कार्यालय
उप जिलाधिकारी, जानसठ, मुजफ्फरनगर

प्रेषक,

उप जिलाधिकारी
जानसठ।

सेवा में,

अपर जिलाधिकारी (प्रशासन)
मुजफ्फरनगर।

पत्रसंख्या 1786 /एस0टी0 दिनांक–19.03.05

विषय– ग्राम रहडवा कदीम तहसील जानसठ में दिनांक 01.01.05 को किये गये फर्जी बैनामे की शिकायत के सम्बन्ध में।

महोदय,

आपके कार्यालय के पत्र सख्या–812/एस0टी0 प्रशासन दिनांक 24.1.05 जो कुसुमलता ग्राम प्रधान रहडवा द्वारा दिनांक 13.01.05 को माननीय प्रमुख सचिव उत्तर प्रदेश, लखनऊ के ग्राम कासमपुर खोला के निरीक्षण के दौरान दिया गया था। इस प्रार्थनापत्र मे ग्राम रहडवा कदीम मे दिनांक 01.01.05 को फर्जी बैनामे किये जाने की शिकायत की गई थी। मेरे द्वारा उक्त शिकायत के सम्बन्ध मे तहसीलदार एव वन रेज अधिकारी, मीरापुर को स्थलीय निरीक्षण एवं जांच हेतु स्टाफ सहित जांच कर आख्या देने के निर्देश दिये गये थे। तहसीलदार जानसठ व वन रेज अधिकारी मीरापुर द्वारा संयुक्त रूप से स्थलीय निरीक्षण किया गया। जिसकी आख्या निम्नवत है।

प्रार्थनापत्र में दी गई दिनांक 01.01.05 को निम्न विक्रयपत्र निष्पादित किए गए है।

क्र0सं0	विलेख संख्या	पक्षकार के नाम
1.	14/05	जयपाल सिंह बनाम श्रीमती सलोचना
2.	15/05	महिपाल बनाम श्रीमती सलोचना
3	16/05	धनवन्त सिंह बनाम योगेश आदि
		गुरमीत सिंह बनाम योगेश आदि
		अवतार सिंह बनाम योगेश आदि
4.	17/05	धनवन्त सिंह बनाम योगेश आदि
		रणजीत सिंह बनाम योगेश आदि
		अवतार सिंह बनाम योगेश आदि
5.	18/05	धनवन्त सिंह बनाम योगेश आदि
		गुरमीत सिंह ग्रेवाल बनाम योगेश आदि
		अवतार सिंह बनाम योगेश आदि

उपरोक्त विक्रयपत्रों में विलेख सं0 14/05 में जयपाल सिंह द्वारा बैनामा बहैसियत मुख्त्यारे आम मिनजानिब मुख्त्यार सिंह पुत्र रणजीत सिंह व अमर सिंह पुत्र ज्ञान सिंह, हरचरण सिंह पुत्र जयमल सिंह व लक्ष्मण सिंह पुत्र जयमल सिंह नि0 रहडवा हाल नि0 हरी नगर, नई दिल्ली

19/3/05
तह0 जा0

पुत्र श्री आर0पी0 वर्मन ने श्री महेन्द्र सिंह पुत्र श्री लेखराम के नाम रजिस्टर्ड करवाया है। इसकी
सत्यापित कापी संलग्न है। तथा सब रजिस्ट्रार कार्यालय द्वितीय कश्मीरी गेट दिल्ली में दर्शायी गयी
पावर आफ अटोर्नी गुरमैल सिंह, करतार सिंह, सुरेन्द्रकौर आदि पहक, गुरमीत सिंह ग्रेवाल एवं अमर
सिंह आदि पहक, जयपाल सिंह के सम्बन्ध में "(1) दिनांक 10.4.90 को क्रम संख्या नम्बर हमारे पास
18170 पुस्त न0-4, वोल्युम 2011 पेज 64 दिनांक 10.4.90 चल रहा है। (2) दिनांक 17.5.90 को
क्र0सं0न0 24804 वोल्यूम न0 2648 पुस्त 4 पेज 68 मे यह क्रम संख्या चल रहा है। यह उपरोक्त
दोनों क्रम संख्या पर रसीद पंजीकृत दर्शायी गयी है" तथा अवतार सिंह द्वारा बैनामा निष्पादन के
मुख्त्यार नामा दिनांकित 17.2.01, का सत्यापन श्री चन्द्रपाल लेखपाल को सदर तहसील जिला
रामपुर भेजकर कराया गया। उप निबन्धक सदर, रामपुर द्वारा दिनांक 17.2.01 की पावर आफ एटार्नी
को पंजीकृत किये जाने के सम्बन्ध में आख्या दी है कि मैंने मूलखण्ड को देखा संलग्न मुख्त्यारनामा
कार्यालय उप निबन्धक में दर्ज किया गया है, जो खण्ड संख्या 8– मुख्त्यार नामा की जिल्द में
दस्तावेज संख्या–52 सन् 2001 में किया गया। इससे स्पष्ट है कि सब रजिस्ट्रार कार्यालय प्रथम
एवं सब रजिस्ट्रार कार्यालय द्वितीय में पंजीकृत दर्शायी गयी उक्त पावर आफ अटोर्नी जिनके आधार
पर विक्रयपत्र निष्पादित किए गये है वह पंजीकृत नहीं है। अतः बिना पंजीकृत पावर आफ अटोर्नी
के आधार पर निष्पादित विक्रय पत्र विधिक रूप से मान्यता नहीं रखते है। इस प्रकार वाद सं0 137,
138, 139 व 141 में अपंजीकृत मुख्त्यार आम के आधार पर विक्रय पत्रों का निष्पादन किया गया
है। वाद सं0 140 में प्रयुक्त पावर आफ एटार्नी पंजीकृत सत्यापित हुई है। उक्त वादों में नायब
तहसीलदार द्वारा आख्या दिनांक 14.3.05 प्रस्तुत किये जाने पर तहसीलदार, जानसठ द्वारा उक्त वाद
सं0 137, 138, 139, 141 में नामान्तरण आदेश दि0 11.2.05 निरस्तकर विक्रीत भूमि मूलखातेदारों के
नाम दर्ज किये जाने के आदेश पारित किये गये है। साथ वाद सं0 140/05 मे किसी प्रकार की कार्इ
न तो आपत्ती प्राप्त है और नही नम्बर साविक प्रार्थना पत्र प्राप्त हुआ है तथा यह पंजीकृत पावर आफ
आटोर्नी के आधार पर निष्पादित विक्रयपत्र के आधार पर योजित हुआ है। अतः वाद सं0 140/05
में नामान्तरण आदेश यथावत है।

फर्जी बैनामों के सम्बन्ध में सब रजिस्ट्रार जानसठ से भी आख्या ली गयी। सब
रजिस्ट्रार जानसठ द्वारा अपनी आख्या दिनांक 15.3.05 के क्रम मे अवगत कराया है कि कार्यालय मे
प्रस्तुत प्रत्येक विलेख पर दिनांक के साथ–साथ विलेख के प्रस्तुत होने का समय भी अंकित किया
जाता है। कार्यालय उप निबन्धक की प्रक्रिया इतनी जटिल है कि पिछली तारिख तो क्या एक घंटे
पहले का भी विलेख तैयार नहीं किया जा सकता है।

सब रजिस्ट्रार जानसठ द्वारा यह भी अवगत कराया गया, विक्रयपत्र संख्या–16, 17
व 18 के विलेख में निष्पादन व पंजीकरण कर विक्रय मूल्य की प्राप्ति स्वीकार करते हुए हस्ताक्षर व
अंगूठे किये है। विक्रय पत्र संख्या–14 जिनमे विक्रेता जयपाल सिंह हैसियत मुख्त्यारनामा मुख्त्यार
सिंह व अमर सिंह व हरचरण सिंह आदि के विलेख पंजीकरण हेतु प्रस्तुत हुआ है, जिनमें पंजीकरण
के दौरान मुकिर जयपाल सिंह की पहचान श्री अवतार सिंह की गयी है। इस प्रकार उक्त विलेखो
से स्पष्ट होता है कि तीन विलेखों में अवतार सिंह स्वयं मुकीर है तथा एक विलेख में उनके द्वारा
गवाही की गयी है। सब रजिस्ट्रार द्वारा उल्लेख किया गया है कि रजिस्ट्रेशन मैन्यूअल के नियम 241
में स्पष्ट रूप से व्यक्त किया गया है कि रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी का लेखपत्र की विधिमान्य से कोई
सरोकार नही है, यदि लेख पत्र का प्रस्तुतीकरण सही ढंग से सक्षम व्यक्तियों द्वारा उचित कार्यालय

19/3/05

मुख्त्यारे आम की रजिस्ट्री क्रमांक 1470 बुक नं0 4 वोल्यूम नं0 1681 पेज नं0 68—69 पर दिनांक
17.5.90 सब रजिस्ट्रार द्वितीय नई दिल्ली पंजीकृत हुई है, के आधार पर किया गया है। उक्त विक्रय
पत्र के आधार पर वाद सं0 137/05 योजित किया गया है।
इस प्रकार विलेख सं0 15/05 में महिपाल सिंह पुत्र महेन्द्र सिंह नि0 रामराज
मुख्त्यारे आम करतार कौर पुत्री अमरीश सिंह नि0 रामराज द्वारा पावर आफ एटार्नी रजि0नं0 4154
बुक नं0 4 वोल्यूम नं0 2352 पेज 149—150 दि0 10.4.90 सब रजिस्ट्रार दिल्ली प्रथम में पंजीकृत के
आधार पर बैनामा कियागया है। उक्त विक्रय पत्र के आधार पर वाद सं0 138/05 योजित हुआ।
इसी प्रकार विलेख सं0 16/05 में धनवन्त सिंह पुत्र मल सिंह नि0 रामराज व
गुरमीत सिंह ग्रेवाल पुत्र रघुनन्दन सिंह नि0 नई दिल्ली बहैसियत मुख्त्यारे आम गुरमैल सिंह पुत्र
करम सिंह व पाल सिंह पुत्र सुन्दर सिंह नि0 रामराज व अवतार सिंह नि0 रामराज बहैसियत मुख्त्यारे
आम प्रीतम सिंह पुत्र बधावा सिंह उर्फ बाधवा सिंह नि0 रामराज द्वारा विक्रयपत्र का निष्पादन किया
गया है। इस विक्रय पत्र का निष्पादन धनवन्त सिंह मूल खातेदार तथा गुरमीत सिंह ग्रेवाल द्वारा पावर
आफ एटार्नी जो रजि नं0 14321 बुक नं04 वोल्यूम नं0 1876 पेज नं0 64/68 पर दिनांक 14.4.90
सब रजिस्ट्रार द्वितीय देहली के कार्यालय में पंजीकृत होनी दर्शायी गयी है तथा अवतार सिंह पुत्र
रघुनन्दन सिंह नि0 रामराज द्वारा जो पावर आफ एटार्नी रजि0 बही0 4 की फोटो प्रति खण्ड 9 के
पृष्ठ 109—114 नं0 52 दि0 17.2.01 सब रजिस्ट्रार सदर (रामपुर) के कार्यालय में पंजीकृत है, के आ
ार पर किया गया है। इस विक्रय पत्र के आधार पर वाद संख्या 139/05 योजित किया गया।
विलेख संख्या 17/05 में धनवन्त सिंह व रणजीत सिंह मूल खातेदार है तथा अवतार
सिंह पुत्र रघुनन्दन सिंह द्वारा बहैसियत मुख्त्यारे आम मिनजानिब प्रीतम सिंह पुत्र बाधवा सिंह व
नौरंग सिंह उर्फ नोरग सिंह पुत्र प्रीतम सिंह नि0 रामराज द्वारा पावर आफ एटार्नी दिनांकित 17.2.01
के आधार पर बैनामा किया गया है। इस विक्रय के आधार पर वाद संख्या 140/05 पंजीकृत किया
गया। विलेख संख्या 18/05 में धनवन्त सिंह, गुरमीत सिंह ग्रेवाल व अवतार सिंह द्वारा विक्रय पत्र
का निष्पादन किया गया है तथा गुरुमीत सिंह व अवतार सिंह द्वारा क्रमशः पावर आफ एटार्नी
दिनांकित 10.4.90 व 17.2.01 के आधार पर हस्तान्तरण किया गया है। इस विलेख के आधार पर
वाद सं0 141/05 योजित हुआ।
जांच के दौरान यह तथ्य स्पष्ट होने पर कि विक्रयपत्र में बहैसियत प्रयुक्त की गई
पावर आफ अटोर्नी दिनांकित 17.5.90, 10.4.90, 10.4.90 व 17.2.01 जो क्रमशः जयपाल सिंह पुत्र
आशाराम, महीपाल सिंह पुत्र महेन्द्र सिंह, गुरमीत सिंह पुत्र रघुनन्दन सिंह, अवतार सिंह पुत्र रघुनन्दन
सिंह द्वारा की गई है, सब रजिस्ट्रार कार्यालय प्रथम व द्वितीय नई दिल्ली, उप निबन्धक कार्यालय
सदर, रामपुर में पंजीकृत नहीं है। विक्रयपत्र के निष्पादन में प्रयोग की गई पावर आफ अटोर्नी की
सत्यता की पुष्टि हेतु श्री मदनलाल राठौर नायब तहसीलदार, मीरापुर को सब रजिस्ट्रार कार्यालय
दिल्ली भेजा गया। श्री राठौर द्वारा सब रजिस्ट्रार कार्यालय में सम्पर्क किया गया एवं उक्त पावर आफ
अटार्नी के पंजीकरण के सम्बन्ध में आख्या उपलब्ध के लिए अनुरोध किया गया। कार्यालय में
उपस्थित रिकार्डकीपर द्वारा उक्त पावर आफ अटार्नी में दर्शायी गयी पंजीकरण तिथियों के सम्बन्ध
में अभिलेखों से मिलान एवं जांच के उपरान्त निम्न आख्या दी गई (नायब तहसीलदार द्वारा दी
आख्या संलग्न है)। सब रजिस्ट्रार कार्यालय पर में दर्शायी पावर आफ अटोर्नी करतार आदि बहक
महिपाल सिंह के सम्बन्ध में "हमारे कार्यालय के मुताबिक जी0पी0ए0 रजि0 नं0 41541 बुक नं0 4
वोल्यूम नं0 2352 पेज नं0 149, 150 दिनांक 30.11.90 में चल रहा है, यह श्री योगेन्द्र कुमार वर्मन—

19/3/05

में विधि द्वारा निर्धारित समयावधि के अन्दर किया जाये और रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी संतुष्ट हो जाये
कि कथित निष्पादनकर्ता वही व्यक्ति है, जो होने का दावा करता है और यदि ऐसा व्यक्ति निष्पादन
स्वीकार करे तो रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी बिना उसके सम्भावित परिणामों का लिहाज किये प्रसक्त
रजिस्ट्रीकरण करने के लिए बाध्य है।

आख्या मे यह भी अवगत कराया गया है कि प्रत्येक विलेख जिस व्यक्ति द्वारा
निष्पादित कराया गया है ने सही समयावधि के अन्दर पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किये है तथा मुकिरों की
उचित पहचान 2 गवाहों द्वारा की गयी है। विलेख के पंजीकरण के समय उप निबन्धक द्वारा उपरोक्त
नियम लेखपत्र की विधिमान्यता से कोई सरोकार नहीं होने के पश्चात भी विशेष सतर्कता एवं सावधानी बरती गयी है। जिसके फलस्वरूप क्षेत्राधिकार न होने के पश्चात भी पक्षकारों से मुख्त्यार नामो
की अपनी संतुष्टि हेतु छायाप्रति की मांग की गयी है, जिसमें किसी भी प्रकार की प्रथम दृष्टया कोई
संदिग्धता प्रतीत नहीं हुई।

तहसीलदार जानसठ एवं उप निबन्धक की आख्या से स्पष्ट होता है कि जयपाल
सिंह पुत्र आसाराम द्वारा प्रस्तुत मुख्त्यारे आम दिनांक 17.5.90, महीपाल पुत्र नरेन्द्र सिंह ग्रेवाल द्वारा
प्रस्तुत मुख्त्यारे आम दिनांकित 10.4.90 व गुरमीत सिंह ग्रेवाल पुत्र रघुनन्दन सिंह ग्रेवाल द्वारा प्रस्तुत
मुख्त्यारेआम पंजीकृत नहीं है। अपंजीकृत पावर आफ अटार्नी के आधार पर निष्पादित किये गये
विक्रयपत्र विधिकरूप से मान्यता नहीं रखते है। अतः प्रकरण की गम्भीरता को देखते हुए अपंजीकृत
पावर आफ अटोर्नी के आधार पर निष्पादित बैनामे को आधार मानकर किये गये दाखिल खारिज के
आदेश जानकारी मिलते ही निरस्त कर दिये गये है तथा विक्रित भूमि मूलखातेदार के नाम दर्ज कर
दी गई है। यदि क्रेता चाहे तो उक्त क्षति के लिए सम्बन्धित व्यक्तियों के विरूद्ध नियमानुसार
कार्यवाही कर सकता है। भविष्य में कूटरचित एवं अपंजीकृत पावर आफ अटोर्नी के आधार पर बिना
सघन जांच पड़ताल के बैनामे पंजीकृत न किये जाये तथा जिन बैनामों का आधार पावर आफ अटोर्नी
हो उनके दाखिल–खारिज में सतर्कता बरती जाये, इसके लिए तहसीलदार एवं सभी नायब
तहसीलदारों को आदेशित किया गय है कि पावर आफ अटोर्नी का सत्यापन करने के पश्चात ही
दाखिल–खारिज का आदेश पारित करें। शिकायतकर्ताओं द्वारा यह भी कहा गया है कि ग्राम रवडवा
में वन विमाग की भूमि पर उपरोक्त व्यक्तियों के द्वारा कब्जा कर रखा है इस सम्बन्ध में वन क्षेत्राधिकारी जानसठ रेंज मीरापुर की आख्या दिनांक 10.02.05 प्रस्तुत की गयी है। जिसमें कहा गया है
कि वन विमाग की भूमि पर किसी भी प्रकार का अवैध कब्जा नही है। वन क्षेत्राधिकारी की आख्या
पृथक से संलग्न है।

यहां यह भी अवगत कराना है कि इसी प्रकरण से सम्बन्धित एक शिकायत भी
अवतार सिंह पुत्र रघुनन्दन द्वारा जिलाधिकारी महोदय के सम्मुख प्रस्तुत की गयी थी जिसकी विस्तृत
तहसीलदार, जानसठ व सब रजिस्ट्रार जानसठ से करायी गयी है। इन दोनों की आख्या की प्रति
संलग्न कर महोदय की सेवा में प्रेषित की जा रही है।

19/3/05

तहसीलदार
जानसठ

उप जिलाधिकारी
जानसठ

ANNEX-27 (6)

प्रतिलिपि द्वारा प्रार्थना-पत्र संख्या

वाद स० 141

नकल

न्यायालय तहसीलदार, जानसठ, मुजफ्फरनगर

यागेश आदि बनाम धनवन्तसिह आदि

मौजा. रहडवा कदीम.

वाद स0— 141 अन्तर्गत धारा 34, भू0 रा0 अधि0

निस्तारण आदेश नम्बर सानिक प्रार्थना पत्र दिनांक 23.02.05

उपरोक्त वाद सहायक निबन्धक कार्यालय जानसठ से प्राप्त विक्रय पत्र दिनांकित 01.01.05 के आधार पर योजित किया गया। इस विक्रय पत्र द्वारा ग्राम रहडवा कदीम परगना भू0 स0 के खसरा स0.1 / 3 क्षेत्रफल 0.410, खसरा संख्या 2 / 2 क्षेत्रफल 1.434, खसरा स0 3 / 2 क्षेत्रफल 1.762, खसरा 4मि क्षेत्रफल 5.442, खसरा संख्या 5 मि क्षेत्रफल 1.334, एवं 13मि क्षेत्रफल 3.998 है0 कुल 6 किता क्षेत्रफल 14.180, है0 भू0रा0 176.10रू0 के यथोचित भाग का हस्तान्तरण गुरनीतसिह ग्रेवाल पुत्र रघुनन्दन सिह नि0 वेस्टन रेवन्यू सैनिक फार्म-नई दिल्ली बहैसियत मुखत्यारे आम मिनजानिब गुरमेल सिह पुत्र कर्मसिह, पालसिह, पुत्र सुन्दरसिहएवं अवतारसिह पुत्र रघुनन्दनसिह नि0 रामराज बहैसियत मुखत्यारे आम मिनजानिब प्रीतम सिह पुत्र बधावासिह उर्फ बाधवा सिह नि0 रामराज मे प्रश्नगत-पावर आफ अटार्नी दि0 10.09.90 के आधार पर विक्रय किया गया है। जिसमे गुरमेलसिह पुत्र कर्मसिह व पालसिह पुत्र सुन्दरसिह का मुखत्यारे आम गुरनीतसिह पुत्र रघुनन्दन सिह को नियुक्त किया गया है।

उक्त वाद मे नामान्तरण आदेश दि0 11.02.05 को पारित किये गये है। नामान्तरण आदेश के विरूद अनवार अली पुत्र आजम अली नि0 नंगला रूद द्वारा नम्बर सानिक प्रार्थना पत्र इस कथन के साथ प्रस्तुत किया है कि उक्त वाद मे उनकी आपत्ति मे सुनवायी नहीं की गई है, साथ ही अवतार सिह ग्रेवाल पुत्र रघुनन्दन सिह नि0 रामराज द्वारा भी जिलाधिकारी मुजफ्फरनगर के समक्ष प्रथक से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है कि जिस पावर आफ अटार्नी के आधार पर बैनामा किया गया है वह जाली व फर्जी है। जिलाधिकारी महोदय द्वारा मुखत्यारनामे की जाचोपरान्त कार्यवाही करने अर्थात दाखिल खारिज को अन्तिम रूप दिये जाने के निर्देश दिये गये है।

प्रार्थना पत्र नम्बर सानिक दिनांकित 23.2.05 पर विद्वान अधिवक्ताओं को सुना गया। अवतार सिह द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के समबन्ध मे नायब तहसीलदार मीरापुर द्वारा वाद मे प्रस्तुत मुखत्यार नामे दिनांकित 10.4.90 की पुष्टि सब रजिस्ट्रार द्वितीय

कार्यालय तहसीलदार जानसठ (मुजफ्फरनगर)

कश्मीरी गेट दिल्ली कार्यालय से की गयी, नायब तहसीलदार मीरापुर द्वारा प्रस्तुत आख्या
स्पष्ट है कि विक्रय पत्र के निष्पादन में प्रयुक्त हुई 10.4.90 की पावर आफ आर्टिनी
रजिस्टर्ड सं0 14321 बुक संख्या 4 वाल्यूम नम्बर 1876 पेज नं0 64 / 66 पर अंकित का
मिलान सब रजिस्ट्रार कार्यालय द्वितीय कश्मीरी गेट से नहीं होता है। आख्या में उल्लेख
किया गया है कि दिनांक 10.4.90 की क्रम संख्या 18170 बुक संख्या 4 वाल्यूम नं0 2011
पेज 64 अंकित है। इस प्रकार स्पष्ट है कि जिस पावर आफ आर्टिनी के आधार पर
बैनामा किया गया है वह संदिग्ध तथा फर्जी प्रतीत होता है। जिसके आधार पर किया गया
नामान्तरण आदेश विधिसम्मत नहीं है पूर्व पारित आदेश दिनांक 11.2.05 निरस्त होने
योग्य है

आदेश

प्रार्थनापत्र नम्बर सायिक दिनांक 23.2.05 स्वीकार करते हुए पूर्व पारित आदेश दिनांक 11.2.05 निरस्त किया जाता है। उपरोक्त भूमि पर मूल खातेदार गुरमैल सिंह पुत्र कर्म सिंह, मान सिंह पुत्र सुन्दर सिंह, धनवन्त सिंह पुत्र मल सिंह, प्रीतम सिंह पुत्र दयाल सिंह उर्फ दासवा सिंह का नाम पूर्व की भांति यथावत दर्ज हो। पत्रावली बाद अमलदरामद दाखिल दफ्तर होवे।

15/3/05
तहसीलदार
जानसठ

सत्य प्रतिलिपि
तहसीलदार जानसठ
19/3/05

तयार कर्ता
मुकाबला
शब्द
प्रार्थनापत्र का दि०
नोटिस का दि०
देने का दि०
स्टाम्प