



Neutral Citation No. - 2026:AHC-LKO:3988

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

लखनऊ

रिट बी संख्या - 1159/1982

मोहम्मद हनीफ एवं अन्य

..... याचिकाकर्ता (गण)

बनाम

उप निबंधक चकबंदी सुल्तानपुर

..... प्रत्यर्थी (गण)

याचिकाकर्ता (गण) की ओर से अधिवक्ता : एम.ए. खान, मो० असलम खान, मोहिउद्दीन खान

प्रत्यर्थी (गण) की ओर से अधिवक्ता : आर.के. सिन्हा, सी.एस.सी., रवीन्द्र कुमार सिन्हा

न्यायालय संख्या - 22

माननीय न्यायमूर्ति अरुण कुमार सिंह देशवाल

1. याचिकाकर्तागण के विद्वान अधिवक्ता श्री सादाब खान की सहायत से विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री एम.ए. खान, प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता श्री रवींद्र कुमार सिन्हा और राज्य की ओर से विद्वान अपर मुख्य स्थायी अधिवक्ता श्री बद्रीश त्रिपाठी को सुना।

2. वर्तमान याचिका निम्नलिखित राहत के लिए दायर की गई है:

"ए. कि उत्प्रेषण की एक रिट द्वारा, प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.1.1982 अनुलग्नक संख्या 7, प्रत्यर्थी संख्या 2 द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.4.1980 अनुलग्नक संख्या 6 और प्रत्यर्थी संख्या 3 द्वारा पारित दिनांक 17.1.1969 के आदेश को कृपया रद्द किया जा सकता है।"

अस्वीकरण: अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।

3. वर्तमान विवाद को जन्म देने वाले तथ्य यह हैं कि मो. हनीफ ने उत्तर प्रदेश जोत समेकन अधिनियम, 1953 की धारा 9 के तहत चकबंदी अधिकारी के समक्ष दो बिक्री विलेखों के आधार पर खाता संख्या 236 और 237 में अपने नाम के म्यूटेशन की मांग की, एक को बच्चू द्वारा 25.04.1969 को निष्पादित किया गया था, खाता संख्या 236 के संबंध में जो 10.06.1969 को पंजीकृत किया गया था और दूसरा बिक्री विलेख जिसे श्रीमती अमीना द्वारा 25.04.1969 को खाता संख्या 237 के संबंध में निष्पादित किया गया था और इसे 18.06.1969 को पंजीकृत किया गया था। प्रत्यर्थी-आबिद अली द्वारा दो बिक्री विलेखों के आधार पर अपना नाम बदलने के लिए एक और आवेदन दायर किया गया था, एक को बच्चू द्वारा 09.06.1969 को खाता संख्या 236 के संबंध में निष्पादित किया गया था, जिसे 11.06.1969 को पंजीकृत किया गया था और एक अन्य बिक्री विलेख श्रीमती अमीना द्वारा 09.06.1969 को निष्पादित किया गया था जो खाता संख्या 237 के संबंध में 11.06.1969 को पंजीकृत किया गया था। चकबंदी अधिकारी ने प्रकरण की सुनवाई के बाद पाया कि बिक्री विलेख पर अंगूठे का निशान मोहम्मद अली अफेयर के पक्ष में निष्पादित किया गया था। हनीफ अस्पष्ट प्रतीत होता है। इसलिए, उन्होंने मोहम्मद मोहम्मद के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख को नजरअंदाज कर दिया। हनीफ ने 25.04.1969 को आबिद अली का नाम दर्ज करने का निर्देश दिया और दो बिक्री विलेखों के आधार पर आबिद अली का नाम दर्ज करने का निर्देश दिया, दोनों 09.01.1969 को निष्पादित किए गए थे, लेकिन खाता संख्या 236 और 237 के संबंध में 11.06.1969 को पंजीकृत किए गए थे। चकबंदी अधिकारी के आदेश को मोहम्मद मो. हनीफ ने अपील में समेकन के बन्दोबस्त अधिकारी के समक्ष अपील की लेकिन अपील खारिज कर दी गई, उसके बाद, उप निदेशक चकबंदी के समक्ष पुनरीक्षण दायर किया गया। उप निदेशक चकबंदी ने भी चकबंदी अधिकारी के साथ-साथ बन्दोबस्त अधिकारी समेकन की तथ्य की पुष्टि की और मोहम्मद हनीफ द्वारा दायर पुनरीक्षण को खारिज कर दिया। इसलिए, उपरोक्त तीनों आदेशों को चुनौती देते हुए वर्तमान रिट याचिका दायर की गई है।

4. याचिकाकर्तागण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि विचाराधीन भूमि के कार्यकाल धारक अर्थात् बच्चू और श्रीमती अमीना द्वारा उनके पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख पहले बच्चू और श्रीमती अमीना द्वारा निजी प्रत्यर्थी, आबिद अली के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख के लिए थे। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि हालांकि खाता संख्या 237 के संबंध में बिक्री विलेख 18.06.1969 को पंजीकृत किया गया था और खाता संख्या 236 के संबंध में बिक्री विलेख 10.06.1969 को पंजीकृत किया गया था, लेकिन भारत के पंजीकरण अधिनियम, 1908 (संक्षेप

में 'अधिनियम, 1908') की धारा 47 को देखते हुए, बिक्री विलेख का पंजीकरण निष्पादन की तारीख से संबंधित है, इसलिए, याचिकाकर्तागण के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख 25.04.1969 को उनके पक्ष में अधिकार हस्तांतरित कर देंगे और केवल इसलिए कि याचिकाकर्तागण के बिक्री विलेख के पंजीकरण से पहले पंजीकृत प्रत्यर्थी-आबिद अली के पक्ष में निष्पादित खाता संख्या 237 के संबंध में दिनांक 09.06.1969 के बाद के बिक्री विलेख का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा, जैसे ही याचिकाकर्तागण का बिक्री विलेख 18.06.1969 को पंजीकृत किया गया था, यह निष्पादन की तारीख यानी 25.04.1969 से संबंधित होगा। याचिकाकर्तागण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह भी प्रस्तुत किया गया है कि चकबंदी अधिकारियों ने केवल एक हस्तलेखन विशेषज्ञ की रिपोर्ट के आधार पर याचिकाकर्तागण के पक्ष में वैध बिक्री विलेख को शून्य घोषित कर दिया, हालांकि, चकबंदी प्राधिकरण को बिक्री विलेख को रद्द करने का कोई अधिकार नहीं है। अपने तर्क के समर्थन में, याचिकाकर्तागण के विद्वान अधिवक्ता ने सर्वोच्च न्यायालय के कंवर राज सिंह (डी) जरिए विधिक प्रतिनिधि बनाम गेजो (डी) जरिए विधिक प्रतिनिधि एवं अन्य (2024) 2 एससीसी 416 और हमदा अम्मल बनाम अवाडीअप्पा पत्थर और 3 अन्य (1991) 1 एससीसी 715 में फैसलों और इस न्यायालय के सालिक राम और अन्य बनाम उप निदेशक चकबंदी, श्रावस्ती और अन्य 2025 (1) एडीजे 290 (एलबी), मिथिलेश और अन्य बनाम चकबंदी और अन्य उप निदेशक 2017 (139) आरडी 488 और मतलुब और अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य 2017 (139) आरडी 491 और पंजाब एवं हरियाणा उच्च न्यायालय के मिल्खा सिंह और अन्य बनाम तारा सिंह और अन्य एआईआर 1973 पंजाब और हरियाणा 445 (वी 60 सी 125) के फैसलों पर भरोसा जताया है।

5. इसके विपरीत, प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि भले ही खाता संख्या 236 और 237 के संबंध में बिक्री विलेख याचिकाकर्तागण को निष्पादन की तारीख के बाद उनके पक्ष में निष्पादित किया गया था, लेकिन खाता संख्या 237 के संबंध में प्रत्यर्थीगण का बिक्री विलेख दिनांक 09.01.1969 को पंजीकृत किया गया था। उस तारीख को, खाता संख्या 237 के संबंध में दिनांक 09.06.1969 का बिक्री विलेख पूर्ण हो गया है और शीर्षक प्रत्यर्थीगण के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया है, भले ही याचिकाकर्तागण के पक्ष में 25.04.1969 को एक अपंजीकृत बिक्री विलेख निष्पादित किया गया था, लेकिन यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 के मद्देनजर याचिकाकर्तागण को कोई शीर्षक हस्तांतरित नहीं करता है। 1882 (संक्षेप में 'अधिनियम, 1882') और केवल इसलिए कि खाता संख्या 237 के संबंध में 25.04.1969 को पहले पंजीकृत



बिक्री विलेख बाद में 18.06.1969 को पंजीकृत किया गया था, कोई भी शीर्षक पारित नहीं होगा क्योंकि इसे पहले ही 11.06.1969 को बिक्री विलेख के पंजीकरण के मद्देनजर 09.06.1969 को प्रत्यर्थागण के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया है। प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा आगे यह प्रस्तुत किया गया है कि चकबंदी अधिकारियों ने याचिकाकर्तागण के जाली किए जा रहे बिक्री विलेखों की अनदेखी की और वर्तमान प्रकरण में भी, समवर्ती निष्कर्ष है कि हस्तलेखन विशेषज्ञ की रिपोर्ट के अनुसार, विक्रेता बच्चू के अंगूठे के निशान को वास्तविक नहीं पाया गया था, इसलिए, चकबंदी प्राधिकरण ने याचिकाकर्तागण के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख को सही ढंग से नजरअंदाज कर दिया है। अपने तर्क के समर्थन में, प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता ने इस न्यायालय के 2018 (36) एलसीडी 453 में प्रतिवेदित जोखू बनाम उप निदेशक, समेकन, प्रतापगढ़ और अन्य; रिट याचिका संख्या 1732/1982 में राम पदरथ और अन्य बनाम द्वितीय अपर जनपद न्यायाधीश, सुल्तानपुर एवं अन्य, और शीर्ष न्यायालय के घनश्याम सारदा बनाम शशिकांत झा, निदेशक, मेसर्स जेके जूट मिल्स कंपनी लिमिटेड और अन्य, (2017) 1 एससीसी 599; जसपाल सिंह बनाम पंजाब राज्य एआईआर 1979 सर्वोच्च न्यायालय 1708; एशियाटिक स्टीम नेविगेशन कंपनी लिमिटेड बनाम सब-लेफ्टिनेंट, अरविंद चक्रवर्ती एआईआर 1959 सर्वोच्च न्यायालय 597 (वी 46 सी 83); और कंवर राज सिंह (डी) जरिए उत्तराधिकारी बनाम गेजो (डी) जरिए उत्तराधिकारी और अन्य 2024 मुकदमा (एससी) 1 के फैसले पर भरोसा किया है।

6. पक्षों के लिए विद्वान अधिवक्ता की प्रस्तुति को सुनने के बाद और रिकॉर्ड के अवलोकन पर, निर्धारण के लिए निम्नलिखित प्रश्न उठते हैं:

- (i) क्या चकबंदी अधिकारियों के पास बिक्री विलेख की अनदेखी करने की शक्ति है जिसे इसके निष्पादक द्वारा चुनौती नहीं दी गई थी या आपत्ति नहीं की गई थी?
- (ii) क्या उसी संपत्ति के दूसरे बिक्री विलेख के पंजीकरण के लिए पहले निष्पादित लेकिन बाद में पंजीकृत बिक्री विलेख वैध होगा?

7. विक्रय विलेख के पंजीकरण के संबंध में कानून अधिनियम, 1882 की धारा 54 के तहत निर्धारित किया गया है, जिसे निम्नानुसार उद्धृत किया जा रहा है:

"54. बिक्री" परिभाषित- "बिक्री" भुगतान की गई या वादा की गई या आंशिक भुगतान और आंशिक रूप से वादा की गई कीमत के बदले में स्वामित्व का हस्तांतरण है।

बिक्री कैसे की गई-

इस तरह का हस्तांतरण, एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के प्रकरण में, या प्रत्यावर्तन या अन्य अमूर्त चीज के प्रकरण में, केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा किया जा सकता है।

एक सौ रुपये से कम मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के प्रकरण में, इस तरह के हस्तांतरण या तो एक पंजीकृत लिखत द्वारा या संपत्ति की डिलीवरी द्वारा किया जा सकता है। मूर्त अचल संपत्ति की डिलीवरी तब होती है जब विक्रेता खरीदार, या ऐसे व्यक्ति को संपत्ति के कब्जे में रखता है, जैसा कि वह निर्देशित करता है।

बिक्री के लिए अनुबंध-

अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक अनुबंध एक अनुबंध है कि ऐसी संपत्ति की बिक्री पक्षकारगण के बीच तय की गई शर्तों पर होगी। यह अपने आप में, ऐसी संपत्ति में कोई रुचि या शुल्क नहीं पैदा करता है।”

8. अधिनियम, 1882 की धारा 54 के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि एक सौ और उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के प्रकरण में हस्तांतरण केवल पंजीकृत लिखत द्वारा किया जा सकता है। इसलिए, एक अचल संपत्ति तब तक प्रभावित नहीं होगी जब तक कि हस्तांतरण का साधन पंजीकृत नहीं है। इसलिए, भले ही अचल संपत्ति के संबंध में एक बिक्री विलेख निष्पादित किया जाता है, लेकिन यह पंजीकृत नहीं है, तो इस दस्तावेज का कोई प्रभाव नहीं होगा क्योंकि यह प्रतिशोध को कोई शीर्षक नहीं देगा। तथापि, अधिनियम, 1908 की धारा 47 में यह प्रावधान है कि पंजीकृत बिक्री विलेख के प्रचालन की प्रभावी तारीख उसके निष्पादन की तारीख होगी, न कि पंजीकरण की तारीख। इसलिए, जब तक अचल संपत्ति का कोई भी बिक्री विलेख पंजीकृत नहीं किया जाता है, तब तक इसका कोई प्रभाव नहीं होगा और जैसे ही इसे पंजीकृत किया जाता है, स्वामित्व के हस्तांतरण की प्रभावी तिथि बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख होगी। अधिनियम, 1908 की धारा 47 को निम्नानुसार उद्धृत किया जा रहा है:

“47. पंजीकृत दस्तावेज किस समय से संचालित होता है- एक पंजीकृत दस्तावेज उस समय से संचालित होगा जब वह संचालित होना शुरू कर देगा यदि उसके पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी या किया गया था, न कि इसके पंजीकरण के समय से।”



9. कंवर राज सिंह (पूर्वोक्त) के प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि यदि बिक्री विलेख में निष्पादन के बाद लेकिन इसके पंजीकरण से पहले एकतरफा प्रक्षेप किया जाता है तो मूल बिक्री विलेख इसके निष्पादन की तारीख से प्रभावी होगा। उक्त निर्णय के पैराग्राफ संख्या 8, 9 और 11 को निम्नानुसार उद्धृत किया जा रहा है:

"8. संविधान पीठ ने माना कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 बिक्री पूरी होने पर इस मुद्दे से नहीं निपटती है। संविधान पीठ ने माना कि धारा 47 किसी दस्तावेज़ पर केवल उसके पंजीकृत होने के बाद ही लागू होती है, और इसका बिक्री के पूरा होने से कोई लेना-देना नहीं है जब उपकरण बिक्री का हो। यह भी माना गया कि एक बार एक दस्तावेज़ पंजीकृत हो जाने के बाद, यह पहले की तारीख से काम करेगा, जैसा कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 में प्रदान किया गया है।

9. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1984 (संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम) की धारा 54 इस प्रकार पढ़ती है:

"54. "बिक्री" परिभाषित - "बिक्री" भुगतान की गई या वादा की गई या आंशिक भुगतान और आंशिक रूप से वादा की गई कीमत के बदले में स्वामित्व का हस्तांतरण है।

बिक्री कैसे की गई- इस तरह का हस्तांतरण, एक सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के प्रकरण में, या प्रत्यावर्तन या अन्य अमूर्त चीज के प्रकरण में, केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा किया जा सकता है।

एक सौ रुपये से कम मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के प्रकरण में, ऐसा हस्तांतरण या तो एक पंजीकृत लिखत द्वारा या संपत्ति की डिलीवरी द्वारा किया जा सकता है। मूर्त अचल संपत्ति की डिलीवरी तब होती है जब विक्रेता खरीदार, या ऐसे व्यक्ति को संपत्ति के कब्जे में रखता है, जैसा कि वह निर्देशित करता है।

बिक्री के लिए संविदा- अचल संपत्ति की बिक्री के लिए एक अनुबंध एक अनुबंध है कि ऐसी / संपत्ति की बिक्री / पक्षकारगण के बीच तय की गई शर्तों पर होगी। यह अपने आप में, ऐसी संपत्ति में कोई रुचि या शुल्क नहीं पैदा करता है।

11. अब, इस प्रकरण के तथ्यों पर आते हुए, बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख को पूरी तरह से प्रतिफल का भुगतान किया गया था। बिक्री विलेख को बेची गई संपत्ति के विवरण/क्षेत्र के बारे में किए गए प्रक्षेप के साथ पंजीकृत किया गया था। पहले प्रत्यर्थी ने स्वीकार किया कि उक्त



प्रक्षेप को निष्पादित किए जाने के बाद लेकिन इसके पंजीकृत होने से पहले। पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 के अनुसार, एक पंजीकृत बिक्री विलेख जहां पूरे प्रतिफल का भुगतान किया जाता है, इसके निष्पादन की ई तारीख से संचालित होगा। इस प्रकार, मूल रूप से निष्पादित बिक्री विलेख संचालित होगा। क्रेता की जानकारी और सहमति के बिना बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद पहले प्रत्यर्थी द्वारा एकतरफा किए गए सुधारों को नजरअंदाज करना होगा। केवल अगर इस तरह के परिवर्तन मूल वादी की सहमति से किए गए होते, तो वे निष्पादन की तारीख से संबंधित हो सकते हैं। यह पहले प्रत्यर्थी का प्रकरण भी नहीं है कि मूल वादी की सहमति से इसके पंजीकरण से पहले बाद में सुधार या प्रक्षेप किया गया था। इसलिए, इस प्रकरण में, जो काम करेगा वह बिक्री विलेख है जैसा कि यह तब अस्तित्व में था जब इसे निष्पादित किया गया था।"

10. **हमदा अम्मल (पूर्वोक्त)** के प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि अधिनियम, 1908 की धारा 47 के मददेनजर, जैसे ही बिक्री विलेख पंजीकृत होता है, यह बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से संबंधित होगा। इसलिए, यदि कोई कुर्की बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद लेकिन उसके पंजीकरण से पहले की जाती है, तो जैसे ही बिक्री विलेख पंजीकृत होता है, यह बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से प्रभावी होगा और कुर्की का कोई प्रभाव नहीं होगा। उक्त निर्णय के पैराग्राफ संख्या 4, 5 और 6 को निम्नानुसार उद्धृत किया जा रहा है:

"4. अधिनियम की धारा 54 बिक्री को "भुगतान की गई या वादा की गई या आंशिक भुगतान और आंशिक रूप से वादा की गई कीमत के बदले में स्वामित्व का हस्तांतरण" के रूप में परिभाषित करती है। इस प्रकार, बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद, बिक्री की सभी सामग्री को पूरा किया जाता है, सिवाय इसके कि 100 रुपये और उससे अधिक मूल्य की मूर्त अचल संपत्ति के प्रकरण में, इसे केवल पंजीकृत लिखत द्वारा बनाया जा सकता है। अब, यदि हम पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 को पढ़ते हैं, तो यह स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि एक पंजीकृत दस्तावेज उस समय से संचालित होगा जब से यह संचालित होना शुरू हो गया होगा यदि उसके पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी या किए गए थे और इसके पंजीकरण के समय से नहीं। यह प्रावधान यह स्पष्ट करता है कि पंजीकरण के बाद यह बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से संबंधित होगा। पंजीकरण का कार्य पंजीकरण प्राधिकारी द्वारा किया जाना है। पंजीकरण अधिनियम की धारा 23 के अनुसार, बिक्री विलेख की प्रकृति का एक दस्तावेज इसके निष्पादन की तारीख से चार महीने के भीतर पंजीकरण के लिए स्वीकार किया जाएगा। इस प्रकार इसके निष्पादन की तारीख से



पंजीकरण के लिए बिक्री विलेख प्रस्तुत करने के लिए चार महीने की वैधानिक अवधि प्रदान की गई है। दस्तावेज़ के निष्पादन के संबंध में विवाद के प्रकरण में पंजीकरण अधिनियम की धारा 74 (ए) के तहत जांच की अनुमति है और इसमें कुछ समय भी लग सकता है। ऐसी स्थितियों के प्रति सचेत होने के कारण विधायिका ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 में पहले ही प्रावधान किया है कि यह उस समय से संचालित होगा जब से यह काम करना शुरू करेगा, यदि इसके लिए कोई पंजीकरण आवश्यक नहीं था या किया गया था और इसके पंजीकरण के समय से नहीं। इस प्रकार हमारे विचार में, विक्रेता को ऐसे अधिकार मिलते हैं जो बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से पंजीकरण पर वापस संबंधित होंगे और ऐसे अधिकारों को पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 के साथ पठित आदेश XXXVIII नियम 10 सीपीसी के तहत संरक्षित किया जाता है।

5. हम प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क को स्वीकार नहीं कर सकते हैं कि पंजीकरण तक, बिक्री विलेख का निष्पादन प्रतिशोध को कोई अधिकार प्रदान नहीं करता है। यहां तक कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 भी संपत्ति अंतरण (संशोधन) पूरक अधिनियम, 1929 की धारा 10 द्वारा डाले गए अपने परंतुक में, विद्वान अधिवक्ता के उपरोक्त तर्क को नकारात्मक करती है। उपरोक्त प्रावधान में कहा गया है कि अचल संपत्ति को प्रभावित करने वाला एक अपंजीकृत दस्तावेज़ और इस अधिनियम द्वारा या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 द्वारा पंजीकृत होने के लिए आवश्यक है, विशिष्ट राहत अधिनियम, 1877 के अध्याय II के तहत विशिष्ट प्रदर्शन के लिए एक मुकदमे में एक अनुबंध के साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है, या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53-ए के प्रयोजनों के लिए एक अनुबंध के आंशिक प्रदर्शन के प्रमाण के रूप में, 1882, या किसी भी संपार्श्विक लेनदेन के सबूत के रूप में पंजीकृत लिखत द्वारा प्रभावित होने की आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार एक अपंजीकृत दस्तावेज़ भी पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक में उल्लिखित उद्देश्यों के लिए साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है।

6. प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया कि भले ही बिक्री विलेख जो निर्णय से पहले कुर्की के लिए निष्पादित किया गया है और बाद में पंजीकृत किया गया है, विक्रेताओं पर बाध्यकारी हो सकता है, लेकिन यह ऐसे प्रत्यर्थी के अधिकारों को प्रभावित नहीं करेगा जो एक तीसरा पक्ष है, इस अर्थ में कि वह बिक्री विलेख का पक्षकार नहीं था और उसे न्यायालय की बिक्री में संपत्ति में अधिकार मिला था अवाडियाप्पा द्वारा दायर धन मुकदमे में अंतिम डिक्री पारित होने

के बाद। दूसरे शब्दों में तर्क यह है कि प्रत्यर्थी 5 श्री एमएसए कादर को 13 सितंबर, 1970 को दायर धन मुकदमे में अवाडीअप्पा के पक्ष में पारित डिक्री के बाद उनके पक्ष में की गई न्यायालय की बिक्री में संपत्ति में अधिकार मिला। हमें उपरोक्त सबमिशन में कोई बल नहीं मिलता है। विचाराधीन संपत्ति प्रत्यर्थी-निर्णय देनदारों (विक्रेताओं) की थी और एक बार जब यह माना जाता है कि 9 सितंबर, 1970 को हमदा अम्मल के पक्ष में उनके द्वारा एक बिक्री विलेख पहले ही निष्पादित किया जा चुका था और केवल इसका पंजीकरण ही रह गया था, तो न तो निर्णय से पहले कुर्की और न ही प्रत्यर्थी 5 के पक्ष में बाद में कुर्की या न्यायालय की बिक्री संबंध को वापस रोककर उसके पक्ष में कोई शीर्षक प्रदान कर सकती है। तथ्य यह है कि कुर्की के बाद तक बिक्री के दस्तावेज को पंजीकृत नहीं किया गया था, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता।”

11. **मिल्खा सिंह (पूर्वोक्त)** के प्रकरण में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की खंडपीठ ने यह भी कहा है कि संपत्ति में शीर्षक बिक्री विलेख के निष्पादन की तारीख से गुजरता है, न कि पंजीकरण की तारीख से। उक्त निर्णय के पैराग्राफ संख्या 13 और 14 को निम्नानुसार उद्धृत किया जा रहा है:

“13. इससे पहले कि मैं ऊपर उल्लिखित अधिकारियों के पास आऊं। मैं यह कहना चाहूंगा कि पंजाब में जब 100 रुपये और उससे अधिक मूल्य की अचल संपत्ति बेची जाती है, तो बिक्री-विलेख को पंजीकृत करना होगा। इस प्रस्ताव के बारे में कोई झगड़ा नहीं है कि इस तरह का विक्रय विलेख तभी पूरा होगा जब वह पंजीकृत होगा। यह निर्विवाद है कि पंजीकरण तभी पूरा होगा जब पंजीकरण अधिनियम की धारा 61 में प्रदान किए गए अनुसार पंजीकरण कार्यालय के रिकॉर्ड में बिक्री-विलेख की प्रतिलिपि बनाई जाएगी। लेकिन पंजीकरण पर संपत्ति का मालिकाना हक उस तारीख से विक्रेताओं को दिया जाएगा जब उक्त विलेख निष्पादित किया गया था। यह पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 के प्रावधानों के आधार पर है, जो निर्धारित करता है:

“एक पंजीकृत दस्तावेज उस समय से संचालित होगा जब से यह संचालित होना शुरू हो गया होगा यदि इसके लिए कोई पंजीकरण आवश्यक नहीं था या किया गया था, और इसके पंजीकरण के समय से नहीं।”

14. इस प्रावधान को पढ़ने से पता चलेगा कि पंजीकृत दस्तावेज उस समय से संचालित होगा जब से यह काम करना शुरू कर देगा, यदि कानून द्वारा उसके पंजीकरण की आवश्यकता नहीं थी और इसके पंजीकरण के समय से नहीं। जैसा कि मैंने पहले ही कहा है, इस दस्तावेज को 28



अक्टूबर, 1960 को निष्पादित किया गया था। यदि कानून के तहत, इसे पंजीकृत करने की आवश्यकता नहीं थी, तो यह निष्पादित होने के समय से संचालित होता। लेकिन इसे कानून के तहत पंजीकृत किया जाना था और इसलिए, पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 के प्रावधानों के तहत, यह उस तारीख को काम करेगा जब इसे निष्पादित किया गया था, लेकिन यह केवल तभी होगा जब इसे क्रमिक रूप से पंजीकृत किया गया हो। यदि यह पंजीकृत नहीं था, तो संपत्ति में कोई भी शीर्षक इसके तहत विक्रेताओं को नहीं दिया जाएगा। हालांकि, जिस क्षण इसे पंजीकृत किया गया था, संपत्ति में शीर्षक इसके निष्पादन की तारीख से हस्तांतरणकर्ताओं को पारित कर दिया जाएगा।”

12. घनश्याम सारदा (पूर्वोक्त) के प्रकरण में सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि अधिनियम, 1882 की धारा 54 के मददेनजर, कोई भी मूर्त अचल संपत्ति लिखत के पंजीकरण के बाद ही प्रभावी होगी, लेकिन प्रभावी तिथि इसके निष्पादन की तारीख से होगी, न कि पंजीकरण की तारीख से। इसलिए, जब तक कोई बिक्री विलेख पंजीकृत नहीं हो जाता, तब तक उसके निष्पादन का कोई मूल्य नहीं होता है और कोई अधिकार हस्तांतरित नहीं किया जाएगा। उक्त निर्णय के पैराग्राफ संख्या 18 और 19 को निम्नानुसार उद्धृत किया जा रहा है:

"18. दिनांक 8-5-2014 के आदेश [घनश्याम सारदा बनाम शिव शंकर ट्रेडिंग कंपनी, (2015) 1 एससीसी 298, 316 (फुटनोट 14)] ने निर्देश दिया था कि "इस न्यायालय की अनुमति के बिना कंपनी की पूंजीगत परिसंपत्तियों का निस्तारण नहीं किया जाएगा। संदर्भ में "निस्तारण नहीं किया जाएगा" अभिव्यक्ति संपत्ति की बिक्री की कार्रवाई या प्रक्रिया को दर्शाती है। संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 के अनुसार, सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य की किसी भी मूर्त अचल संपत्ति का हस्तांतरण केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा किया जा सकता है। अनुभाग में "केवल" अभिव्यक्ति महत्वपूर्ण है। हस्तांतरण प्रभावी होता है और केवल एक पंजीकृत साधन द्वारा वैध और प्रभावी हो जाता है। यह सच है कि दस्तावेज को अप्रैल 2013 में पंजीकृत करने की मांग की गई थी, लेकिन विचाराधीन पंजीकरण केवल 2-7-2014 को विधिवत प्रभावी किया गया था। कानून की नजर में, यह 2-7-2014 को पंजीकृत यह दस्तावेज है जो अकेले हस्तांतरी के पक्ष में कटिहार संपत्ति में ब्याज के हस्तांतरण को प्रभावित करता है। इस प्रकार स्थानांतरण 2-7-2014 को प्रभावी किया गया था, यानी 8-5-2014 के आदेश के बाद। सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (प्रा) लिमिटेड (2) बनाम हरियाणा राज्य [सूरज लैंप एंड इंडस्ट्रीज (प्रा) लिमिटेड (2) बनाम हरियाणा



राज्य, (2012) 1 एससीसी 656: (2012) 1 एससीसी (सीआईवी) 351], इस न्यायालय ने निम्नानुसार टिप्पणी की थी: (एससीसी पी. 666, पैरा 19)

"19. बिक्री का कोई भी अनुबंध (बेचने के लिए समझौता) जो हस्तांतरण (बिक्री विलेख) का पंजीकृत विलेख नहीं है, टीपी अधिनियम की धारा 54 और 55 की आवश्यकताओं से कम होगा और न ही कोई शीर्षक प्रदान करेगा और न ही अचल संपत्ति में कोई ब्याज हस्तांतरित करेगा (टीपी अधिनियम की धारा 53-ए के तहत दिए गए सीमित अधिकार को छोड़कर)। टीपी अधिनियम के अनुसार, बिक्री का एक समझौता, चाहे कब्जे के साथ हो या कब्जे के बिना, एक हस्तांतरण नहीं है। टीपी अधिनियम की धारा 54 में कहा गया है कि अचल संपत्ति की बिक्री केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा की जा सकती है और बिक्री का समझौता इसके विषय-वस्तु पर कोई ब्याज या शुल्क नहीं बनाता है।

19. दिनांक 4-4-2013 के दस्तावेज ने अपने आप में कोई रुचि पैदा नहीं की और न ही 4-4-2013 को इस तरह के दस्तावेज के निष्पादन पर शीर्षक पारित किया, लेकिन 2-7-2014 को पंजीकरण के बाद ही कटिहार संपत्ति में शीर्षक कंपनी से हस्तांतरित व्यक्ति के पक्ष में पारित हुआ। हालांकि, अवमाननाकर्ताओं का प्रस्तुतीकरण यह है कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 के आधार पर, विचाराधीन दस्तावेज 4-4-2013 से संचालित होगा। हमारे विचार में, पंजीकरण अधिनियम की धारा 47 में सन्निहित सिद्धांत पूरी तरह से विभिन्न उद्देश्यों के लिए है। जहां तक हस्तांतरण के मुद्दे का संबंध है, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 54 शासी सिद्धांत है, जो बिल्कुल स्पष्ट है। यह दस्तावेज के पंजीकरण की तारीख है जो महत्वपूर्ण है क्योंकि स्थानांतरण प्रभावित होता है और शीर्षक केवल पंजीकरण पर ही गुजरता है। इस प्रकार देखने पर, यह स्पष्ट है कि कटिहार संपत्ति को 8-5-2014 [घनश्याम सारदा बनाम शिव शंकर ट्रेडिंग कंपनी, (2015) 1 एससीसी 298, 316 (फुटनोट 14)] के आदेश के अनुसार हस्तांतरित किया गया था और इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश का उल्लंघन किया गया है। यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि 8-5-2014 को [घनश्याम सारदा बनाम शिव शंकर ट्रेडिंग कंपनी, (2015) 1 एससीसी 298, 316 (फुटनोट 14)], कंपनी इस न्यायालय के समक्ष कैविएट पर उपस्थित हुई थी और निश्चित रूप से 8-5-2014 के आदेश के बारे में स्पष्ट ज्ञान थी [घनश्याम सारदा बनाम शिव शंकर ट्रेडिंग कंपनी, (2015) 1 एससीसी 298, 316 (फुटनोट 14)]। यह कार्यवाही में पक्षकार था और हर तरह से इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश से बाध्य था।"



13. **मिथलेश (पूर्वोक्त)** के प्रकरण में, इलाहाबाद उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने कहा है कि एक भूमि निष्पादक के बिक्री विलेख के निष्पादन के बाद प्रश्नगत भूमि पर अपना स्वामित्व खो देता है और उसी भूमि के संबंध में पंजीकृत कोई भी बाद का बिक्री विलेख शून्य है।

14. उपरोक्त चर्चा के अवलोकन से, यह स्पष्ट है कि कोई भी बिक्री विलेख उसके पंजीकरण के बाद ही प्रभावी होगा, इसलिए, यदि पंजीकरण के बिना भूमि के संबंध में एक बिक्री विलेख निष्पादित किया जाता है, तो यदि दूसरा बिक्री विलेख निष्पादित किया जाता है और पंजीकृत भी किया जाता है तो अचल संपत्ति के संबंध में शीर्षक दूसरे बिक्री विलेख से गुजरेगा। इसलिए, पहले का अपंजीकृत बिक्री विलेख शून्य होगा, भले ही इसे बाद में दूसरे बिक्री विलेख के पंजीकरण के लिए पंजीकृत किया गया हो क्योंकि बिक्री विलेख के पंजीकरण की तारीख पर, बिक्री विलेख द्वारा संपत्ति के संबंध में शीर्षक पहले से ही हस्तांतरित किया गया था, हालांकि, बाद में निष्पादित किया गया था, लेकिन पहले के बिक्री विलेख के पंजीकरण से पहले पंजीकृत किया गया था क्योंकि एक सौ से अधिक मूल्य वाली संपत्ति के हस्तांतरण के संबंध में दस्तावेज का कोई प्रभाव नहीं होगा जब तक कि यह पंजीकृत न हो।

15. जहां तक बिक्री विलेख को अनदेखा करने या रद्द करने के लिए चकबंदी प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के संबंध में प्रश्न का संबंध है, कानून को संक्षेप में निम्नानुसार प्रस्तुत किया गया है।

16. **1976 आरडी 220** में प्रतिवेदित **राम नाथ बनाम मुन्ना** के प्रकरण में इलाहाबाद उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने कहा है कि चकबंदी अधिकारियों के पास एक शून्यकरणीय दस्तावेज को रद्द करने या अनदेखा करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था क्योंकि ऐसे प्रकरण में, सिविल न्यायालय दस्तावेज या बिक्री विलेख की वैधता निर्धारित करने के लिए केवल एक उचित मंच है। हालांकि, यदि कोई बिक्री विलेख या कोई दस्तावेज शून्य है तो समेकन अधिकारियों के पास भूमि के शीर्षक का निर्धारण करते समय इसकी अवहेलना करने का अधिकार है। **राम नाथ प्रकरण (पूर्वोक्त)** के प्रासंगिक उद्धरण को इस प्रकार उद्धृत किया जा रहा है:

"पूर्ण पीठ ने कहा कि जो दस्तावेज शून्य करने योग्य हैं, उन्हें केवल सिविल न्यायालय द्वारा रद्द किया जा सकता है और चकबंदी अधिकारियों के पास उन दस्तावेजों की अनदेखी करने का कोई अधिकार नहीं है, इसके बजाय वे इन दस्तावेजों को तब तक प्रभावी करने के कर्तव्य के अधीन हैं जब तक कि उन्हें कानून के एक सक्षम न्यायालय द्वारा रद्द नहीं किया जाता है। यदि



कोई बिक्री-विलेख या हस्तांतरण का दस्तावेज शून्य है, तो समेकन अधिकारियों के पास भूमि के शीर्षक का निर्धारण करते समय इसकी अवहेलना करने का अधिकार क्षेत्र है, लेकिन यदि दस्तावेज शून्य करने योग्य है, तो चकबंदी अधिकारियों के पास बिक्री-विलेख की अवहेलना करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, जिसमें कि सिविल न्यायालय भी बिक्री-विलेख की वैधता पर निर्णय लेने के लिए एकमात्र उचित मंच है और समेकन प्राधिकरण बिक्री-विलेख को प्रभावी करने के लिए बाध्य है।”

17. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने (1968) 2 एससीआर 797 में प्रतिवेदित निंगवा बनाम बायरप्पा के प्रकरण में कहा है कि धोखाधड़ी से प्रेरित या दूषित अनुबंध या लेनदेन शून्य नहीं है, बल्कि केवल धोखाधड़ी वाले पक्ष के विकल्प पर शून्य है, इसलिए, जब तक सिविल न्यायालय इस तरह के दस्तावेज को रद्द नहीं करता है, यह बाध्यकारी होगा। उक्त निर्णय के पैरा संख्या 4 को निम्नानुसार उद्धृत किया जा रहा है:

“4..... यह अच्छी तरह से स्थापित है कि धोखाधड़ी से प्रेरित या दूषित एक अनुबंध या अन्य लेनदेन शून्य नहीं है, लेकिन केवल धोखा देने वाली पार्टी के विकल्प पर शून्य-योग्य है। जब तक इससे बचा नहीं जाता है, लेन-देन वैध है, ताकि धोखाधड़ी की सूचना के बिना तीसरे पक्ष इस बीच उस प्रकरण में अधिकार और हित प्राप्त कर सकें जिसे वे धोखाधड़ी करने वाले पक्ष के खिलाफ लागू कर सकते हैं।” तथ्य यह है कि अनुबंध धोखाधड़ी से प्रेरित किया गया है, अनुबंध को शून्य नहीं बनाता है या संपत्ति को पारित होने से नहीं रोकता है, लेकिन केवल धोखाधड़ी की खोज करने पर पार्टी को यह चुनने का अधिकार देता है कि क्या वह अनुबंध को बाध्यकारी के रूप में मानना जारी रखेगा या अनुबंध की पुष्टि नहीं करेगा और संपत्ति को फिर से शुरू करेगा। यदि यह दिखाया जा सकता है कि 'धोखाधड़ी करने वाली पार्टी' ने किसी भी समय धोखाधड़ी के ज्ञान के बाद या तो स्पष्ट शब्दों द्वारा या स्पष्ट कृत्यों द्वारा अनुबंध की पुष्टि की है, तो 'उसका' चुनाव हमेशा के लिए निर्धारित किया जाता है। धोखा देने वाली पार्टी सवाल को तब तक खुला रख सकती है जब तक कि वह संपर्क की पुष्टि करने के लिए कुछ नहीं करता है।”

18. 2025 (1) एडीजे 290 (एलबी) में प्रतिवेदित सालिक राम और अन्य बनाम उप निदेशक चकबंदी, श्रावस्ती और अन्य के प्रकरण में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के एकल न्यायाधीश ने भी पूर्ण पीठ के फैसले के साथ-साथ शीर्ष न्यायालय के अन्य निर्णयों पर भरोसा किया है और कहा है कि यदि दस्तावेज के निष्पादन में धोखाधड़ी का आरोप है तो ऐसा दस्तावेज शून्य है और इसे

समेकन द्वारा नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है अधिकारियों और केवल एक सिविल न्यायालय के पास ऐसे दस्तावेज को रद्द करने का अधिकार है।

19. उपरोक्त स्थिति को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि यदि बिक्री विलेख शून्य है जिसे इसकी वैधता तय करने के लिए किसी भी निर्णय की आवश्यकता नहीं है, तो इसे चकबंदी अधिकारियों द्वारा अनदेखा किया जा सकता है, लेकिन यदि कोई बिक्री विलेख इस आधार पर शून्यकरणीय है कि यह धोखाधड़ी या गलत बयानी से प्राप्त किया गया था, तो इस तरह के बिक्री विलेख को चकबंदी अधिकारियों द्वारा तब तक नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है जब तक कि सिविल न्यायालय इस प्रकरण में इसकी वैधता का फैसला नहीं कर लेता। धोखाधड़ी किए गए व्यक्ति की।

20. **राम पदरथ (पूर्वोक्त)** के प्रकरण में इलाहाबाद उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने यह भी कहा है कि चकबंदी न्यायालय शून्य दस्तावेज की अनदेखी कर सकती है। उक्त निर्णय के पैराग्राफ संख्या 22, 23 और 40 को निम्नानुसार उद्धृत किया जा रहा है:

"22. चकबंदी प्राधिकरणों या न्यायालयों का अधिकार क्षेत्र सिविल या राजस्व न्यायालय की तुलना में व्यापक है और उनके द्वारा निर्णय अंतिम है और उत्तर प्रदेश की धारा 49 में निहित रोक को ध्यान में रखते हुए किसी भी सिविल या राजस्व न्यायालय द्वारा जवाब नहीं दिया जा सकता है। लेकिन उठाया नहीं गया। उत्तर प्रदेश जोत समेकन अधिनियम के तहत दिए गए निर्णय शून्य दस्तावेजों के संबंध में भी यू.पी. जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम की धारा 331 के संदर्भ में सिविल न्यायालय और राजस्व न्यायालय के अधिकार क्षेत्र के बारे में निर्णायक रूप से प्रकाश नहीं डालते हैं। 'अधिनियम' की धारा 331 के प्रावधानों की व्याख्या उत्तर प्रदेश जोत समेकन अधिनियम के प्रावधानों या भाषा के संदर्भ में नहीं की जा सकती है। यह व्याख्या का ठोस सिद्धांत है कि किसी अन्य अधिनियम के प्रावधानों को किसी अन्य अधिनियम के प्रावधानों की व्याख्या करने के लिए मार्गदर्शक के रूप में नहीं लिया जाना चाहिए जो पूर्व अधिनियम के अनुरूप नहीं हैं। चकबंदी प्राधिकरणों के अधिकार क्षेत्र के संबंध में उत्तर प्रदेश जोत समेकन अधिनियम के तहत प्रकरण राजस्व और सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र की सीमा या विशिष्टता के प्रश्न पर बहुत प्रकाश डालते हैं, लेकिन वे इस विवाद को पूरी तरह से तय या हल करते हैं।"

23. याचिका याचिका के समर्थन में कि शून्य दस्तावेजों को रद्द करने के लिए राहत अवांछित है और राजस्व न्यायालय वास्तविक और पर्याप्त राहत नहीं दे सकता है, कुछ तय किए गए प्रकरण का संदर्भ दिया गया था।

24. उद्धृत पहला प्रकरण रसूल अहमद बनाम बेनी प्रसाद, 1965 एएलजे 70 का था। उक्त प्रकरण में वादी के किरायेदारी अधिकारों का दावा करने और यह घोषणा करने के लिए कि वह वंशानुगत किरायेदार था, उच्च न्यायालय तक खारिज कर दिया गया था। इसके बाद, उन्होंने राजस्व न्यायालय में एक मुकदमा दायर किया कि वह 'अधिभोग किरायेदार' था, जिसे भी खारिज कर दिया गया था। इसके बाद उन्होंने तीसरी पारी ली और जमींदार द्वारा निष्पादित लीज डीड को रद्द करने के लिए एक सिविल मुकदमा दायर किया, जो राजस्व न्यायालय में भी शामिल था। इन परिस्थितियों में यह माना गया कि मुकदमा सिविल न्यायालय द्वारा संज्ञेय नहीं था।”

21. प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा भरोसा किए गए जोखू (पूर्वोक्त) के प्रकरण में इस न्यायालय का निर्णय वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होता है क्योंकि उस प्रकरण में, बिक्री विलेख इस आधार पर शून्य था कि इसे न केवल इसके चरित्र के रूप में बल्कि इसकी सामग्री के रूप में भी कपटपूर्ण गलत बयानी द्वारा निष्पादित किया गया था, लेकिन वर्तमान प्रकरण में, रिकॉर्ड पर ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह स्थापित कर सके कि याचिकाकर्तागण द्वारा इस हद तक धोखाधड़ी की गई है कि बिक्री विलेख को केवल समेकन अधिकारियों के अवलोकन के रूप में शून्य बना दिया गया है कि बिक्री विलेख पर बच्चू के अंगूठे के निशान का मिलान रजिस्टर में पाए गए अंगूठे के निशान से नहीं किया जा सकता है, इस कारण से कि अंगूठे का निशान धुंधला था, बिक्री विलेख को शून्य नहीं बना देगा, लेकिन इसके कहने पर शून्य हो जाएगा। निष्पादक बच्चू ने हालांकि बच्चू के साथ-साथ उनकी पत्नी श्रीमती अमीना ने कभी भी याचिकाकर्ता, मो. हनीफ। इसके विपरीत, तहसीलदार के समक्ष म्यूटेशन की कार्यवाही के दौरान, उन्होंने इस तथ्य को स्वीकार किया कि उन्होंने मोहम्मद मोहम्मद के पक्ष में बिक्री विलेख निष्पादित किया है। हनीफ और अन्य।

22. लेकिन जहां तक जसपाल सिंह (पूर्वोक्त) के प्रकरण में फैसले का सवाल है, उस प्रकरण में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि अंगूठे के निशान के संबंध में विशेषज्ञ की रिपोर्ट एक वैज्ञानिक प्रमाण है जिसे न्यायालय द्वारा आसानी से नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। लेकिन वर्तमान प्रकरण में, खाता संख्या 236 के संबंध में बच्चू द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख पर अंगूठे

का निशान दिखाने वाले विशेषज्ञ की कोई विशिष्ट रिपोर्ट नहीं है और केवल इसलिए कि तुलनीय अंगूठे का निशान धुंधला है, बिक्री विलेख को शून्य दस्तावेज के रूप में घोषित करने का आधार नहीं हो सकता है। इसलिए, यह निर्णय प्रत्यर्थीगण के विद्वान अधिवक्ता की भी मदद नहीं करेगा।

23. प्रत्यर्थीगण के लिए विद्वान अधिवक्ता का तर्क कि एशियाटिक स्टीम नेविगेशन (पूर्वोक्त) के प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि उच्च न्यायालय द्वारा न्यायालय के समवर्ती निष्कर्ष को परेशान नहीं किया जाना चाहिए, इसके बारे में कोई विवाद नहीं है, लेकिन यदि निष्कर्ष स्वयं कानून के खिलाफ है तो इसमें हस्तक्षेप किया जा सकता है और इसे अपास्त किया जा सकता है।

24. उपरोक्त चर्चा से, तैयार किए गए मुद्दों को निम्नानुसार तय किया जाता है:

(i) चकबंदी न्यायालय शीर्षक विवाद का निर्णय लेते समय शून्य दस्तावेज की उपेक्षा कर सकती है, लेकिन यह एक दस्तावेज की वैधता का फैसला नहीं कर सकती है जो धोखाधड़ी या गलत बयानी के आधार पर शून्य है और उसी की वैधता सिविल न्यायालय द्वारा तय की जा सकती है;

(ii) कोई भी बिक्री विलेख तब तक किसी भी शीर्षक को स्थानांतरित नहीं करता है जब तक कि वह पंजीकृत न हो और यदि इसके पंजीकरण से पहले एक और बिक्री विलेख निष्पादित और पंजीकृत किया जाता है तो शीर्षक को बाद के बिक्री विलेख के आधार पर स्थानांतरित कर दिया जाता है और उसके बाद, पहले के बिक्री विलेख का पंजीकरण शून्य हो जाएगा क्योंकि पंजीकरण की तारीख को निष्पादक के पास कोई शीर्षक नहीं है, इसे पहले ही पंजीकरण के तुरंत बाद बिक्री विलेख के लिए विक्रेता को भेज दिया गया है।

निष्कर्ष:

25. इसलिए श्रीमती अमीना द्वारा आबिद अली के पक्ष में निष्पादित खाता संख्या 237 के संबंध में दिनांक 09.06.1969 का विक्रय विलेख जो 11.06.1969 को पंजीकृत किया गया था, एक वैध बिक्री विलेख होगा और 25.04.1969 को खाता संख्या 237 के संबंध में श्रीमती अमीना द्वारा निष्पादित बिक्री विलेख पर प्रबल होगा, लेकिन 18.06.1969 को पंजीकृत किया गया था। इसी तरह, 25.04.1969 को खाता संख्या 236 के संबंध में बच्चू द्वारा निष्पादित और 10.06.1969



को पंजीकृत बिक्री विलेख प्रत्यर्थीगण के दिनांक 09.06.1969 के बिक्री विलेख पर प्रबल होगा और 11.06.1969 को पंजीकृत किया गया था।

26. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, वर्तमान याचिका को **आंशिक रूप से स्वीकृत** किया जाता है और उप निदेशक चकबंदी, मुस्तफाबाद, सरिया, सुल्तानपुर और चकबंदी अधिकारी, मुस्तफाबाद, सरिया, सुल्तानपुर के निर्णय को एतद्वारा अपास्त किया जाता है, जहां तक कि दिनांक 10.06.1969 को पंजीकृत खाता संख्या 236 के संबंध में याचिकाकर्तागण के दिनांक 25.04.1969 के बिक्री विलेख के संबंध में उनके निष्कर्ष और साथ ही दिनांक 11.06.1969 को पंजीकृत बिक्री विलेख दिनांक 09.06.1969 को आबिद अली के पक्ष में निष्पादित किए गए हैं। चूंकि श्रीमती अमीना द्वारा आबिद अली के पक्ष में निष्पादित बिक्री विलेख मोहम्मद हनीफ एवं अन्य के पक्ष में दिनांक 25.04.1969 के बिक्री विलेख के पंजीकरण के बाद पंजीकृत किया गया था, इसलिए कोई टाइटल पारित नहीं करेंगे क्योंकि इसे पहले ही मोहम्मद हनीफ के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया गया है। ह

27. प्रकरण को ऊपर की गई टिप्पणी के आलोक में खाता संख्या 236 के संबंध में पक्षों के उत्परिवर्तन के संबंध में नया आदेश पारित करने के लिए चकबंदी अधिकारी को वापस भेजा जाता है।

(न्यायमूर्ति अरुण कुमार सिंह देशवाल)

19 जनवरी, 2026

एस.सी.