



A.F.R.

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

लखनऊ

रिट - सी संख्या - 89 वर्ष 2026

जानकी प्रसाद और 9 अन्य

.....याचिकाकर्ता(ओं)

बनाम

जिला रजिस्ट्रार/ अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (वित्त एवं राजस्व),

अंबेडकर नगर और 2 अन्य

.....प्रतिवादी(ओं)

याचिकाकर्ता(ओं) के अधिवक्ता

प्रतिवादी(ओं) के अधिवक्ता

: संतोष कुमार, वीरेंद्र सिंह

: सीएससी, ओम प्रकाश नाग

न्यायालय संख्या - 17

माननीय सुभाष विद्यार्थी, न्यायमूर्ति

1. याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता श्री संतोष कुमार, राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान स्थायी अधिवक्ता श्री एस.के. खरे और विपक्षी पार्टी संख्या 3 के विद्वान अधिवक्ता श्री योगेश सिंह को सुना गया, जिन्होंने एक संक्षिप्त प्रति-हलफनामा दायर किया है, जिसे अभिलेख पर लिया गया है।

2. भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत दायर इस याचिका के माध्यम से याचिकाकर्ताओं ने पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 72/73 के तहत वाद संख्या 896/2022 में जिला रजिस्ट्रार/अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट, वित्त एवं राजस्व, अंबेडकर नगर द्वारा दिनांक 10.10.2025 को पारित निर्णय और आदेश की वैधता को चुनौती दी है।

3. संक्षेप में, मामले के तथ्य यह हैं कि याचिकाकर्ता संख्या 1 से 4 और याचिकाकर्ता संख्या 5 से 7 के पूर्ववर्ती शंभूनाथ ने 02.10.2021 को एक पंजीकृत समझौता किया था, जिसके तहत ग्राम अतंगी, परगना, तहसील अकबरपुर, जिला अंबेडकर नगर में स्थित गाटा संख्या 2080, माप 0.7600 हेक्टेयर और गाटा संख्या 2148 माप 0.6610 हेक्टेयर भूमि को विपक्षी पार्टी संख्या 3 को हस्तांतरित किया जाना था। समझौते में कहा गया है कि कलेक्टर द्वारा निर्धारित दरों के अनुसार विवादित संपत्ति का बाजार मूल्य 84,47,000 रुपये था, लेकिन विक्रेताओं ने संपत्ति को 28,00,000 रुपये में बेचने पर सहमति व्यक्त की थी। विपक्षी पार्टी संख्या 3 द्वारा विक्रेताओं को अग्रिम के रूप में 2,00,000 रुपये का भुगतान किया गया था और शेष 26,00,000 रुपये का भुगतान एक वर्ष की अवधि के भीतर किया जायेगा और विक्रय विलेख निष्पादित कराया जाएगा।

4. 26.05.2022 को विपक्षी पार्टी संख्या 3 - क्रेता ने उपरोक्त संपत्ति के संबंध में उपरोक्त विक्रेताओं द्वारा कथित रूप से अपने पक्ष में निष्पादित दिनांक 28.01.2022 के विक्रय विलेख को उप- रजिस्ट्रार के समक्ष पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया। उप- रजिस्ट्रार ने दिनांक 28.05.2022 के एक आदेश के माध्यम से विक्रय विलेख को पंजीकृत करने से इनकार कर दिया, जिसमें कहा गया कि 28.05.2022 को मिंट बुक के क्रमांक 8 पर विक्रेता की ओर से किए गए पृष्ठांकन के मददेनजर विक्रय विलेख के पंजीकरण का अनुरोध अस्वीकृत किया जाता है।

5. विपक्षी पार्टी संख्या 3 ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 72/73 के तहत उप रजिस्ट्रार द्वारा दिनांक 28.05.2022 को पारित आदेश को चुनौती देते हुए अपील दायर की, जिसमें अन्य बातों के अलावा यह कहा गया कि विक्रेताओं ने विक्रय राशि प्राप्त करने के बाद अपनी स्वेच्छा से दिनांक 28.01.2022 को विक्रय विलेख निष्पादित किया था। इसके बाद, उन्होंने यह बहाना बनाकर विक्रय

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।"

विलेख का पंजीकरण नहीं कराया कि विक्रय राशि उनके बैंक खाते में प्राप्त नहीं हुई है। विक्रय राशि प्राप्त होने के बाद भी, वे विक्रय विलेख का पंजीकरण कराने से बचते रहे, इसलिए विपक्षी पार्टी संख्या 3 ने पंजीकरण अधिनियम की धारा 36 के तहत पंजीकरण के लिए विलेख प्रस्तुत किया। 23.05.2022 को विपक्षी पार्टी संख्या 3 ने जिला रजिस्ट्रार को एक आवेदन दिया जिसमें कहा गया कि उप रजिस्ट्रार द्वारा कोई आदेश पारित नहीं किया जा रहा है, जिस पर जिला रजिस्ट्रार ने उप रजिस्ट्रार को निर्देश जारी किया। इसके बाद जिला रजिस्ट्रार ने विक्रय विलेख को पंजीकृत करने से यह कहते हुए इनकार कर दिया कि विक्रेता 28.05.2022 तक विक्रय विलेख के निष्पादन को स्वीकार करने के लिए उपस्थित नहीं हुए थे।

6. विक्रेताओं ने रजिस्ट्रार के समक्ष एक लिखित बयान प्रस्तुत किया जिसमें कहा गया कि विपक्षी पार्टी संख्या 3 के पति ने 2,00,000 रुपये अग्रिम के रूप में दिए थे और कुछ खाली कागजों पर विक्रेताओं के हस्ताक्षर/अंगूठे के निशान प्राप्त किए थे; कि विक्रेताओं ने उनकी जानकारी में कोई विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया था और उन्हें कोई विक्रय राशि प्राप्त नहीं हुई थी। लिखित बयान में यह भी कहा गया कि विक्रेताओं में से एक बहुत कम शिक्षित व्यक्ति है और अन्य चार निरक्षर ग्रामीण हैं। दो विक्रेता अधिक उम्र के हैं और स्वयं चलने में भी असमर्थ हैं। विक्रेताओं ने अपने लिखित बयान में आगे कहा कि दिनांक 28.01.2022 की विक्रय विलेख धोखे से तैयार की गई थी, उन्हें इस दस्तावेज़ की कोई जानकारी नहीं थी और उन्होंने राम शकल यादव (याचिकाकर्ता संख्या 10) के पक्ष में और मायाराम पुत्र बाबू लाल तथा राजेंद्र कुमार पुत्र सीता राम (याचिकाकर्ता संख्या 8 और 9) के पक्ष में दिनांक 20.03.2023 को एक विक्रय विलेख निष्पादित किया था। चूंकि विक्रेताओं ने याचिकाकर्ता संख्या 8, 9 और 10 के पक्ष में दिनांक 20.03.2023 को पहले ही दो विक्रय विलेख निष्पादित कर दिए हैं, इसलिए उसी संपत्ति के संबंध में एक और विक्रय विलेख पंजीकृत करने की कोई आवश्यकता नहीं है।

7. दिनांक 10.10.2025 के विवादित निर्णय और आदेश द्वारा अपील स्वीकार कर ली गई है। अपीलीय प्राधिकारी ने माना कि विक्रेताओं ने स्वयं अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादन विक्रय विलेख प्रस्तुत किए हैं जिससे यह स्पष्ट होता है कि वे संपत्ति बेचना चाहते थे। लिखित बयान में यह स्वीकार किया गया है कि विपक्षी पार्टी संख्या 3 के पति ने विक्रेताओं को अग्रिम राशि के रूप में 2,00,000 रुपये का भुगतान किया था और उनसे कुछ खाली कागजों पर हस्ताक्षर/अंगूठे के निशान लिए थे। रजिस्ट्रार ने प्रश्न उठाया कि विक्रेताओं ने विपक्षी पार्टी संख्या 3 के पति से ली गई 2,00,000 रुपये की राशि वापस क्यों नहीं की। अपीलीय प्राधिकारी ने यह भी कहा कि प्रतिवेदन में अपीलकर्ता ने कहा है कि उसने सभी विक्रेताओं को 4,00,000 रुपये के चार चेक सौंपे थे, लेकिन उन्होंने राशि नहीं निकाली। विभिन्न कारणों से विक्रेताओं की आवश्यकता के अनुसार 10,00,000 रुपये का भुगतान किया गया था। रजिस्ट्रार ने विपक्षी पार्टी संख्या 3 को चेक वापस न करने के लिए विक्रेताओं को दोषी ठहराया। उन्होंने आगे कहा कि विक्रेताओं को संपत्ति की बिक्री के समझौते को रद्द करने की मांग करनी चाहिए थी, जो वे करने में विफल रहे। रजिस्ट्रार ने कहा कि अपीलकर्ता- विपक्षी पार्टी संख्या 3 ने स्वयं अपील के निपटारे और दस्तावेज़ी साक्ष्य प्रस्तुत करने में देरी की है, जिसके कारण अपील के निपटारे में विलंब हुआ है। रजिस्ट्रार ने अपील स्वीकार कर ली, विक्रय विलेख को पंजीकृत करने से इनकार करने वाले दिनांक 28.05.2022 के आदेश को रद्द कर दिया और मामले को उप- रजिस्ट्रार को वापस भेज दिया ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि विक्रेताओं को पूरी विक्रय राशि प्राप्त हो गई है और क्रेता ने स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क का भुगतान कर दिया है, जिसके बाद विक्रय विलेख को पंजीकृत किया जा सके।

8. अपीलीय प्राधिकारी ने कौशिक प्रेमकुमार मिश्रा और अन्य बनाम कांजी रावरिया उर्फ कांजी और अन्य: 2024 एससीसी ऑनलाइन एससी 1756 मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के एक फैसले पर



भरोसा किया है। कौशिक प्रेमकुमार मिश्रा (उपरोक्त) मामले के तथ्यों को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने अपने निर्णय के अनुच्छेद 28 में संक्षेप में प्रस्तुत किया है, जो इस प्रकार है: -

“28. प्रारंभ में, 2.12.1985 की विक्रय विलेख की प्रमाणित/ज़ेरॉक्स प्रति का उल्लेख करना प्रासंगिक हो सकता है, जिसे 5.12.1985 को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था, जिसकी प्रतियां इस न्यायालय के निर्देशानुसार दोनों पक्षों द्वारा दाखिल की गई थीं। हमने विक्रय विलेख का ध्यानपूर्वक अध्ययन किया है। उक्त अध्ययन से निम्नलिखित तथ्य ध्यान देने योग्य हैं

(i). स्टांप पत्र 29.11.1985 को खरीदा गया था।

(ii). दस्तावेज़ 02.12.1985 को तैयार और निष्पादित किया गया था।

(iii). दस्तावेज़ 5.12.1985 को उप-रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। प्रयुक्त स्टांप पत्र का कुल मूल्य 1,600/- ₹ था। -

(iv). यह दस्तावेज़ प्रतिवादी संख्या 2, विक्रेता द्वारा प्रस्तुत किया गया था।

(v). दस्तावेज़ पर प्रतिवादी संख्या 2, गवाह अनीस इस्माइल खोजा के हस्ताक्षर हैं और इसमें उप-रजिस्ट्रार द्वारा संबंधित पृष्ठांकन भी शामिल है।

(vi). उचित स्टाम्प शुल्क का भुगतान न करने के कारण दस्तावेज़ को ज़ब्त कर लिया गया था। हालाँकि, 14.6.2011 को 2200/- रुपये के स्टाम्प शुल्क की कमी, 500/- रुपये के जुर्माने और 700/- रुपये के अन्य वैधानिक भुगतानों का भुगतान कर दिए जाने के बाद, इसे अंततः पुस्तक संख्या 1 में पृष्ठ 141-147 से पंजीकृत किया गया।

(vii). दस्तावेज़ पर न केवल विक्रेता, बल्कि गवाहों के हस्ताक्षर हैं और उप-रजिस्ट्रार द्वारा आवश्यक पृष्ठांकन भी है। इससे यह स्पष्ट होता है कि विक्रय विलेख 02.12.1985 को निष्पादित किया गया था और 5.12.1985 को उप-रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। बाद में, इसे 14.06.2011 को पंजीकृत किया गया था।”

9. उपरोक्त तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय दिया: -

“29. निचली अदालत और उच्च न्यायालय ने इस आधार पर कार्यवाही की कि प्रतिवादी संख्या 1 - विक्रेता (यहाँ प्रतिवादी संख्या 2) ने विक्रय विलेख के निष्पादन से इनकार किया था और यह भी इनकार किया था कि उसे कोई प्रतिफल प्राप्त नहीं हुआ था। निचली अदालत और उच्च न्यायालय दोनों द्वारा लिया गया यह आधार अभिलेख में दर्ज दलीलों और मुकदमे के दौरान प्रस्तुत साक्ष्यों के विपरीत है। साक्ष्यों की स्पष्ट रूप से गलत व्याख्या की गई है। अपने लिखित बयान के अनुच्छेद 7 में प्रतिवादी संख्या 1 (विक्रेता) ने कहा है कि उसे विक्रय विलेख निष्पादित करने की याद नहीं है। उसने लिखित बयान में कहीं भी स्पष्ट रूप से यह इनकार नहीं किया है कि उसने विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया था या विक्रय विलेख पर हस्ताक्षर उसके हस्ताक्षर नहीं थे। इस प्रकार, जिस आधार पर निचली अदालत और उच्च न्यायालय ने कार्यवाही की, वह अभिलेख में मौजूद सामग्री के विपरीत होने के कारण विकृत है। उक्त दोनों न्यायालय इस बात पर भी विचार करने में विफल रहे कि प्रतिवादी संख्या 1 विक्रेता (यहाँ प्रतिवादी संख्या 2) ने न तो अपने कथनों के समर्थन

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।”

में और उन्हें साबित करने के लिए गवाह के रूप में पेशी दी और न ही अपने कथनों के समर्थन में कोई मौखिक या दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किया। लिखित बयान में विक्रय विलेख के निष्पादन के बारे में स्मरण न होने के अस्पष्ट कथन को निष्पादन से इनकार मानना उचित नहीं था। प्रतिवादी संख्या 1 - विक्रेता जानबूझकर और शरारतपूर्ण ढंग से विक्रय विलेख पर अपने हस्ताक्षरों से इनकार करने, उप-रजिस्ट्रार के समक्ष अपनी उपस्थिति से इनकार करने या विक्रय प्रतिफल प्राप्त न करने के संबंध में कोई विशिष्ट बयान देने से बच रहा था। निचली अदालत और उच्च न्यायालय प्रतिवादी संख्या 1 के चालाकीपूर्ण लेखन और अस्पष्ट बयान के जाल में फंस गए।

30. निचली अदालत और उच्च न्यायालय ने यह दर्ज करने में स्पष्ट त्रुटि की कि प्रतिवादी संख्या 1- विक्रेता (यहाँ प्रतिवादी संख्या 2) ने दिनांक 02.12.1985 की विक्रय विलेख के संबंध में किसी भी विक्रय राशि को प्राप्त करने से इनकार किया था। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर लिखित बयान में ऐसा कोई बयान नहीं है। यदि उसने ऐसा बयान दिया होता तो वह निष्पादन को स्वीकार कर रहा होता लेकिन बिना किसी प्रतिफल के। दोनों न्यायालयों ने अपीलकर्ता संख्या 1 (गवाह-1) के बयान को फिर से गलत समझा, जिसमें उसने कहा था कि उसके पास प्रतिफल के भुगतान का कोई प्रमाण नहीं है, और इस आधार पर यह मान लिया कि कोई विक्रय राशि का भुगतान नहीं किया गया था। साक्ष्य अधिनियम की धारा 114 को अधिनियम, 1908 की धारा 17 के साथ पढ़ने पर, एक पंजीकृत दस्तावेज को तब तक सत्य माना जाता है जब तक कि अन्यथा सिद्ध न हो जाए। वर्तमान मामले में ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है।"

10. माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने आगे यह भी माना कि अपील कई अन्य आधारों पर भी स्वीकार किए जाने योग्य है, जो इस प्रकार हैं: -

"33.1. प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा इस बात से इनकार नहीं किया गया है कि 02.12.1985 को उन्होंने सर्वे संख्या 13/1 के शेष भाग के संबंध में अपीलकर्ताओं के संपार्श्विकों अर्थात् परम उमाकांत मिश्रा और सोहरधा मिश्रा के पक्ष में एक अन्य विक्रय विलेख निष्पादित किया था। संपार्श्विकों के पक्ष में यह विक्रय विलेख अपीलकर्ता के विक्रय विलेख के साथ ही 05.12.1985 को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया था और उसके बाद विधिवत पंजीकृत किया गया था। प्रतिवादी संख्या 2 ने संपार्श्विकों के पक्ष में उक्त विक्रय विलेख को कभी चुनौती नहीं दी है। इससे स्पष्ट है कि अपीलकर्ताओं के परिवार के सदस्यों और संपार्श्विकों ने प्रतिवादी संख्या 2 से सर्वे संख्या 13/1 माप 3.40 हेक्टेयर की पूरी भूमि दो अलग-अलग दस्तावेजों के माध्यम से बराबर हिस्सों में खरीदी थी, जो एक ही तारीख को निष्पादित किए गए थे और उसी दिन पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किए गए थे। इस संबंध में प्रतिवादी संख्या 2 के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता से विशेष प्रश्न पूछे जाने के बावजूद कोई उत्तर नहीं दिया गया। वाद में संपार्श्विकों के पक्ष में विक्रय विलेख के संबंध में विशेष रूप से उल्लेख किया गया है। प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दायर लिखित बयान में संपार्श्विकों के पक्ष में विक्रय विलेख के बारे में कोई विशिष्ट खंडन नहीं है। वादी पर दायित्व का पुख्ता सबूत पेश करते हुए सामान्य खंडन किया गया है।

33.2. प्रतिवादी संख्या 2 स्पष्ट रूप से कुछ मामूली विसंगतियों और तकनीकी खामियों का लाभ उठाना चाहता है और परस्पर विरोधी दलीलें भी दे रहा है।

33.3. बिक्रीनामा को 'नकद' (रोच) शब्द के स्थान पर 'चेक' शब्द के मामूली अतिक्रमण/ओवरराइटिंग के कारण अनदेखा और अस्वीकृत करने का प्रयास किया जा रहा है। तथ्य यह है कि प्रतिवादी संख्या 2 गवाह के रूप में उपस्थित नहीं हुआ और यह बयान नहीं दिया कि उसे न तो नकद और न ही चेक के रूप में कोई बिक्री राशि प्राप्त हुई है, और न ही यह कि उसने बिक्रीनामा निष्पादित नहीं किया था और बिक्रीनामा पर हस्ताक्षर और अंगूठे का निशान उसके नहीं हैं। उसने यह भी नहीं कहा कि पंजीकरण के समय उप-रजिस्ट्रार कार्यालय में रजिस्टर में उपलब्ध हस्ताक्षर और अंगूठे के निशान भी उसके नहीं हैं।

33.4. प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत एक अन्य पहलू यह था कि अपीलकर्ता संख्या 1 ने अपने बयान में कहा है कि उसके पास बिक्री राशि के भुगतान का कोई प्रमाण नहीं है, यह दावा करना कि अपीलकर्ता संख्या 1 ने स्वीकार किया है कि उसने कोई बिक्री राशि का भुगतान नहीं किया है, सही नहीं है। अपीलकर्ता संख्या 1 की जांच 2013 के कुछ समय बाद, यानी विक्रय विलेख की तिथि से 28 वर्ष के अंतराल के बाद की गई थी। उनसे यह अपेक्षा नहीं की जा सकती थी कि उन्हें ये तथ्य स्पष्ट रूप से याद हों और इसलिए उन्होंने यह उचित बयान दिया कि उनके पास ऐसा कोई दस्तावेज नहीं है जो विक्रय राशि के भुगतान को साबित कर सके। केवल इसी आधार पर यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि अपीलकर्ता ने विक्रय राशि का भुगतान न करने की बात स्वीकार की है।

33.5. विक्रय राशि के भुगतान का प्रश्न तभी उठेगा जब विक्रेता अपने दलीलों और दलीलों के समर्थन में दिए गए अपने बयान में स्पष्ट रूप से यह कहे कि उसे चेक या नकद के रूप में कोई विक्रय राशि प्राप्त नहीं हुई है। ऐसी कोई दलील नहीं है और चूंकि विक्रेता गवाह के रूप में उपस्थित नहीं हुआ इसलिए यदि ऐसी कोई दलील होती भी तो उसे साबित करने वाला कोई बयान नहीं है। इस प्रकार, उपरोक्त तर्क अपीलकर्ता के बयान में मामूली विसंगति पर आधारित होने के कारण प्रतिवादियों को इससे कोई लाभ नहीं मिल सकता। इसलिए यह तर्क अस्वीकृत किया जाता है।

11. अपील को स्वीकार करने के अन्य आधार अनुच्छेद 33.13 तक उल्लिखित हैं लेकिन वे वर्तमान मामले के लिए प्रासंगिक नहीं हैं। न्यायालय प्रत्येक मामले में निहित प्रश्नों का निर्णय करते हैं जो उस विशेष मामले के तथ्यों से उत्पन्न होते हैं। प्रत्येक निर्णय को समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए और निर्णय में निर्धारित सिद्धांत को मामले के तथ्यों के आधार पर तय किए गए बिंदुओं के आलोक में समझा जाना चाहिए। कौशिक प्रेमकुमार मिश्रा (उपरोक्त) का मामला मामले के विशिष्ट तथ्यों को ध्यान में रखते हुए निर्णित किया गया था, जहां विक्रेता ने विक्रय राशि की प्राप्ति से इनकार नहीं किया था और उसने स्वयं पंजीकरण के लिए विक्रय विलेख प्रस्तुत किया था, जिसे रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकृत किया गया था लेकिन बाद में क्रेता द्वारा विधिवत भुगतान किए गए स्टाम्प में कमी के कारण जब्त कर लिया गया था। वर्तमान मामले में विक्रेता ने पंजीकरण के लिए विक्रय विलेख प्रस्तुत नहीं किया है और उसने स्पष्ट रूप से उसी राशि की प्राप्ति से इनकार किया है। इसलिए, वर्तमान मामले के तथ्य कौशिक प्रेमकुमार मिश्रा (उपरोक्त) के मामले से काफी भिन्न हैं और उस मामले का निर्णय वर्तमान मामले पर लागू नहीं होगा।

12. याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने वीना सिंह (मृत) द्वारा एल आर बनाम जिला रजिस्ट्रार/अतिरिक्त कलेक्टर (एफ/आर): (2022) 7 एससीसी 1, मामले में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के एक निर्णय पर भरोसा किया है। जिसमें माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया: -

“73. किसी दस्तावेज़ का “निष्पादन” केवल इसलिए मान्य नहीं हो जाता क्योंकि कोई व्यक्ति दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर करने की बात स्वीकार करता है। ऐसी व्याख्या उन परिस्थितियों को ध्यान में रखती है जहां कोई व्यक्ति खाली कागज पर हस्ताक्षर करता है और बाद में उसे किसी अन्य दस्तावेज़ में परिवर्तित कर दिया जाता है या जब किसी व्यक्ति को दस्तावेज़ की सामग्री को पूरी तरह से समझे बिना उस पर हस्ताक्षर करने के लिए कहा जाता है। इसके विपरीत व्याख्या अपनाने से निष्पादन से इनकार करने वाले व्यक्ति पर दीवानी न्यायालय या रिट न्यायालय में पंजीकरण को चुनौती देने का अनुचित बोझ पड़ेगा क्योंकि हस्ताक्षर स्वीकार किए जाने के बाद पंजीकरण की अनुमति देनी ही होगी।

* * *

76. पंजीकरण अधिनियम इसलिए बनाया गया है ताकि दस्तावेज़ों के बारे में जानकारी सार्वजनिक डोमेन में रखी जा सके, जहां जालसाजी और धोखाधड़ी को रोकने के लिए कोई भी व्यक्ति इसे प्राप्त कर सके और जिससे व्यक्ति संपत्तियों की स्थिति से अवगत हो सकें। यदि हस्ताक्षर को निष्पादन के साथ मिलाने वाली व्याख्या को अपनाया जाता है, तो यह सुनिश्चित होगा कि उप-रजिस्ट्रार/रजिस्ट्रार लगातार ऐसे दस्तावेज़ों को पंजीकृत करते रहेंगे जिनकी वैधता पर इसके बाद अनिवार्य रूप से दीवानी मुकदमे या रिट याचिका में विवाद होगा। मुकदमे या रिट की कार्यवाही जारी रहने तक दस्तावेज़ पंजीकृत दस्तावेज़ के रूप में सार्वजनिक अभिलेखों में बना रहेगा जिससे और अधिक व्यवधान उत्पन्न होने की संभावना है। अतः, इस न्यायालय द्वारा ऐसी व्याख्या नहीं अपनाई जानी चाहिए।

* * *

82. धारा 74 के तहत जांच के उद्देश्य से रजिस्ट्रार द्वारा संचालित प्रक्रिया को सिविल न्यायालय की शक्तियों के समतुल्य नहीं माना जा सकता, यद्यपि धारा 75(4) के प्रावधानों द्वारा सिविल न्यायालय को सौंपी गई कुछ शक्तियां रजिस्ट्रार को प्रदत्त हैं। धारा 74 के तहत जांच करने के उद्देश्य से रजिस्ट्रार को अर्ध-न्यायिक कार्य सौंपा गया है। यदि रजिस्ट्रार धारा 72 या 76 के तहत किसी दस्तावेज़ को पंजीकृत करने से इनकार करता है तो ऐसे आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं की जा सकती। हालांकि, धारा 77 में यह प्रावधान है कि जब रजिस्ट्रार दस्तावेज़ को पंजीकृत करने का आदेश देने से इनकार करता है तो ऐसे दस्तावेज़ के तहत दावा करने वाला कोई भी व्यक्ति या उसका प्रतिनिधि, उत्तराधिकारी या एजेंट निर्धारित समय के भीतर सिविल न्यायालय में मुकदमा दायर कर दस्तावेज़ को पंजीकृत करने का निर्देश प्राप्त करने के लिए याचिका दायर कर सकता है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि जब रजिस्ट्रार धारा 74 के तहत जांच करता है तो वह सिविल न्यायालय के रूप में गठित नहीं होता है। रजिस्ट्रार के समक्ष जांच संक्षिप्त प्रकृति की होती है। किसी दस्तावेज़ को पंजीकृत करने का आदेश देने या उसे पंजीकृत करने

से इनकार करने का रजिस्ट्रार का निर्णय अंतिम नहीं होता और न्यायिक समीक्षा के योग्य होता है।

83. अतः, यदि कोई व्यक्ति किसी दस्तावेज़ पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार करता है परन्तु उसके निष्पादन से इनकार करता है तो उप-रजिस्ट्रार पंजीकरण अधिनियम की धारा 35(3)(क) के अनुसार पंजीकरण से इनकार करने के लिए बाध्य है। इसके बाद, यदि धारा 73 के अंतर्गत आवेदन किया जाता है, तो रजिस्ट्रार को धारा 74 के अंतर्गत अर्ध-न्यायिक प्रकृति की जांच करने का अधिकार प्राप्त होता है। यदि रजिस्ट्रार धारा 76 के अंतर्गत पंजीकरण से इनकार करने का आदेश पारित करता है तो पंजीकरण हेतु दस्तावेज़ प्रस्तुत करने वाले पक्ष के पास पंजीकरण अधिनियम की धारा 77 के अंतर्गत दीवानी वाद दायर करने का उपाय होता है, जहां एक सक्षम दीवानी न्यायालय तथ्य के प्रश्न पर निर्णायक रूप से निर्णय कर सकता है।

(जोर दिया गया)

13. वर्तमान मामले में, कलेक्टर द्वारा निर्धारित बाजार दर के अनुसार 84,47,000/- रुपये मूल्य की भूमि को 28,00,000/- रुपये के प्रतिफल पर हस्तांतरित करने के लिए 02.10.2021 को संपत्ति विक्रय का एक पंजीकृत समझौता निष्पादित किया गया था। विपक्षी पार्टी संख्या 3 द्वारा विक्रेताओं को अग्रिम के रूप में 2,00,000/- रुपये का भुगतान किया गया था और शेष 26,00,000/- रुपये का भुगतान एक वर्ष की अवधि के भीतर किया जाना था। क्रेता ने 28.01.2022 को विक्रय विलेख को 26.05.2022 को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया। विक्रेताओं ने उप-रजिस्ट्रार के समक्ष विक्रय विलेख के निष्पादन को स्वीकार नहीं किया। पंजीकरण अधिनियम की धारा 72/73 के तहत दायर अपील में क्रेता ने कहा कि विक्रेताओं ने पूर्ण विक्रय राशि प्राप्त करने के बाद दिनांक 28.01.2022 को विक्रय विलेख निष्पादित किया था लेकिन वे इस बहाने से इसका पंजीकरण नहीं करवा रहे हैं कि विक्रय राशि उनके बैंक खाते में प्राप्त नहीं हुई है। अपने लिखित बयान में, विक्रेताओं ने कहा कि विपक्षी पार्टी संख्या 3 के पति ने अग्रिम के रूप में 2,00,000 रुपये का भुगतान किया था और कुछ खाली कागजों पर विक्रेताओं के हस्ताक्षर/अंगूठे के निशान लिए थे। विक्रेताओं में से केवल एक ने अपने हस्ताक्षर किए हैं और अन्य चार ने अपने अंगूठे के निशान लगाए हैं, जो एक महत्वपूर्ण तथ्य है जिस पर विचार किया जाना चाहिए। विक्रेताओं ने कहा कि उन्होंने अपनी जानकारी में कोई विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया है और उन्हें कोई विक्रय राशि प्राप्त नहीं हुई है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा वीना सिंह (उपरोक्त) मामले में दिए गए कानून के अनुसार, खाली कागजों पर किए गए हस्ताक्षर/अंगूठे के निशान, बिना उसकी सामग्री की जानकारी या समझ के, दस्तावेज़ के निष्पादन की स्वीकृति नहीं मानी जाएगी। अपीलीय प्राधिकारी ने यह मानने में गलती की है कि विक्रेताओं ने विक्रय विलेख निष्पादित कर दिया है।

14. रजिस्ट्रार ने विक्रेताओं द्वारा 2,00,000 रुपये की वापसी न करने से अनुचित निष्कर्ष निकाला है, जबकि किसी ने भी इसकी वापसी की मांग नहीं की है। विक्रेताओं को अग्रिम राशि के रूप में 2,00,000 रुपये का मात्र भुगतान 28,00,000 रुपये में बेची जाने वाली संपत्ति के संबंध में विक्रय विलेख के पंजीकरण को उचित नहीं ठहराता है, जबकि कलेक्टर द्वारा निर्धारित बाजार दर के अनुसार संपत्ति का मूल्य 84,47,000 रुपये है। यह भी ध्यान देने योग्य है कि अपील में क्रेता ने 26,00,000 रुपये यानी सहमत बिक्री मूल्य की शेष राशि के भुगतान के बारे में कुछ नहीं बताया था। जब क्रेता ने इस राशि को प्राप्त करने से इनकार किया तो उसने अपने जवाब में कहा कि उसने 4,00,000 रुपये के चार चेक सौंपे थे और बिना किसी रसीद के अज्ञात तिथियों पर 10,00,000 रुपये नकद भुगतान किए थे।

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।"



15. विपक्षी पार्टी संख्या 3 के विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया है कि यह स्वीकार किया गया है कि विक्रेताओं को विक्रय राशि का एक हिस्सा प्राप्त हुआ था और अपर्याप्त प्रतिफल या पूर्ण प्रतिफल का भुगतान न होना विक्रय अनुबंध को अमान्य नहीं करता है। मैं इस तर्क को स्वीकार नहीं कर सकता क्योंकि अपर्याप्त प्रतिफल, अग्रिम के रूप में बहुत कम राशि का भुगतान और विक्रय विलेख के निष्पादन के समय किसी भी प्रतिफल का भुगतान न होना दो अलग-अलग बातें हैं। चेक सौंपना विक्रय राशि का भुगतान नहीं है, क्योंकि राशि व्यक्ति के बैंक खाते में ही रहती है और वह उसे खर्च नहीं करता है। विक्रेताओं ने किसी भी प्रतिफल को प्राप्त करने से इनकार किया है और क्रेता विभिन्न अज्ञात तिथियों पर 10,00,000 रुपये नकद भुगतान को साबित नहीं कर सका। क्रेता विक्रय विलेख के कथित निष्पादन के समय प्रतिफल के रूप में किसी भी राशि के भुगतान को साबित नहीं कर सका। पंजीकरण अधिनियम की धारा 74 (बी) की आवश्यकता इस मामले में पूरी नहीं हुई है क्योंकि विक्रय प्रतिफल का भुगतान विक्रय लेनदेन के पूर्ण होने के लिए एक आवश्यक तत्व है।

16. उपरोक्त के मददेनजर, मेरा मत है कि याचिका स्वीकार की जानी चाहिए और विवादित आदेश रद्द किया जाना चाहिए। तदनुसार, याचिका स्वीकार की जाती है। जिला रजिस्ट्रार/अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट, वित्त एवं राजस्व, अंबेडकर नगर द्वारा पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 72/73 के तहत वाद संख्या 896/2022 में दिनांक 10.10.2025 को पारित निर्णय एवं आदेश को एतद्वारा रद्द किया जाता है।

17. इस स्तर पर, विपक्षी पार्टी संख्या 3 के विद्वान अधिवक्ता ने बताया है कि विक्रेताओं द्वारा याचिकाकर्ता संख्या 8, 9 और 10 के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख को रद्द करने के लिए एक नियमित मुकदमा विचाराधीन है। अतः यह स्पष्ट किया जाता है कि इस आदेश में की गई टिप्पणियां केवल रजिस्ट्रार द्वारा पारित दिनांक 10.10.2025 के विवादित आदेश की वैधता की जांच के उद्देश्य से हैं। नियमित मुकदमे का फैसला इस फैसले में की गई किसी भी टिप्पणी से प्रभावित हुए बिना कानून के अनुसार उसके गुण-दोष के आधार पर किया जाएगा।

(सुभाष विद्यार्थी, न्यायमूर्ति)

20 जनवरी, 2026

राम।

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।"