69. आक्षेपित निर्णय में, इलाहाबाद उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने कहा है कि पंजीकरण निष्पादक की सहमति पर निर्भर नहीं करता है, बल्कि निबंधक के इस निष्कर्ष पर निर्भर करता है कि निष्पादक ने वास्तव में दस्तावेज पर हस्ताक्षर किए थे।उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जांच के दौरान यह पाया गया कि विक्रय विलेख लेखक द्वारा विधिवत रूप से तैयार किया गया था, यह कि अनुप्रमाणक साक्षी ने कहा था कि विक्रय विलेख पर अपीलकर्ता द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे और उसने उनकी उपस्थिति में अपनी उंगलियों के निशान भी लगाये थे, अपीलकर्ता द्वारा इसका निष्पादन किए जाने से इनकार करने के बावजूद निबंधक के लिए प्रत्यक्ष पंजीकरण करना खुला था। ऐसा करते हुए, उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने, सम्मान के साथ, विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर करने को इसके निष्पादन के साथ जोड़ दिया है।इस फैसले में जिन कारणों का उल्लेख किया गया है, वे पूरी तरह से गलत हैं और उनका समर्थन नहीं किया जा सकता है।

D निष्कर्ष

70. उपरोक्त कारणों से, हम अपील की अनुमति देते हैं और अपीलकर्ता की रिट याचिका में 31 मई, 2018 को इलाहाबाद उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश के आक्षेपित निर्णय और आदेश को निरस्त करते हैं। जिला निबंधक द्वारा 31 मार्च, 2012 को पारित आदेश को इन परिस्थितियों में अपास्त हो जाएजा। हालांकि,

---

45 वाद सं. 264/ 2016

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।

यह स्पष्ट किया जाता है कि वर्तमान फैसले से संव्यवहार की विषय वस्तु के संबंध में लंबित किसी भी सिविल/आपराधिक कार्यवाही पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। इस मामले की परिस्थितियों में, खर्चे के संबंध कोई आदेश नहीं पारित किया जा रहा है।

71. यदि कोई लंबित आवेदन है तो उसका निपटारा किया जाता है।

.....

न्यायमूर्ति डॉ. धनंजय वाई चंद्रचूड़

.....

न्यायमूर्ति ए. एस. बोपन्ना

.....

न्यायमूर्ति बेला एम. त्रिवेदी

नई दिल्ली;

10 मई, 2022

<u>उद्घोषणा</u>

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बिंधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नही किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा"।