

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 में जारी हुए
17-01-2024	<p>वकुलाय पक्षकारान् उपस्थित।</p> <p>इस आदेश के माध्यम से प्रार्थिया/वादिया की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 151 व्य प्र सं. का निस्तारण किया जा रहा है। जिसका जवाब अप्रार्थी/प्रतिवादी की ओर से प्रस्तुत किया गया है।</p> <p>प्रार्थिया/वादिया की ओर से उक्त प्रार्थना पत्र निम्न तथ्यों के साथ प्रस्तुत किया गया है कि उक्त वाद में वादिया के पॉवर ऑफ अटोनी होल्डर की जिरह दिनांक 28.11.2023 को पुनः प्रारंभ की गई, जिस पर वकील प्रतिवादिया संख्या 3 द्वारा इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 जो मुकेश कुमार कोठारी बहैसियत मुख्त्यारआम नवीन कुमार गर्ग व राहुल कुमार गर्ग के द्वारा श्रीमती सज्जन देवी कोठारी के पक्ष में इकरारनामा तादादी 85,000/- रुपये सम्पूर्ण प्रतिफल निष्पादित किया गया था, के प्रदर्श अंकित किये जाने पर ऐतराज किया गया कि उक्त दस्तावेज विधिवत् रूप से स्टाम्प नहीं है इसलिये उक्त दस्तावेज पर प्रदर्श नहीं डाला जा सकता है। पूर्व में जिरह के दौरान प्रतिवादिया संख्या 3 की ओर से इकरारनामा दिनांकित 12.04.1989 के प्रदर्श किये जाने पर ऐतराज किया गया था। वादिया के प्रार्थना पत्र पर उक्त दस्तावेज दिनांकित 12.04.1989 माननीय न्यायालय द्वारा इम्पाउण्ड कर कार्यालय उपपंजीयक, अजमेर को पूर्ण मुद्रांकन करने के लिये प्रेषित किया गया था, जो सम्पत्ति ग्राम थोक तेलियान तहसील व जिला अजमेर स्थित है के खसरा नंबरान का वर्णन करते हुए उपपंजीयक, अजमेर द्वारा श्रीमान् कलक्टर, मुद्रांक को पत्र प्रेषित कर एरिया 20885 वर्गज में से 3335.13 वर्गज भूमि का इकरारनामा होना जाहिर कर प्रार्थना पत्र की मद सं. 5 में वर्णितानुसार तथ्य अंकित किये। जिस पर आदेशिका दि. 11.9.23 से उक्त दस्तावेज दि. 12.04.1989 पर बकाया स्टाम्प ड्यूटी राशि मय 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज सहित कुल 721783/- रु. निर्धारित किये जाकर उपपंजीयक अजमेर प्रथम को निर्देशित किया गया कि निर्णय अनुसार राशि प्रार्थी से वसूल की जाये, जिसके अनुसरण में मांग अनुसार राशि जरिये चालान दिनांकित 18.09.2023 जमा करवाई गई, जिस पर फीस रसीद जारी की गई। उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एंव मुद्रांक वृत्त, अजमेर द्वारा न्यायालय को पत्र दिनांकित 19.09.2023 प्रेषित कर अंकित किया गया कि प्रकरण संख्या 180/2023 निर्णय दिनांक 11.09.2023 को निर्णयाधीन</p>	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज -2-	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	<p>मुद्रांक कर मूल दस्तावेज न्यायालय को भिजवाया गया। प्रश्नगत दस्तावेज दिनांक 25.08.1989 भी खसरा नम्बर 735 मिन, 741, 743, 745, 746, 748, 749, 750, 751 का भाग है, इकरारनामा के तहत प्लाट का क्षेत्रफल 1089 वर्गगज है अर्थात् उक्त खसरा नम्बरान का कुल रकबा 14 बीघा 02 बिस्वा 10 बिस्वांसी जिसका एरिया 20852 वर्गगज में से 3335.13 वर्गगज है जबकि इकरारनामा दिनांक 25.08.1989 के अनुसार बेचान की जमीन 1089 वर्गगज जो खसरा नम्बरान 735 मिन, 741, 743, 745, 746, 748, 749, 750, 751 का भाग है एवं पूर्व दस्तावेज दिनांक 12.04.1989 मे उल्लेखित कुल रकबा 3335.13 वर्गगज का ही भाग है क्योंकि वादिया की कुल जमीन 3335.13 वर्गगज है । प्रश्नगत दस्तावेज की स्टाम्प ड्यूटी पूर्व तहत चालान के जरिये जमा करवाई जा चुकी है। जबकि प्रश्नगत इकरारनामा दिनांक 25.08.1989 जिसमें प्लाट का क्षेत्रफल 1089 वर्गगज है, पूर्व में मुद्रांकित कुल रकबा 3335.13 वर्गगज का भाग है, अतः इस पर पुनः मुद्रांक अदा करने की आवश्यकता नहीं है। अतः प्रतिवादी संख्या 3 की ओर से उठाई गई आपत्ति निराधार होने से निरस्त किये जाने का निवेदन किया।</p> <p>जिसका जवाब पेश करते हुये अप्रार्थी/ प्रतिवादी सं. 3 ने अपने जवाब प्रार्थना पत्र में अंकित किया कि व्यवहार प्रक्रिया संहिता की धारा 151 के तहत उक्त प्रार्थना पत्र उक्त धारा में पोषणीय नहीं होने के कारण स्वीकार किए जाने योग्य नहीं है। तथाकथित इकरारनामा दिनांक 12-04-1989 व तथाकथित इकरारनामा दिनांक 25-08-1989 दोनों ही दस्तावेज में क्रेता पृथक पृथक है, तथा रजिस्ट्रेशन एक्ट की धारा 17 के अनुसार जिस दस्तावेज अचल सम्पत्ति का अन्तरण होता है एवं उसका कब्जा अन्तरित किया जा चुका है, उस दस्तावेज को पंजीकरण एवं मुद्रांकित किया जाना अनिवार्य है, उसके अभाव में उक्त वह दस्तावेज विधि के प्रावधान अनुसार साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है एवं ना ही उन पर प्रदर्श अंकित किया जा सकता है। इकरारनामा दिनांक 25-08-1989 को माननीय न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 19-11-2022 के तहत समुचित रूप से पंजीकृत एवं स्टाम्पित नहीं होने के कारण तथा अपंजीकृत दस्तावेज होने के कारण साक्ष्य में ग्राह्य नहीं होने से उस पर प्रदर्श डालने की अनुमति नहीं दी गई है। दिनांक 12-04-1989 के जिस इकरारनामों का उल्लेख किया गया है वह वाद की विषयवस्तु ही नहीं है। प्रश्नगत इकरारनामा दिनांक 25-08-1989 मुद्रांकित किया जा चुका है पूर्णतया मिथ्या काल्पनिक एवं निराधार है जबकि माननीय न्यायालय की पत्रावली पर उक्त दस्तावेज आज दिवस तक मुद्रांकित नहीं है। यह विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि किसी भी सम्पत्ति का जितनी बार अन्तरण होगा उस पर उतनी ही बार स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क देय होता है,</p>	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज -3-	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	<p>उसके अभाव में किसी भी दस्तावेज को पंजीकृत ना तो माना जा सकता है ना ही समझा जा सकता है। न्यायालय की पत्रावली पर जो तथाकथित इकरारनामा दिनांक 25-08-1989 मौजूद है उसके प्रथम दृष्टया पठन मनन से यह स्पष्ट हो जाता है कि वह पूर्ण रूप से पंजीकृत एवं मुद्रांकित नहीं है इस कारण उसे ना तो प्रदर्शित किया जा सकता है ना ही उक्त दस्तावेज साक्ष्य में ग्राह्य हो सकता है। प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पोषणीय नहीं होने के कारण सव्यय खारिज किए जाने का निवेदन किया।</p> <p>बहस प्रार्थना पत्र सुनी गई।</p> <p>वकील प्रार्थी/वादी का कथन है कि प्रतिवादी द्वारा इकरारनामा दिनांक 25.08.1989 पर दौराने साक्ष्य प्रदर्श डाले जाते वक्त यह आपत्ति की कि उक्त दस्तावेज पर्याप्त रूप से स्टांम्पित नहीं है, जिसे इम्पाउण्ड किया जाए। पूर्व में न्यायालय द्वारा इकरारनामा दि. 12.04.1989 को इम्पाउण्ड कर उपपंजीयक कार्यालय को पूर्ण मुद्रांकन के लिए प्रेषित किया। उक्त इकरारनामे की कुल भूमि 3335.13 वर्गगज थी तथा उपपंजीयक द्वारा उक्त समस्त भूमि पर अपनी रिपोर्ट पेश की गई। इकरारनामा दि. 12.04.1989 व 25.08.1989 दोनों 3335.013 नाप की भूमि में है, जिससे भी द्वितीय इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 को स्टांम्पित कराने की कोई आवश्यकता नहीं है तथा इकरारनामा मात्र सम्पार्श्विक कार्य हेतु उपयोग में लिया जाना है। इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 के संबंध में कोई अनुतोष नहीं चाहा गया है, जिस वजह से भी उक्त दस्तावेज को स्टांम्पित अथवा रजिस्टर्ड होना आवश्यक नहीं है। प्रार्थिया द्वारा धारा 60 ए क तहत भूमि को सरेण्डर करने का कार्य प्रारम्भ किया जो मामला कन्सिलियेशन कमेटी को प्रेषित किया गया, जिस पर पन्ना कोठारी द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया। कमेटी ने द्वितीय इकरारनामे के तहत जमीन की मांग पर कमेटी द्वारा आदेश पारित करते हुऐ एक प्लॉट पन्ना कोठारी को व दो प्लॉट सज्जन देवी को दिये गये, जिसके विरुद्ध सज्जन देवी ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में रिट याचिका प्रस्तुत की गई। उक्त रिट के लंबित रहते यू आई टी द्वारा पट्टा पन्ना के नाम जारी कर दिया गया। जब कि धारा 60 ए के तहत ना तो पन्ना के पास कोई टाईटल था, ना ही पट्टा। पट्टा जारी करने के विरुद्ध भ्रष्टाचार निरोधक ब्यूरो में कार्यवाही की गई। उक्त दस्तावेज मात्र सम्पार्श्विक कार्य हेतु इस्तेमाल में लाया जाना है, जिस वजह से उसका स्टांम्पित अथवा रजिस्टर्ड होना आवश्यक नहीं है। अतः अप्रार्थी/प्रतिवादी की आपत्ति खारिज कर उक्त दस्तावेज पर प्रदर्श डाले जाने की अनुमति प्रदान की जावे।</p> <p>जवाब में वकील अप्रार्थी/प्रतिवादी का कथन है कि इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 पंजीकृत व स्टांम्पित नहीं है, विधि के तहत जब</p>	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज -4-	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	<p>भी किसी भूमि का अन्तरण किसी दीगर व्यक्ति को किया जाता है तो ऐसे में बेचान से संबंधित निष्पादित दस्तावेज पंजीकृत व स्टाम्पित होना आवश्यक है। न्यायालय के आदेश दिनांक 19.11.2022 के तहत भी इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 व 12.04.1989 को साक्ष्य में ग्राह्य नहीं माना था तथा इकरारनामा दिनांकित 12.04.1989 में कहीं भी सज्जन देवी का कोई नाम नहीं है तथा इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 सज्जन देवी के नाम से निष्पादित किया गया है, जिससे दोनों दस्तावेजात के क्रेता अलग अलग है, ऐसे में उक्त दस्तावेज का पंजीकृत व स्टाम्पित होना आवश्यक है, जिस वजह से उक्त दस्तावेज साक्ष्य में ग्राह्य नहीं माना जा सकता, ना ही प्रदर्श डाले जाने की अनुमति ही दी जा सकती है। दस्तावेज को इम्पाउण्ड कर उपपंजीयक कार्यालय को भेजा जाना आवश्यक है। अतः प्रार्थना पत्र खारिज किया जाकर दस्तावेज इम्पाउण्ड किया जावें।</p> <p>उभयपक्ष के तर्कों पर मनन किया, पत्रावली का अवलोकन किया गया। मूल रूप से प्रार्थिया/वादिया का यह कथन है कि न्यायालय के आदेशानुसार इकरारनामा दिनांकित 12.04.1989 इम्पाउण्ड होकर स्टाम्पित हो चुका है व उक्त दस्तावेज पर उपपंजीयक द्वारा मुद्रांक शुल्क प्राप्त किया जा चुका है। प्रश्नगत दस्तावेज इकरारनामा दि. 25.08.1989 भी खसरा नम्बर 735 मिन, 741, 743, 745, 746, 748, 749, 750, 751 का भाग है, तथा उक्त इकरारनामे के प्लॉट का क्षेत्रफल 1089 वर्गगज है, तथा उक्त खसरा नम्बरान का कुल रकबा 14 बीघा 2 बिस्वा 10 बिस्वांसी जिसका क्षेत्र 20852 वर्गगज है, जिसमें से 3335.13 वर्गगज भूमि के संबंध में स्टाम्प ड्यूटी अदा कर दी गई है। इकरारनामा दि. 25.08.1989 के अनुसार बेचान की जमीन मात्र 1089 वर्गगज है, जो भी उपरोक्त खसरा नंबर का भाग है एवं पूर्व दस्तावेज दिनांक 12.4.1989 में उल्लेखित कुल रकबा 3335.13 वर्गगज का भाग है, मौके पर कुल जमीन ही 3335.13 वर्गगज है, जिस वजह से इकरारनामा दिनांक 25.08.1989 के स्टाम्पित होने की आवश्यकता नहीं है। इस परिप्रेक्ष्य में यदि पत्रावली का अवलोकन किया जाए तो पत्रावली पर इकरारनामा दिनांक 12.4.1989 मौजूद है, जिस दस्तावेज को न्यायालय द्वारा इम्पाउण्ड कर उपपंजीयक कार्यालय को स्टाम्पित किये जाने हेतु प्रेषित किया गया था, जो दस्तावेज बाद मुद्रांक न्यायालय कलेक्टर, मुद्रांक, अजमेर से प्राप्त हो चुका है। उक्त दस्तावेज इकरारनामा दिनांकित 12.04.1989 डा. ओ.पी. गर्ग व नवीन कुमार गर्ग द्वारा छगनलाल कोठारी के पक्ष में निष्पादित किया गया था, जो कुल 3335.13 वर्गगज भूमि के लिए निष्पादित किया गया था। इसी परिप्रेक्ष्य में यदि इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 का अवलोकन किया</p>	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज -5-	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	<p>जाएँ तो उक्त दस्तावेज मुकेश कुमार कोठारी बहैसियत मुख्तयारआम नवीन कुमार गर्ग व राहुल कुमार गर्ग की ओर से सज्जन देवी के पक्ष में निष्पादित किया गया है तथा उक्त इकरारनामे के द्वारा विक्रित कुल भूमि का क्षेत्रफल 1089 वर्गगज है। दोनों इकरारनामों का अवलोकन किया जाएँ तो दोनों इकरारनामे अलग अलग व्यक्तियों के नाम से निष्पादित किये गये है, दोनों इकरारनामों की भूमि एवं क्षेत्रफल अलग अलग है, दोनों इकरारनामों की चतुर्सीमाओं में भी भिन्नता है, जिससे यह नहीं माना जा सकता कि इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 की संपत्ति इकरारनामा दिनांकित 12.04.1989 की सम्पत्ति में सम्मिलित हों। इस परिप्रेक्ष्य में वादी की ओर से प्रस्तुत वाद-पत्र का अवलोकन किया जाएँ तो वादी के वादपत्र का मूलभूत आधार दो दस्तावेज इकरारनामा दिनांकित 12.04.1989 व इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 है, ऐसे में वाद-पत्र के अवलोकन मात्र से यह तथ्य स्पष्ट है कि दोनों दस्तावे दावे का आधार है, जिससे यह नहीं माना जा सकता कि उक्त इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 सम्पार्श्विक कार्य हेतु उपयोग में लिया जाना हों। इकरारनामा दिनांकित 25.08.1989 सज्जन देवी के पक्ष में 1089 वर्गगज भूमि के अधिकार सृजित करता है, जो कि धारा 17 रजिस्ट्रेशन एक्ट के तहत विक्रय मूल्य के आधार पर स्टांम्पित होना आवश्यक है तथा उक्त इकरारनामे में कहीं भी यह तथ्य अंकित नहीं है कि उक्त 1089 वर्गगज भूमि पूर्व के छगनलाल कोठारी को विक्रित 3335.13 वर्गगज का ही भाग हों, अन्यथा भी उक्त दस्तावेज के क्रेता व विक्रेता भिन्न है, जिससे उक्त दस्तावेज का स्टांम्पित व पंजीकृत होना आवश्यक है।</p> <p>उपरोक्त तथ्य परिस्थितियों के मुताबिक प्रतिवादी की प्रदर्श डाले जाने वाली आपत्ति विधि सम्मत प्रतीत होती है। न्यायालय द्वारा पूर्व के आदेश दिनांक 19.11.2022 के द्वारा उक्त दस्तावेज को साक्ष्य में अग्राह्य माना था एवं प्रदर्श डाले जाने की अनुमति नहीं दी गई थी। परिणामतः उपरोक्त समग्र विवेचन के आधार पर प्रार्थी/वादिया की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत धारा 151 व्य प्र सं. अस्वीकार कर खारिज किया जाता है एवं इकरारनामे दिनांक 25.08.1989 को इम्पाउण्ड किया जाकर आदेश दिया जाता है कि प्रार्थी/वादिया उक्त दस्तावेज की प्रमाणि प्रति अविलंब पेश करें तो उक्त दस्तावेज को उपपंजीयक, मुद्रांक, अजमेर को पर्याप्त स्टांम्पित व पंजीकृत करने हेतु प्रेषित किया जाएँ।</p> <p>पत्रावली वास्ते पेश होने प्रमाणित प्रति हेतु दि. .... को पेश हों।</p>	

तारीख हुक्म	हुक्म या कार्यवाही मय इनिशियल्स जज -6-	नम्बर व तारीख अहकाम जो इस हुक्म की तामील मे जारी हुए
	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
-------------	---	--