संख्या-क0नि0-7-684/11-2013-700(446)/13

प्रेषक

बी0एम0मीना

प्रमुख सचिव

उ0प्र0 शासन।

सेवा में

समस्त जिलाधिकारी

उत्तर प्रदेश।

कर एवं निबन्धन, अनुभाग-7 लखनऊ : दिनांक 13 अगस्त,2013

विषय. मिथ्या अभिलेखों, साक्ष्यों तथा छद्मवेश में पंजीकृत विलेखों से सम्बन्धित शिकायतों के निस्तारण के सम्बन्ध में प्रक्रिया।

महोदय,

प्रायः विभाग में यह शिकायते प्राप्त होती रहती है कि विलेख के पक्षकारों द्वारा मिथ्या अभिलेखों, साक्ष्यों या छद्मवेश में विलेखों का पंजीकरण कराया गया है। ऐसी शिकायतों प्राप्त होने पर निबन्धनकर्ता अधिकारी द्वारा ऐसे मामलों में पीडित पक्ष को दीवानी न्यायालय से उपचार प्राप्त करने हेतु निर्देश दिये जाते है। ऐसी घटनायें प्रायः निर्बल वर्ग की स्थावर सम्पत्ति को हड़पने के उद्देश्य से की जाती है। पीड़ित पक्ष निर्बल वर्ग का होने के ऐसे विलेखों के निरस्तीकरण में होने वाले व्यय के कारण उपचार (relief) भी नही प्राप्त कर पाता है और इस प्रकार उसे अपनी स्थावर सम्पत्ति से वंचित होना पड़ता है।

2. Law of justice के इस बिन्दु पर मा0 उच्च न्यायालय आन्ध्र प्रदेश द्वारा Yanala Malleswari Vs. Ananthalu Sayamma (A/R 2007) में विस्तृत निर्णय पारित किया गया है जिसके अनुसार उपरोक्त प्रकार की जालसाजी को रोकने के सम्बन्ध में पारित निर्णय का प्रासंगिक अंश निम्नवत है.

75. It is therefore axiomatic that in India, the judicial, quasi judicial and administrative authorities have inherent power to recall their order or proceeding at a latter point of time if it is shown that such order was obtained by playing fraud

and misrepresentation. The question of applicability of law of limitation to exercise such inherent power by the administrative authorities does not arise because fraud unravels every thing rendering a fraudulent order void and non-existent. To our mind, this principle in a different manner is also adumbrated in section 21 of General Clauses Act, 1897 (Central Act No. X of 1897). Under the said provision, an authority who has power to issue, inter alia orders has also power to rescind such order. Further, the Rule 117 of Registration Rules permits the registration of cancellation deed in the same class of register book as that in which original document which it cancels has been registered. It is clearly not possible to accept the submission that registering officer has no power to accept and register a cancellation deed cancelling the earlier sale deed. Such an interpretation would not sub-serve public interest and if the registering officer is not given such power, it would further harm public interest and public policy. Nobody can deny that in a civilized society regulated by rule of law, the person with valid title must have the liberty to enjoy his property and such liberty cannot be deprived of without proper procedure under law.

76. In the considered opinion of this Court if a person sells away the property belonging to other, it would certainly be fraud on the statue. It would be adding insult to injury, if such person is asked to go to civil court and get the subsequent sale deed cancelled or seek a declaration. Be it also noted that under common law, as discussed supra, the title of a person remain intact even if a stranger conveys that title to another stranger, which is ineffective....................

77. The person, who has ex facie right whether such right is registered or not can always approach the registering authority, with a request to cancel a sale deed, which was registered earlier by such registering authority by showing that subsequent registration was obtained by fraud by a person who is not entitled to transfer the property or that such transfer was registered by playing fraud on the owner or on the stranger. In the present statutory dispensation, namely Transfer of Property Act , Contract Act, Specific Relief Act and Registration Act, the Court does not see any prohibition operating on the exercise of inherent power by the registering authority to cancel the sale deed earlier registered, which is likely to cause rejudice to the true owneras well as to the entire public at large.

3- रजिस्ट्रीकरण अधिनियम,1908 की धारा 34 (3) एवं 35 के अनुसार निबन्धकर्ता अधिकारियों का यह दायित्व है कि वह यह सुनिश्चित करें कि क्या प्रश्नगत लेखपत्र उन व्यक्तियों द्वारा निष्पादित किया गया है, जिनके द्वारा उसका निष्पादन किया जाना अभिप्रेत है।

4- रजिस्ट्रीकरण अधिनियम,1908 की धारा-82 में वह आधार दिये गये है, जिनके घटित होने पर अभियोजन चलाया जा सकता। अतः रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारियों का यह वैधानिक कर्तव्य है कि इस प्रकार का अपराध धटित होने पर प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज कराई जाये, परन्तु मात्र दण्डात्मक कार्यवाही से रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के उद्देश्य की पूर्ति नही होती है क्योकि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम का मुख्य उद्देश्य जालसाजी को रोकना तथा पंजीकृत लेखपत्रों की असंदिग्धता का सही साक्ष्य उपलब्ध कराना है। यदि इस प्रकार की जालसाजी को रोकने के विरूद्ध कार्यवाही की जाती है, उसी दशा में नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त का पालन सुनिश्चित हो सकेगा।

5- कल्याणकारी राज्य के उद्देश्य की पूर्ति तथा रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के उद्देश्य को प्रभावी ढंग से क्रियान्वित करने, नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त को स्थापित करने तथा दुर्बल वर्ग के हितों की रक्षा करने के लिये शासनादेश निर्गत करते हुए ऐसे विलेखों को विधिक रूप से अप्रभावी बनाने हेतु निम्न प्रक्रिया निर्धारित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

6- अतः मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि.

(1)कपटपूर्ण ढंग से पंजीकृत कराये गये विलेखों के सम्बन्ध में शिकायतें प्राप्त होने पर ऐसी शिकायतों को सम्बन्धित जिले के सहायक महानिरीक्षक निबन्धन जिसे आगे चलकर जांच अधिकारी कहा गया है, को प्रेषित की जायेगी तथा सहायक महानिरीक्षक निबन्धन द्वारा इस प्रकार प्राप्त समस्त शिकायतों की प्रविष्टि इस हेतु निम्न प्रारूप पर बनाये गये रजिस्टर में करेंगे।

क्र0सं0	दिनांक	प्रार्थी का नाम और पता	विलेख संख्या तथा उप निबन्धक का नाम	निष्पादनकर्ताओं /दावेदारों/ साक्षीगणों का नाम पता
1	2	3	4	5

(2) शिकायत को रजिस्टर में दर्ज करने के उपरान्त जांच अधिकारी द्वारा विलेख के निष्पादकों तथा साक्षीगणों को शिकायत संलग्न करते हुए नोटिस जारी की जायेगी जिसमें विलेख के निष्पादकों/साक्षीगणों को निर्धारित तिथि पर अपना पक्ष प्रस्तुत करने के निर्देश दिये जायेंगे। जांच अधिकारी, यदि आवश्यक समझे तो निबन्धनकर्ता

अधिकारी को साक्ष्य के लिये तलब कर सकता है तथा राजस्व विभाग के अभिलेखों को भी (Summon) कर सकता है।

(3) जांच अधिकारी द्वारा प्रत्येक प्रकरण की जांच दो माह में पूर्ण कर दी जायेगी और यदि 02 सम्मन पर पक्षकार उपस्थित नही होते है तो ऐसी दशा में जांच अधिकारी द्वारा उपलब्ध अभिलेखों, साक्ष्यों एवं गवाहों का परीक्षण कर एक-पक्षीय आदेश जारी कर दिया जायेगा।

(4) सरकारी कार्यवाही (Summary procrdure) करते हुए यदि एक बार जांच से यह निष्कर्ष निकलता है कि विलेख का पंजीकरण मिथ्या अभिलेखों/छद्मवेश के आधार पर कराया गया है तो जांच अधिकारी स्पष्ट आदेश (Speaking order) पारित करते हुए निबन्धनकर्ता अधिकारी को यह आदेश देगा कि कपटपूर्ण कृत्य में सम्मिलित व्यक्तियों के विरूद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करायें और अनुक्रमणिका II में सूचीबद्ध प्रश्नगत विलेख के समक्ष ऐसी टिप्पणी कि ”सहायक महानिरीक्षक निबन्धन द्वारा अपनाई गई प्रक्रिया संख्या के अनुसार इस विलेख का पंजीकरण रद्द (annulled) किया जाता है तथा ऐसे विलेख का वही विधिक प्रभाव होगा जैसा रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 की धारा 49 में अपंजीकृत दस्तावेजों का होता है।“

(5) जांच अधिकारी का आदेश प्राप्त होने पर निबन्धनकर्ता अधिकारी तत्काल ऐसे व्यक्तियों के विरूद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट तथा इन्डेक्स II में उपरोक्तानुसार प्रविष्टि करेगा। निबन्धनकर्ता अधिकारी द्वारा कृत कार्यवाही की प्रविष्टि निम्न प्रारूप पर बनाये गये रजिस्टर में भी की जायेगी।

क्र0सं0	आदेश प्राप्त होने का दिनांक	प्रक्रिया संख्या	रद्द हुए विलेख की संख्या	प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज कराने का दिनांक	इन्डेक्स संख्या II में टिप्पणी अंकित करने का दिनांक	निबन्धनकर्ता अधिकारी का हस्ताक्षर
1	2	3	4	5	6	7

(6) यह निर्देश उन मामलों में लागू नही होंगे जहां शिकायतकर्ता किन्ही कारणोंवश उपस्थित होकर प्रश्नगत विलेख के निष्पादन के सम्बन्ध में स्वीकृत प्रदान कर देता है। यह प्रक्रिया केवल ऐसे विलेखों के सम्बन्ध में है जिनका पंजीकरण जालसाजी के आधार पर कराया गया है तथा यह प्रक्रिया ऐसे विलेखों के पंजीकरण पर लागू नही होगी जहां स्वामित्व का विवाद है।

(7) जालसाजी के आधार पर पंजीकृत विलेखों की शिकायत दर्ज करने की कार्यवाही में विलम्ब करने, प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज कराने या इन्डेक्स संख्या में टिप्पणी उल्लिखित करने में यदि कोई विलम्ब किया जाता है, उस दशा में अनुशासनिक कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जायेगी।

(8) यह आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होगा।

भवदीय

ह0/-.

(बी0एम0मीना)

प्रमुख सचिव।

संख्या-क0नि0-7-684/11-2013 तद्दिनांकित

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु.

(1) महानिरीक्षक निबन्धन, उत्तर प्रदेश, शिविर/मुख्यालय को इस आशय से कि वह समस्त सम्बन्धितो को अनुपालन हेतु निर्देशत करने का कष्ट करें तथा प्रत्येक माह ऐसे प्रकरणों की समीक्षा अपने स्तर से करना सुनिश्चित करें।

(2) समस्त मण्डलायुक्त।

(बी0एम0मीना)

प्रमुख सचिव।