



देश की क्रम सं०
और तारीख

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, गिरिडीह।

(Email id :- dccourt.grd@gmail.com)

दाखिल-खारीज रिवीजन वाद सं०-54/2008

नथु राय -बनाम- ठाकुर राय वगै०

आदेश पर की
गई कार्रवाई के
बारे में टिप्पणी
तिथि सहित

1

2

3

26.11.2021

अभिलेख आदेशार्थ उपस्थापित। यह रिवीजन वाद अपीलार्थी नथु राय के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा The Bihar Tenants' Holdings (Maintenance of Records) Act, 1973 की धारा 16 के तहत भूमि सुधार उप-समाहर्ता, गिरिडीह के दाखिल-खारीज अपील वाद सं०-137/2008-09 में दिनांक 20.11.2008 को पारित आदेश के विरुद्ध दायर किया गया है।

वादगत भूमि की विवरणी निम्नवत है :-

अंचल	मौजा	थाना सं०	खाता सं०	प्लॉट सं०	रकवा	भूमि की प्रकृति
देवरी	पर्वतुडीह	183	25	कुल 53 प्लॉट	38.23 एकड़ के मध्ये 4.76 एकड़	रैयती

वाद की संक्षिप्त विवरणी इस प्रकार है :- विक्रेता श्री बरजू राय द्वारा दिनांक 19.09.1956 को दो केवाला सं० क्रमशः 9433 एवं 9434 निष्पादित किया गया, जिसके द्वारा अपीलार्थी नथु राय के पिता स्व० भगतु राय वगै० एवं विपक्षी ठाकुर राय को क्रमशः 2.38 एकड़ एवं 2.39 एकड़ भूमि की बिक्री की गई। दोनों भूमि अंचल देवरी अंतर्गत मौजा-परवतुडीह, थाना सं०-183, खाता सं०-25 के कुल 53 प्लॉटों में सन्निहित रकवा 38.23 एकड़ भूमि के मध्ये बिक्री की गई।

प्रथम पक्ष के द्वारा नामांतरण वाद सं०-281/2001-02 के माध्यम से दाखिल-खारीज करवाया गया एवं उनका अद्यतन लगान रसीद ऑनलाईन प्राप्त हो रहा है। इसी बीच विक्रेता बरजू राय द्वारा निष्पादित केवाला सं० 9433, दिनांक 19.09.1956 (रकवा 2.38 एकड़) को अवर निबंधक, गिरिडीह द्वारा कैंसिलनामा दस्तावेज सं०-196, दिनांक 07.01.1957 के माध्यम से रद्द करवाकर कुल सन्निहित रकवा 4.76 एकड़ की बिक्री विपक्षी ठाकुर राय के पक्ष में बिना पूर्व निबंधित केवाला सं० 9434 को रद्द कराए ही संपादित कर दी जाती है। प्रथम पक्ष नथु राय यह दावा करते हैं कि विपक्षी ठाकुर राय द्वारा फर्जी विक्रय पत्र (कैंसिलनामा) तैयार कर उनके निबंधित केवाला को रद्द किया गया है तथा किरसी भी निबंधित केवाला को रद्द करने का अधिकार अवर निबंधक को नहीं है और न ही वे Title/Right का निर्धारण कर सकते हैं। यह अधिकार पूर्णरूपेण माननीय सिविल न्यायालय को है। वहीं विपक्षी ठाकुर राय का यह तर्क है कि केवाला सं० 9433, दिनांक 19.09.1956 को उचित माध्यम से रद्द किया गया है एवं केवाला सं० 14615, दिनांक 03.11.1980 के द्वारा उन्हें खाता सं० 25 अंतर्गत 4.76 एकड़ भूमि विक्रेता बरजू राय से प्राप्त है तथा नामांतरण वाद

2

सं0-281/2007-08 द्वारा उनका नामांतरण भी हो चुका है। भूमि सुधार उपसमाहर्ता, गिरिडीह द्वारा भी अपीलार्थी नथु राय के अपील को खारीज किया गया है। अतः उनका नामांतरण सही है।

विज्ञ भूमि सुधार उपसमाहर्ता, गिरिडीह द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध प्रथम पक्ष नथु राय द्वारा इस न्यायालय में रिवीजन वाद दायर किया गया है। प्रथम पक्ष के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत तर्क की स्वीकृति प्रदान करते हुए वाद की कार्रवाई प्रारम्भ की गई तथा सुनवाई की निर्धारित तिथियों में उभय पक्ष के विद्वान अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्क को सुना गया।

अपीलार्थी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अपने पक्ष में निम्न तर्क प्रस्तुत किया गया है :-

यह कि विक्रेता बरजू राय एवं क्रेता/विपक्षी ठाकुर राय के द्वारा साजिश के तहत उनके(अपीलार्थी के) भूमि को हड़पने का प्रयास किया गया है। अपीलार्थी नथु राय को जब सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत यह ज्ञात हुआ तो उन्होंने अंचल अधिकारी, देवरी के समक्ष आपत्ति प्रस्तुत की थी कि केवाला सं0 14615, दिनांक 03.11.1980 के माध्यम से क्रय की गई भूमि का नामांतरण न किया जाय, परन्तु अंचल अधिकारी, देवरी द्वारा उनके पक्ष को सुने बिना ही विपक्षी का दाखिल-खारीज स्वीकार कर लिया गया एवं भूमि सुधार उप-समाहर्ता, गिरिडीह द्वारा भी उचित विचार किए बिना ही अंचल अधिकारी के उक्त आदेश को संपुष्ट कर दिया गया तथा अपीलार्थी के अपील को खारीज कर दिया गया। विज्ञ अधिवक्ता द्वारा आगे यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि वादगत भूमि पर अपीलार्थी नथु राय का वर्षों से दखल-कब्जा है तथा निबंधित केवाला सं0 9433, दिनांक 19.09.1956 को अवर निबंधक, गिरिडीह द्वारा दिनांक 07.01.1957 को रद्द करना किसी भी दृष्टिकोण से यथोचित नहीं है क्योंकि किसी भी निबंधित दस्तावेज को रद्द करने हेतु अवर निबंधक/निबंधक सक्षम प्राधिकार नहीं है। अवर निबंधक/निबंधक किसी Testimonial को सिर्फ Registry कर सकते हैं। किसी भी निबंधित दस्तावेज को रद्द करने का अधिकार सिर्फ और सिर्फ माननीय सिविल न्यायालय को है। विज्ञ अधिवक्ता द्वारा The Indian Registration Act, 1908 की धारा 68(2), Special Relief Act, 1963 की धारा 31 एवं 34, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 8 एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न वादों में पारित न्यायादेश का वर्णन करते हुए न्यायालय, भूमि सुधार उप-समाहर्ता, गिरिडीह द्वारा पारित आदेश को खारीज करने हेतु अनुरोध किया गया है।

विपक्षी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अपने पक्ष में निम्न तर्क प्रस्तुत किया गया है :-

यह कि अपीलार्थी नथु राय के नाम निबंधित केवाला सं0 9433, दिनांक 19.09.1956 को वैद्य तरीके से वजरिये निबंधित कैंसिलनामा दस्तावेज सं0 196, दिनांक 07.01.1957 के माध्यम से रद्द किया गया है तथा वादगत भूमि विपक्षी ठाकुर राय वगै0 के दखल-कब्जे में है। निबंधित दस्तावेज सं0 14615, दिनांक 03.11.1980 द्वारा वादगत भूमि, कुल रकवा 4.76 एकड़ भूमि विपक्षी को प्राप्त हो चुका है एवं दाखिल-खारीज वाद सं0-281/2007-08 द्वारा नामांतरण भी स्वीकृत हो चुका है। अतएव अंचल अधिकारी, देवरी एवं भूमि सुधार उप-समाहर्ता, गिरिडीह द्वारा पारित आदेश पूर्णतः विधिसम्मत है।

विज्ञ भूमि सुधार उप-समाहर्ता, गिरिडीह द्वारा पारित आदेश, दिनांक 20.11.2008 के अनुसार वादगत भूमि से ही संबंधित निबंधित केवाला सं0 1620/1979 में विक्रेता

बरजू राय के साथ अपीलार्थी नथु राय के पूर्वज के नाम का उल्लेख यह प्रमाणित करता है कि बिक्री कैंसिलनामा दस्तावेज सं० 196, दिनांक 07.01.1957 की जानकारी उन्हें थी तथा इसे अपीलार्थी द्वारा स्वीकार भी किया जा चुका था। अतः अंचल अधिकारी, देवरी के नामांतरण वाद सं० 281/2007-08 में पारित आदेश, दिनांक 25.01.2008 में हस्तक्षेप किए जाने का कोई विधिक आधार उचित प्रतीत नहीं होता है एवं तदनुसार अपीलार्थी नथु राय के अपील को खारीज किया गया है।

—: विचारण व निर्णय :-

उभय पक्षों के विज्ञ अधिवक्ताओं द्वारा प्रस्तुत तर्क तथा अभिलेखबद्ध दस्तावेजों के अवलोकनोपरांत निम्न तथ्य विचारणीय है :-

1. क्या अवर निबंधक/निबंधक को किसी निबंधित केवाला को रद्द करने का अधिकार है?
2. जब कोई भूमि निबंधित दस्तावेज द्वारा किसी व्यक्ति को हस्तांतरित किया जाता है तो विक्रेता स्वतः Right/Title क्रेता को दे देता है एवं भूमि पर विक्रेता का अधिकार नहीं रहता है, तो फिर विक्रेता बरजू राय द्वारा एक ही भूमि की बिक्री दो बार किस आधार पर की गई?
3. जब निबंधित केवाला सं० 9433, दिनांक 19.09.1956 को अवर निबंधक द्वारा रद्द किया गया एवं विपक्षी द्वारा नए केवाला सं० 14615 द्वारा भूमि प्राप्त किया गया, तो फिर पूर्व में उनके/विपक्षी के नाम संपन्न केवाला सं० 9434, दिनांक 19.09.1956(सन्निहित रकवा 2.39एकड़) का क्या होगा?
4. सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005 के तहत निर्गत पंजी-II की प्रति के अवलोकनोपरांत अपीलार्थी के दाखिल-खारीज वाद सं०-281/2001-02 एवं विपक्षी का दाखिल-खारीज वाद सं०-281/2007-08 में वाद सं० का समान होना मात्र एक संयोग है या इसमें कोई साजिश है?
5. यह कि, Section 31 of Specific Relief Act, 1963 clearly says that a suit for cancellation of sale deed, void or voidable can be filed before Civil Court and Civil Court has jurisdiction to try it.

उपरोक्त सभी विचारणीय बिंदुओं पर गंभीरतापूर्वक विचार करने के उपरांत यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँचता है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा (2016) 10 SCC 767 में पारित आदेश के तहत—“*the registered deed cannot be cancelled by the authority who has registered the document and that the power conferred on the Registrar by virtue of Section 68 cannot be invoked to cancel the registration of documents already registered.*”

साथ ही माननीय झारखण्ड उच्च न्यायालय, राँची के W.P.(C) No. 1605 of 2010, Priti Devi -vs- The State of Jharkhand में पारित न्यायादेश, दिनांक 20.02.2018 के कंडिका 41 में स्पष्ट वर्णित है कि “*Section 35 of the Indian Registration Act, 1908 does not confer a quasi-judicial power on the Registering Authority. The Registering Officer is expected to reassure that the document to be registered is accompanied by supporting documents. He is not expected to evaluate the title or irregularity in the document as such. The examination to be*

done by him is incidental, to ascertain that there is no violation of provisions of the 1908 Act. In Park View Enterprises, it has been observed that the function of the Registering Officer is purely administrative and not quasi-judicial. He cannot decide as to whether a document presented for registration is executed by person having title, as mentioned in the instrument."

—: आदेश :—

उपरोक्त विवेचना एवं निष्कर्ष के आधार पर अवर निबंधक, गिरिडीह द्वारा किया गया निबंधित कैंसिलनामा दस्तावेज सं०-196, दिनांक 07.01.1957 को Ab-initio void की श्रेणी में रखते हुए अंचल अधिकारी, देवरी एवं भूमि सुधार उप-समाहर्ता, गिरिडीह द्वारा पारित आदेश, दिनांक 20.11.2008 को निरस्त किया जाता है तथा अपीलार्थी नथु राय के अपील को स्वीकार किया जाता है। उभय पक्ष चाहे तो वादगत भूमि पर दखल-दावा से संबंधित Title Suit सक्षम न्यायालय(माननीय सिविल न्यायालय) में दायर करा सकते हैं। वाद की कार्रवाई समाप्त की जाती है।

उभय पक्षों को आदेश से अवगत कराते हुए अग्रेतर कार्रवाई हेतु LCR निम्न न्यायालय भेजें।

लेखापित एवं संशोधित।

जिला दण्डाधिकारी

—सह—

उपायुक्त, गिरिडीह।

जिला दण्डाधिकारी

—सह—

उपायुक्त, गिरिडीह।