Form no. III

फर्द अहकाम

(नियम 226)

अज अदालत – अपर जिला न्यायाधीश, क्रम–1, अजमेर (राज.)

सज्जन देवी बनाम नगर सुधार न्यास व अन्य

किस्म मुकदमा – दीवानी वाद नम्बर 28 सन् 2013

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
19-11-2022	वकुलाय पक्षकारान् उपस्थित। इस आदेश के माध्यम से प्रार्थिया/प्रतिवादिया सं. 3 की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 151 व्य प्र सं. सपठित धारा 17 व 19 रजिस्ट्रेशन एक्ट एवं राजस्थान स्टाम्प एक्ट का निस्तारण किया जा रहा है। जिसका जवाब अप्रार्थी/वादी की ओर से प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रार्थना पत्र पर बहस उभयपक्ष सुनी गई, तर्को पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थिया/प्रतिवादी सं. 3 की ओर से उक्त प्रार्थना पत्र निम्न तथ्यों के साथ प्रस्तुत किया गया है कि उक्त प्रकरण में अभी वादी की साक्ष्य नहीं हुई है एवं वाद पत्र अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 12.04.1989 एवं 25.08.1989 के आधार पर प्रस्तुत किया गया है, एवं उक्त दस्तावेजों में भूखण्ड का कब्जा भी क्रेता को प्रदान किया हुआ है, जो कि पंजीकृत नहीं होने के अभाव में साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है, ना ही उन्हें प्रदर्शित किया जा सकता है। भारतीय रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 के तहत दस्तावेज जिसके द्वारा अचल सम्पत्ति के स्वत्य और स्वामित्व हस्तानान्तरित किया जाता है तथा प्रतिफल राशि प्राप्त की जा चुकी है तथा कब्जा सम्पत्ति सौपा जा चुका है तो दस्तावेज आवश्यक रूप से पंजीयन किया जाना चाहिये। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम की धारा 54 में विक्रय परिभाषित किया है, अर्थात अचल सम्पत्ति के विक्रय के तहत प्रतिफल राशि प्राप्त कर भौतिक कब्जा सौपा जा चुका है, उक्त अन्तरण केवल रजिस्ट्रीकृत द्वारा ही किया जा सकता है। रजिस्ट्रेशन एक्ट व स्टाम्प एक्ट के अनुसार भी दस्तावेज रजिस्ट्रीकरण व स्टाम्पित नहीं होने से साक्ष्य में ग्रह्य नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर वादी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज इकरारनामा दिनांक 12.04.1989 एवं 25.08.1989 को साक्ष्य में ग्रहण नहीं किये जाने से उन पर प्रदर्श नहीं डाले जाने के आदेश प्रदान करें। जिसका जवाब पेश करते हुऐ अप्रार्थी/ वादी की ओर से प्रार्थी/ प्रतिवादिया सं. 3 के प्रार्थना पत्र के कथनों का हवाला देते हुऐ कथन किये है कि वाद में साक्ष्य वादी छगनलाल कोठारी द्वारा शपथ-पत्र अंतर्गत आदेश 18 नियम 4 व्य प्र सं. दि. 30.03.2019 को प्रस्तुत किया एवं न्यायालय की आदेशिका दि. 04.05.2019, 03.08.2019, 09.08.2019 व अंत में	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज –2–	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	07.09.2019 का हवाला दे साक्ष्य में जिरह प्रारंभ होने से पूर्व पत्रावली पर वाद के साथ प्रस्तुत फर्द दस्तावेज मय दस्तावेजात पर प्रदर्श 1 लगायत 75 डाले गये जिसमें प्रश्नगत इकरारनामा दिनांक 12.04.1989 एवं 25.08.1989 पर क्रमशः प्रदर्श 1 व प्रदर्श 2 डाला गया व दि. 07.09.2019 को वादी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का निस्तारण करते हुऐ न्यायालय द्वारा प्रदर्श 55, 56, 63 व 65 को द्वितीयक साक्ष्य के रूप में स्वीकार किया गया है व प्रावधानों का हवाला दे प्रार्थना पत्र को पोषणीय होना नहीं बताते हुऐ कथन किये गये है कि दस्तावेजात प्रदर्शित किये जा चुके है व द्वितीयक साक्ष्य के रूप में प्रदर्श 55, 56, 63 व 65 डाले जा चुके है, जिसको प्रतिवादी सं. 3 द्वारा किसी भी सक्षम फोरम पर चुनौती नहीं दी गई है, व दस्तावेजात इकरारनामा दिनांक 12.04.1989 एवं 25.08.1989 प्रदर्शित हो चुके है व प्रार्थना पत्र विधि विरूद्ध होने से न्यायहित में निरस्त करने का निवेदन किया गया। बहस प्रार्थना पत्र सुनी गई। वकील प्रार्थी/प्रतिवादी का कथन है कि वादी की ओर से दो दस्तावेज इकरारनामा दिनांक 12.04.1989 एवं 25.08.1989 प्रस्तुत किये गये है, जो कि दावे का आधार है, उक्त दोनों दस्तावेज अपर्याप्त रूप से स्टाम्पित व अपंजीकृत दस्तावेजात है, जिनके माध्यम से भूखण्ड का कब्जा भी क्रेता को प्रदान किया हुआ है, परन्तु उक्त दस्तावेज चूंकि पंजीकृत नहीं है, ऐसी स्थिति में उन्हें प्रदर्शित नहीं कराया जा सकता। अतः उक्त दोनों दस्तावेजात को साक्ष्य में ग्रहण नहीं किया जावें, तथा प्रदर्श डालने की अनुंमति नहीं दी जावें। अपने पक्ष के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत पेश किये गये– 1 2013 (1) RLW 151 (Raj.) Jagdish Prasad Vs Parshu Ram 2–2018 (3) DNJ (Raj.) 946 Swaroop singh Vs Subhash Singh 3–Sait Tarajee Khimchand VsYelamarti Satyam Alias Supreme Court of Indias On 19 April 1971 जवाब में वकील अप्रार्थी/वादी का कथन है कि न्यायालय की आदेशिकाओं से न्यायालय के समक्ष यह तथ्य आता है कि पत्रावली दिनांक 07.02.2019 को साक्ष्य वादी हेतु नियत की गई थी, तत्पश्चात् दि. 30.3.2019, 04.05.2019, 6.7.19, 3.8.19, 9.8.19, 27.8.19, 7.9.19 को पत्रावली साक्ष्य वादी हेतु नियत थी, तथा गवाह न्यायालय में उपस्थित था। दि. 05.10.2019 को न्यायालय द्वारा प्रार्थी/वादी का एक प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 65 साक्ष्य अधिनियम स्वीकार किया गया, जिसमें	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज –3–	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	न्यायालय द्वारा प्रदर्श 55, 56, 63 व 65 को द्वितीयक साक्ष्य के रूप में स्वीकार कर लिया गया है, जिससे यहीं माना जाऐंगा की न्यायालय द्वारा दस्तावेजात को प्रदर्शित कर दिया गया है। धारा 36,भारतीय स्टाम्प एक्ट, 1899 में यह स्पष्ट प्रावधान है कि जहाँ एक बार किसी दस्तावेज को साक्ष्य में ग्रहण कर लिया गया है तो पश्चातवर्ती कार्यवाही में ऐसे दस्तावेज के संबंध में कोई आपत्ति नहीं ली जा सकती। यही प्रावधान राजस्थान स्टाम्प एक्ट, 1998 की धारा 40 में किया गया है। चूंकि दस्तावेज को ग्राह्य कर प्रदर्शित कर दिया गया है, ऐसी स्थिति में अब प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं है, जिसे खारिज किया जावें। इसके जवाब में प्रार्थी/प्रतिवादी पक्ष का यह कथन रहा है कि जो दस्तावेज प्रस्तुत किये गये है वे अभी तक प्रदर्शित नहीं है, दस्तावेजात को साधारण नियम सिविल के अनुसार ही प्रदर्शित करवाया जा सकता है। उक्त दोनों दस्तावेज आज दिनांक तक प्रदर्शित नहीं है तथा दस्तावेज भी अपंजीकृत होने से ऐसी आपत्ति किसी भी स्तर पर उठाई जा सकती है। उभयपक्ष के तर्को पर मनन किया, प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन कर मार्गदर्शन प्राप्त किया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से न्यायालय के समक्ष यह तथ्य आता है कि प्रकरण में दिनांक 07.02.2019 को विवाद्यक विरचित कर पत्रावली को साक्ष्य वादी में नियत किया गया था। दिनांक 30.032019 को गवाह पी. डब्ल्यू. 1 छगनलाल कोठारी का साक्ष्य शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है, तत्पश्चात् पत्रावली आज दिनांक तक साक्ष्य वादी के प्रक्रम पर नियत है तथा गवाह से जिरह प्रारम्भ नहीं हुई है। पत्रावली पर उपलब्ध वादी की ओर से प्रस्तुत शपथ–पत्र गवाह पी. डब्ल्यू. 1 छगनलाल कोठारी व अतिरिक्त शपथ–पत्र छगनलाल व शपथ–पत्र कमलेश कुमार जैन मौजूद है, परन्तु उक्त गवाहों के शपथ–पत्र को अभी तक न्यायालय द्वारा ना तो अभी तक तस्दीक किया गया है, ना ही उक्त शपथ–पत्र में वर्णित दस्तावेजों के संबंध में न्यायालय द्वारा कोई प्रदर्श ही अंकित किया गया है। जो कि जिरह प्रारम्भ होने के पूर्व दस्तावेजात का शपथ–पत्र में अंकितानुसार प्रदर्श डाले जाने है तथा तत्तसमय ही दस्तावेज की ग्राह्यता के संबंध में यदि कोई आपत्ति प्रतिवादी की होती तो उसका निस्तारण किया जाना है। अपने शपथ–पत्र में प्रदर्श को अंकित किये जाने मात्र से यह नहीं माना जाऐंगा की दस्तावेज को न्यायालय द्वारा प्रदर्श डालकर दस्तावेज को ग्राह्य कर लिया गया है। जहाँ तक आदेश 5.10.2019 का प्रश्न है तो उक्त दिनांक को न्यायालय द्वारा मात्र प्रार्थी/वादी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 65 साक्ष्य अधिनियम का निस्तारण करते हुऐ उनके शपथ–पत्र में वर्णित प्रदर्श 55, 56, 63 व	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज –4–	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	65 के संबंध में द्वितीयक साक्ष्य के रूप में दस्तावेजात को ग्रहण किया गया। इस आदेश में स्पष्ट उल्लेख है कि उक्त दस्तावेजात पर यदि प्रदर्श डाले जाते है तो प्रतिवादी के अधिकारों पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा, अर्थात उक्त दिनांक तक उक्त दस्तावेजात को न्यायालय द्वारा प्रदर्शित नहीं करवाया गया था तथा इसके पश्चात् भी अभी तक साक्ष्य वादी प्रारम्भ नहीं हुई है, जिससे यह नहीं माना जा सकता कि न्यायालय द्वारा उक्त दस्तावेजात को साक्ष्य में ग्रहण कर प्रदर्श डालने की अनुमति दी जा चुकी हों। जहाँ तक उक्त दस्तावेजात को साक्ष्य में ग्रहण करने का प्रश्न है तो उक्त दोनों दस्तावेजात इकरारनामा दिनांक 12.04.1989 व इकरारनामा 25.08.1989 का अवलोकन किया गया, जो पत्रावली पर मौजूद है, उक्त दोनों दस्तावेजात पर अभी तक प्रदर्श मार्क नहीं हुआ है। यहाँ यह तथ्य भी उल्लेखनीय है कि उक्त दोनों दस्तावेजात के माध्यम से सम्पत्ति का परिदान व संम्पत्ति की मुबलिग राशि भी प्राप्त की गई है। ऐसे में उक्त इकरारनामे सम्पूर्ण विक्रय की श्रेणी में आते है। उक्त संदर्भ में यदि माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा प्रतिपादित सिद्धांत 2013 (2) WLC (SC) 784 का ससम्मान अवलोकन करने पर माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि " भूमि के विक्रय का करार–स्टाम्प शुल्क में न्यूनता का प्रभाव–भूमि के कब्जे के परिदान। यद्यपि विवादित तथापि करार के इस कथन से कि कब्जे का परिदान कर दिया गया था, हस्तांतरण हो जाता है जिस पर स्टाम्प शुल्क न्यून होने से साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है।" मान. सर्वोच्च न्यायालय द्वारा इकरारनामे को हस्तांतरण पत्र माना है। इसी प्रकार एक अन्य न्यायिक दृष्टांत सिविल अपील सं. 8441/2015 के निर्णय दि. 8.10.2015 में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया है कि "ऐसा कोई दस्तावेज जो किसी अचल सम्पत्ति के संबंध में कोई अधिकार सर्जित करता हो अथवा किसी अधिकार को खत्म करता हो, वह धारा 17(1)(बी) के तहत आवश्यक रूप से पंजीकृत होना चाहिये तथा यदि इस प्रकार के दस्तावेज को पंजीकृत नहीं किया जाता है तो रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 49 के तहत इस प्रकार के दस्तावेज की ग्राह्यता को वर्जित किया गया है तथा यह विधि का सुस्थापित सिद्धांत है कि दस्तावेज को जो नाम दिया गया है, उसका कोई प्रभाव नहीं होगा। अपितु संव्यवहार की प्रकृति को दस्तावेज की अंतरवस्तु से निर्णित किया जाना चाहिये। इसी प्रकार एक अन्य नजीर 2014 एस.ए.आर. सिविल 62 में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है कि न्यायालय में प्रस्तुत किऐ गऐ दस्तावेज की ग्राह्यता ऐसे दस्तावेज की अंतरवस्तु पर निर्णित की जावेगी, ना कि विपक्षी	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज –5–	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	के अभिवचनों के आधार पर। उक्त न्यायिक दृष्टांतों के प्रकाश में यदि उक्त दोनों इकरारनामा दिनांक 12.04.1989 व इकरारनामा 25.08.1989 को देखा जाऐं तो उक्त इकरारनामों में इकरारनामा दिनांक 12.04.1989 से तीस लाख रूपये की सम्पत्ति का विक्रय किया जाना व इकरारनामा 25.08.1989 से पिच्यासी हजार रूपये की सम्पत्ति का बेचान किया जाना अंकित है। अतः दस्तावेजात की अन्तरवस्तु से उल्लेखित विक्रय, हस्तानान्तरण की श्रेणी में आते है। चूंकि उक्त दस्तावेजात के माध्यम से सम्पत्ति का मूल्य प्राप्त करके सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्द कर दिया गया तो धारा 17 रजिस्ट्रेशन एक्ट 1908 में स्पष्ट प्रावधान है कि इस प्रकार के दस्तावेज का पंजीकृत होना आवश्यक है तथा साथ ही चूंकि उक्त दस्तावेज विक्रय हस्तानान्तरण प्रवृत्ति का है, ऐसी स्थिति में स्टाम्प एक्ट के तहत भी दस्तावेज पूर्ण रूप से स्टाम्पित किया जाना आवश्यक था। रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 39 के तहत सम्यक रूप से स्टाम्पित दस्तावेज को साक्ष्य में ग्राह् माना गया है। इस संदर्भ में यदि प्रार्थी/प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक नजीर 2013 (1) RLW 151 (Raj.) Jagdish Prasad Vs Parshu Ram का ससम्मान अवलोकन करने में उक्त में यह उल्लेखित किया है कि अपंजीकृत दस्तावेज साक्ष्य में अग्राह्य है एवं इस प्रकार के दस्तावेज का ग्रहण किया जाना विधि विरूद्ध है। उक्त न्यायिक नजीर में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने पैरा सं. 26 में दस्तावेजात को प्रदर्शित कराये जाने की विधि भी बताई है। इसी प्रकार न्यायिक दृष्टांत 2018 (3) DNJ (Raj.) 946 Swaroop singh Vs Subhash Singh में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने यह प्रतिपादित किया है कि दस्तावेज के अपंजीकृत का प्रश्न चूंकि मूलभूत प्रश्न है, जिसे किसी भी स्तर पर उठाया जा सकता है। सामान्य नियम सिविल व क्रिमिनल, 2018 में आदेश 20 नियम 33 में स्पष्ट रूप से इन तथ्यों का हवाला है कि दस्तावेज को किसी प्रकार से प्रदर्शित किया जाऐगा। हस्तगत प्रकरण में मात्र वादी की ओर से शपथ–पत्र प्रस्तुत किये गये है, जिसमें उन्होंने अपने स्तर पर शपथ–पत्र में प्रदर्श डाले गये है, जिन प्रदर्शों का अभी तक न्यायालय में सत्यापन नहीं हुआ है। दोनों इकरारनामे दिनांक 12.04.1989 व 25.08.1989 पर अभी तक प्रदर्श नहीं डाले गये, ना ही उस पर न्यायालय के हस्ताक्षर ही हुऐ है, जो कि जिरह प्रारम्भ होने के पूर्व ही डाले जाऐंगे, इस स्तर पर प्रस्तुत दस्तावेजात के अवलोकन से एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा दिये गये दिशा निर्देशों से एवं स्टाम्प एक्ट की धारा 2 (11) के तहत दोनों इकरारनामे विक्रय हस्तानान्तरण पत्र की श्रेणी में आते है, जिनका पंजीकरण व स्टाम्पित होना	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज –6–	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	आवश्यक है। जिससे उक्त दोनों दस्तावेज अपंजीकृत होने से उक्त दोनों दस्तावेज को साक्ष्य में ग्राह्य कर प्रदर्श डाले जाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थिया/प्रतिवादिया सं. 3 की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 151 व्य प्र सं. सपठित धारा 17 व रजिस्ट्रेंशन एक्ट एवं धारा 19 राजस्थान स्टाम्प एक्ट का स्वीकार कर उक्त दोनों इकरारनामे दिनांक 12.04.1989 व 25.08.1989 को साक्ष्य में अग्राह्य मानते हुऐ उनको प्रदर्शित कराने की अनुमति नहीं दी जाती है। पत्रावली वास्ते साक्ष्य वादी हेतु दि. ..... को पेश हों। अपर जिला न्यायाधीश, क्रम–1, अजमेर।	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज –7–	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए