राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1081/2017/हनुमानगढ़

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक सादुलशहर .... प्रार्थी

बनाम

1. अमित चावला पुत्र दीवान चन्द,
   निवासी सादुलशहर
2. श्रीमती शेलकंवर पुत्री पृथ्वीसिंह,
   निवासी वार्ड नम्बर 7, सादुलशहर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी राजस्व की ओर से
अनुपस्थित ....अप्रार्थी सं. 1
श्री ओम प्रकाश मोदी
अभिभाषक ...अप्रार्थीया संख्या 2

निर्णय दिनांक : 05.09.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 28.11.2016 प्रकरण संख्या 311/2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक सादुलशहर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 1 श्री अमित चावला पुत्र श्री दीवान चंद चावला जाति अरोडा सादुलशहर ने अपनी सम्पत्ति सादुलशहर सेक्टर नं. 3 वार्ड नं0 7 आहता नं. 111 क्षेत्रफल 30 x 60 वर्ग फीट में से निस्फ हिस्सा अर्थात् 15 x 60 वर्गफीट अर्थात् 83.64 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थीया सं. 2 शैलकंवर पुत्री पृथ्वीसिंह जाति राजपूत साकिन वार्ड नं. 7 सादुलशहर के पक्ष में किया। दस्तावेज दिनांक 19.05.2014 को निष्पादित किया जाकर दिनांक 19.05.2014 को उपपंजीयक सादुलशहर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक ने दिनांक 19.05.2014 को दस्तावेज की मालियत 1,70,000/– रू मानते हुए तद्नुसार मुद्रांक कर आदि वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध कर दिया गया व दस्तावेज संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया। महानिरीक्षक महोदय पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अजमेर से प्राप्त शिकायत

लगातार.....2

एफ–2(4)सर्त/हनुमानगढ/2014/715 दिनांक 26.06.2014 के आधार पर उपपंजीयक सादुलशहर द्वारा प्रकरण कमी मुद्रांक सरचार्ज व पंजीयन 45,740/– रू की वसूली हेतु अधीनस्थ न्यायालय उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक हनुमानगढ वृत के समक्ष रेफरेन्स दायर किया। रेफरेन्स शिकायतकर्ता श्री त्रिलोक सिंह की इस शिकायत के आधार पर प्रस्तुत किया गया था कि सम्पत्ति का वास्तविक सौदा 10,17,000/– रू में हुआ है जिसके इकरारनामें की फोटो प्रति दिनांक 26.12.2013 श्री रेशम सिंह एडवोकेट द्वारा सत्यापित है। कलक्टर मुद्रांक ने अपने निर्णय दिनांक 28.11.2016 द्वारा रेफरेन्स अस्वीकार किया है। कलक्टर मुद्राक ने अपने निर्णय में यह अवधारित किया है कि शिकायत के साथ प्रस्तुत इकरारनामा की छाया प्रति संलग्न की है जिसकी पुष्ट पर स्टॉम्प विक्रेता द्वारा विक्रय संबंधी कोई अंकन नहीं किया गया है व न ही क्रेता पक्ष की सहमति के हस्ताक्षर है व न ही नोटेरी पब्लिक द्वारा अपने रजिस्टर में दर्ज किया गया है। शिकायकर्ता का शिकायत प्रार्थना पत्र में पूर्ण पता नहीं होने के कारण तामील नहीं हो सकी। कलक्टर मुद्रांक के उपरोक्त निर्णय दिनांक 28.11.2016 के विरूद्व यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 बावजूद नोटिस तामील अनुपस्थित रहने के कारण उनके विरूद्व एकपक्षीय कार्यवाही की गई। अप्रार्थीया सं. 2 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित।

4. बहस विद्वान उपस्थित अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि इकरारनामें के अनुसार दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का विक्रय 10,17,000/– में हुआ है एवं इसी अनुरूप अन्तर मुद्रांक कर आदि वसूल किया जाना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय ने मात्र इस आधार पर रेफरेन्स अस्वीकार किया है कि स्टाम्प पर स्टाम्प वेण्डर का नाम व स्टाम्प नं. उल्लेखित नहीं है जबकि माननीय न्यायालय को स्टाम्प की वैधता की जांच करवानी चाहिए थी। कलक्टर मुद्रांक ने नोटेरी पब्लिक को कोई नोटिस जारी नहीं किया है तथा निर्णय में यह लिखकर की नोटेरी पब्लिक के रजिस्टर में इकरारनामा को तस्दीक करने का इन्द्राज नहीं है, रेफरेन्स खारिज किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि का मौका निरीक्षण नहीं किया है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर रेफरेन्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीया सं. 2 ने कथन किया कि अप्रार्थिया के विरूद्व अज्ञात व्यक्ति त्रिलोक सिंह द्वारा शिकायत श्रीमान महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अजमेर के यहॉ किये जाने पर की गई शिकायत की उपपंजीयक द्वारा

लगातार.....3

शिकायत में अंकित तथ्यों की जांच किये बिना रेफरेन्स किया गया हैं। अप्रार्थीया द्वारा विवादित भूखण्ड संख्या 111 साईज 30 गुणा 60 वर्गफीट में से आधा हिस्सा अर्थात 15 गुणा 60 वर्गफीट वार्ड न 7, सेक्टर नं. 3, सादुलशहर का अमित चावला आदि से रू 1,70,000/– में खरीद कर दिनांक 19.05.2014 को अमित चावला ने अप्रार्थीया के पक्ष में पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। अप्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत बैयनामा निर्धारित दर से मूल्यांकन करते हुए उपपंजीयक द्वारा देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल कर पंजीयन किया गया था। विक्रेता अमित चावला जो डीड राईटर का कार्य भी करता है उसने उपपंजीयक कार्यालय परिसर में ही रू 15,000/– देने की अनुचित मांग की, जो अप्रार्थीया द्वारा नहीं दिये जाने पर विक्रेता पक्ष द्वारा पंजीबद्ध बैयनामा के पीछे अपने हस्ताक्षरों में अनुचित रूप से कांट–छाट कर अप्रार्थीया को संदोष हानि पहुचाने के उद्देश्य से की जिसकी जानकारी उपपंजीयक को भी उसी समय थी। इन्होंने कथन किया कि प्रकरण में उपंपजीयक से मिलिभगत होने के कारण मूल विक्रय पत्र पंजीबद्ध कर अप्रार्थीया क्रेता को जानबूझकर लौटाया नहीं गया। पंजीबद्ध विक्रय पत्र लौटाने हेतु उपपंजीयक को प्रार्थना पत्र दिनांक 20.05.2014, 25.05.2014, 03.06.2014 प्रस्तुत किये जाने पर पंजीबद्ध विक्रय पत्र लौटाया गया जबकि विक्रय पत्र पंजीबद्ध होते ही वापिस विक्रेता को लौटा दिया जाना चाहिए था। उसी समय अप्रार्थीया को विक्रेता अमित चावला द्वारा धमकी दी गई अप्रार्थीया की झूठी शिकयत करवा कर रू 50,000/– लगवायेगा। इसके पश्चात् अमित चावला ने झूठा इकरारनामा दिनांक 26.12.2013 को तैयार करवाया जिसमें गवाह के रूप में निहाल चन्द चावला को बनाया जो इसके परिवार का सदस्य है। कानूनी प्रावधानों के अनुसार इकरारनामा पंजीबद्ध होना चाहिए था। नोटेरी पब्लिक द्वारा पूर्णतया प्रमाणित करके इसकी पुश्त पर अंकन करते हुए रजिस्टर में भी दर्ज किया जाना चाहिए था व इस पर भी अप्रार्थीया के सहमति के हस्ताक्षर होने चाहिए थे, लेकिन इस प्रकार का कुछ भी नहीं है। यह सारी कार्यवाही फर्जी व साजिशाना तौर पर उपंपजीयक सादुलशहर के साथ सांठ–गांठ करते हुए अमित चावला ने की व बिना नाम के ही झूठी शिकायत अप्रार्थीया के विरूद्व की गई है। बैयनामा अप्रार्थीया को प्राप्त होने के पश्चात् उसने अपने सहयोगी राजेश सेतिया के मिथ्या हस्ताक्षरों से व उसकी जानकारी के बिना ही इस भूखण्ड के संबंध में किसी प्रकार ऋण नहीं देने के संबंध में शिकायत प्रार्थना पत्र भी मुख्यमंत्री महोदय राजस्थान सरकार जयपुर को प्रेषित किया जो कि विभिन्न बैंको में भी उसकी प्रतियां दी गई जिसका नोटिस आने पर अप्रार्थीया ने बैंको के शाखा प्रबन्धक को इस संबंध मे अवगत करवाया व राजेश सेतिया से भी इस शिकायत के बारे में पूछा तो उसने कहा कि उसकी शिकायत नहीं की है। अमित चावला ने इस

लगातार.....4

भूखण्ड को आगे बेचान करने की भी कोशिश की जिसके संबंध में अप्रार्थीया ने दिनांक 01.12.2014 को प्रार्थना पत्र उपपंजीयक सादुलशहर को भी दिया। अगर यह भूखण्ड अप्रार्थीया द्वारा इतनी बडी राशि में खरीद किया गया होता तो इसके बेचानकर्ता अमित चावला जो कि उपपंजीयक कार्यालय में अराजनवीस का काम करता है व बैयनामा भी उसने स्वंय ही ड्रॉफ्ट किया है उसी समय ही इसका विरोध करता। लेकिन सारी कार्यवाही उपरोक्तानुसार अप्रार्थीया पर मिथ्या दबाव बनाने के आशय से की है जो किसी प्रकार से पोषणीय नहीं है इस समस्त तथ्यों की जानकारी उपपंजीयक सादुलशहर को भी रही है लेकिन उन्होंने इसकी कोई निष्पक्ष जांच नहीं करते हुए मात्र स्टाम्प कमी का प्रकरण तैयार कर रेफरेन्स कर दिया गया।

7. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

8. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थी सं. 1 श्री अमित चावला पुत्र श्री दीवान चंद चावला जाति अरोडा सादुलशहर ने अपनी सम्पत्ति सादुलशहर सेक्टर नं. 3 वार्ड नं0 7 आहता नं. 111 क्षेत्रफल 30 x 60 वर्ग फीट में से निस्फ हिस्सा अर्थात् 15 x 60 वर्गफीट अर्थात् 83.64 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थीया सं. 2 शैलकंवर पुत्री पृथ्वीसिंह जाति राजपूत साकिन वार्ड नं. 7 सादुलशहर के पक्ष में किया। दस्तावेज दिनांक 19.05.2014 को निष्पादित किया जाकर दिनांक 19.05.2014 को उपपंजीयक सादुलशहर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक ने दिनांक 19.05.2014 को दस्तावेज की मालियत 1,70,000/– रू मानते हुए तद्नुसार मुद्रांक कर आदि वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध कर दिया गया व दस्तावेज संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया। महानिरीक्षक महोदय पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अजमेर से प्राप्त शिकायत एफ–2(4)सर्त/हनुमानगढ/2014/715 दिनांक 26.06.2014 के आधार पर उपपंजीयक सादुलशहर द्वारा प्रकरण कमी मुद्रांक सरचार्ज व पंजीयन 45,740/– रू की वसूली हेतु अधीनस्थ न्यायालय उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक हनुमानगढ वृत के समक्ष रेफरेन्स दायर किया। रेफरेन्स शिकायतकर्ता श्री त्रिलोक सिंह की इस शिकायत के आधार पर प्रस्तुत किया गया था कि सम्पत्ति का वास्तविक सौदा 10,17,000/– रू में हुआ है जिसके इकरारनामें की फोटो प्रति दिनांक 26.12.2013 श्री रेशम सिंह एडवोकेट द्वारा सत्यापित है। कलक्टर मुद्रांक ने अपने निर्णय दिनांक 28.11.2016 द्वारा रेफरेन्स अस्वीकार किया है। कलक्टर मुद्राक ने अपने निर्णय में यह अवधारित किया है कि शिकायत के साथ प्रस्तुत इकरारनामा की छाया प्रति संलग्न की है जिसकी पुष्ट पर स्टॉम्प विक्रेता द्वारा विक्रय संबंधी कोई अंकन नहीं किया गया है व न ही क्रेता पक्ष की सहमति के हस्ताक्षर है व न ही नोटेरी पब्लिक द्वारा अपने रजिस्टर में दर्ज किया गया

2m–

लगातार.....5

है। शिकायकर्ता का शिकायत प्रार्थना पत्र में पूर्ण पता नहीं होने के कारण तामील नहीं हो सकी। कलक्टर मुद्रांक के उपरोक्त निर्णय दिनांक 28.11.2016 के विरूद्व यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

9. निगरानी में प्रार्थी की ओर से प्रथम आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने इकरारनामें की कोई जांच नहीं की व रेफरेन्स इस आधार पर खारिज कर दिया कि स्टाम्प पर स्टाम्प वेण्डर का नाम व स्टाम्प नं. उल्लेखित नहीं है जबकि अधीनस्थ न्यायालय को स्टाम्प की वैद्यता की जांच करनी चाहिए थी।

अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन निर्णय दिनांक 28.11.2016 के अवलोकन से पता चलता है कि अधीनस्थ न्यायालय ने जांच प्रक्रिया अपनाई जाकर ही निर्णय पारित किया है तथा शिकायत प्रमाणित नहीं होने पर ही रेफरेन्स अस्वीकार किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय का मुख्य भाग निम्न प्रकार है :–

"हमने उभय पक्ष की बहस एवं अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात का अवलोकन किया एवं पत्रावली का गहन अध्ययन किया। विचाराधीन प्रकरण शिकायत के आधार पर दर्ज हुआ है जिसके अनुसार शिकायत कर्ता त्रिलोक सिंह द्वारा की गई शिकायत मुख्य अजमेर से प्रकरण उपपंजीयक से टिप्पणी ली गई। उपंजीयक सादुलशहर द्वारा प्रकरण कमी मूल्यांकन का मानते हुए रेफरेन्स किया गया। अप्रार्थिया के योग्य अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं साक्ष्यों अनुसार की गई शिकायत साबित नहीं हो पा रही है। शिकायत कर्ता द्वारा शिकायत के साथ बैय इकरारनामा के साथ छायाप्रति संलग्न की गई है जिसकी पुश्त पर स्टाम्प विक्रेता द्वारा विक्रय सम्बन्धी कोई अंकन नहीं किया गया है एवं न ही क्रेता पक्ष की सहमति के हस्ताक्षर है न ही नोटेरी पब्लिक द्वारा अपने रजिस्टर में भी दर्ज नहीं किया गया। शिकायत कर्ता को भी अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु कार्यालय के पत्र क्रमांक 2726 दिनांक 10.05.2016, 4710 दिनांक 05.08.2016 से नोटिस जारी कर न्यायालय में उपस्थित होने हेतु तलब किया गया किन्तु शिकायत प्रार्थना पत्र में पूर्ण पता नहीं होने के कारण उपपंजीयक सादुलशहर की रिपोर्ट अनुसार तामील नहीं करवाया जा सकता। नोटेरी पब्लिक को भी पत्र क्रमांक 4711 दिनांक 05.08.2016 द्वारा तलब किया गया परन्तु उनके द्वारा भी न्यायालय में उपस्थित होकर कोई जवाब अथवा साक्ष्य सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया। अतः उपरोक्त तथ्यों अनुसार की गई शिकायत सही प्रतीत नहीं होती है। अतः शिकायत के संलग्न बैय इकरारनामा की छायाप्रति एवं शिकायत कर्ता का पूर्ण पता नहीं होने पर अप्रार्थिया के योग्य अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत जवाब एवं साक्ष्यों तथा न्यायहित में गुणदोष के आधार पर विचाराधीन कार्यवाही निरस्त की गई।"

2m–

लगातार.....6

उपरोक्त निर्णय में अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय में मुख्य आधार यह लिया है कि शिकायत प्रमाणित नहीं है, इकरारनामें की पुश्त पर स्टाम्प विक्रेता द्वारा विक्रय संबंधी कोई अंकन नहीं है, क्रेता पक्ष की सहमति के हस्ताक्षर नहीं है व न ही नोटेरी पब्लिक द्वारा अपने रजिस्टर में दर्ज किया गया है तथा शिकायतकर्ता का पूर्ण पता नहीं होने के कारण उसे नोटिस की तामील नहीं हो सकी है। इससे यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने मात्र इस आधार पर रेफरेन्स अस्वीकार नहीं किया है कि स्टाम्प पर स्टाम्प वैण्डर का नाम व स्टाम्प नं. उल्लेखित नहीं है जैसा कि निगरानी के आधार में कथन किया गया है। जहॉ तक स्टाम्प वैद्यता का बिन्दु है, स्टाम्प वैद्य मान भी लिया जाये तो भी जब तक उस पर लिखत प्रमाणित नहीं होती हो या लिखत पर क्रेता व विक्रेता दोनों पक्षों के हस्ताक्षर नहीं हो तब तक ऐसे दस्तावेज के आधार पर मुद्रांक कर आरोपित किया जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत नहीं है।

10. निगरानी में द्वितीय आधार यह लिया गया है कि कलक्टर मुद्रांक हनुमानगढ वृत ने नोटेरी पब्लिक को भी अपने समक्ष उपस्थित होने हेतु कोई समन जारी नहीं किया महज निर्णय में यह लिख कर कि नोटेरी पब्लिक के रजिस्टर में इकरारनामा को तस्दीक करने का इन्द्राज नहीं है, रेफरेन्स खारिज कर दिया है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 68 पर श्री रेशम सिंह एडवोकेट नोटेरी पब्लिक को पत्र क्रमांक 2727 दिनांक 10.05.2016 एवं पृष्ठ सं 72 पर पत्र क्रमांक 471 दिनांक 05.08.2016 द्वारा नोटिस जारी किये गये है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय के अनुसार उनके द्वारा कोई जवाब या साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में मूल शिकायत के साथ संलग्न इकरारनामा पृष्ठ सं. 12 पर अवलोकनीय हैं जिस पर नोटेरी पब्लिक की मोहर व सत्यापन अस्पष्ट है व इस पर कही नोटेरी के रजिस्टर में दर्ज होने की क्रम सं. अंकित नहीं है व न ही इसकी पुश्त की फोटो प्रति है जिस पर कोई अंकन हो। इकरारनामा भी फोटो प्रति के रूप में है न कि प्रमाणित प्रति या मूल प्रति। यदि इकरारनामा विधिवत सत्यापित होता तो नोटेरी पब्लिक के रजिस्टर में अंकित होने का विवरण भी सत्यापन की मोहर के साथ प्रदर्शित होता। यदि शिकायत के मुख्य आधार इकरारनामा दिनांक 26.12.2013 को विद्वान नोटेरी द्वारा सत्यापित भी मान लिया जाये तो भी क्रेता पक्ष के हस्ताक्षर नहीं होने के कारण जब तक इसके तथ्य प्रमाणित नहीं हो जाते तब तक करारोपण नहीं किया जा सकता।

11. निगरानी में यह आधार भी लिया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वयं भूमि का मौका निरीक्षण नहीं किया गया है। विचाराधीन प्रकरण में शिकायत में मुख्य आधार यह था कि भूखण्ड के विक्रय का इकरारनामा अधिक राशि पर हुआ है। विवादित बिन्दु

लगातार.....7

मौके की स्थिति के संबंध में नहीं है जिससे प्रकरण में मौका निरीक्षण की कोई आवश्यकता नहीं मानी जा सकती तथा निगरानी का यह आधार भी स्वीकार योग्य नहीं है।

12. विचाराधीन प्रकरण में समग्र रूप से विचार किया जाता है। शिकायतकर्ता ने जो शिकायत प्रस्तुत की है उस पर शिकायतकर्ता के हस्ताक्षर है परन्तु उस पर शिकायतकर्ता का निवास स्थान या पत्राचार का पता अंकित नहीं है। शिकायतकर्ता की पहचान भी नहीं हो सकती। शिकायत के साथ किसी प्रकार का शपथ पत्र भी संलग्न नहीं है। इससे शिकायत बेनामी होना प्रतीत होता हैं। शिकायत के साथ इकरारनामा दिनांक 26.12.2013 की फोटो प्रति संलग्न है। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्र क्रमांक 2912 दिनांक 30.06.2014 जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 15 पर अवलोकनीय है, के द्वारा उपपंजीयक सादुलशहर से शिकायत प्रार्थना पत्र की जांच की जाकर प्रकरण भिजवाने हेतु निर्देशित किया गया है। शिकायतकर्ता की शिकायत प्रार्थना पत्र पर पूर्ण पता नहीं होने के कारण नोटिस की तामिल नहीं हो सकी है। स्टाम्प वैण्डर रोहताश कुमार अनुज्ञा पत्र सं. 23/2011 का शपथ पत्र दिनांक 29.02.2016 जो पत्रावली के पृष्ठ सं. 64 पर अवलोकनीय है के अनुसार उसके द्वारा 100 रू का स्टाम्प नं. 460033 दिनांक 26.12.2013 जो क्रमांक 8481 पर दर्ज है को अमित चावला पुत्र दीवानचंद अरोड़ा साकिन सादुलशहर को इकरारनामा हेतु बेचान किये जाने का कथन किया है। पृष्ठ सं. 66 पर रजिस्टर की फोटो प्रति अवलोकनीय है जिससे उपरोक्त तथ्य की पुष्टि होती है। इस प्रकार इकरारनामा हेतु जो स्टाम्प पेपर क्रय किया गया है वह विक्रेता द्वारा क्रय किया गया है। इकरारनामें से संबंधित स्टाम्प पेपर, विक्रेता जो स्वयं उपपंजीयक परिसर में अर्जीनवीस का कार्य करता है द्वारा क्रय करना व इस पर अप्रार्थीया क्रेता के हस्ताक्षर नहीं होना तथा दस्तावेज पंजीबद्ध होने के बाद भी अप्रार्थीया क्रेता को लौटाया नहीं जाना व बार–बार प्रार्थना पत्र जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 32 से 40 पर उपलब्ध है, देने के पश्चात् लौटाया जाना आदि के परिस्थितिजन्य साक्ष्यों से शिकायत सद्भाविक प्रतीत नहीं होती है। इस इकरारनामा पर अप्रार्थीया क्रेता के हस्ताक्षर नहीं है। इस संबंध में The Indian Contract Act, 1872 की धारा 2 के संबंधित भागों का उल्लेख करना समीचीन है :–

2.Interpretation - clause

In this Act the following words and expressions are used in the following senses, unless contrary intention appears from the context:

(a) When one person signifies to another his willingness to do or to abstain from doing anything, with a view to obtaining the assent of that other to such act or abstinence, he is said to make a proposal;

(b) When a person to whom the proposal is made, signifies his assent thereto, the proposal is said to be accepted. A proposal, when a accepted, becomes a promise;

लगातार.....8

(c) The person making the proposal is called the "promisor", and the person accepting the proposal is called "promisee",
(d) When, at the desire of the promisor, the promisee or any other person has done or abstained from doing, or does or abstains from doing, or promises to do or to abstain from doing, something, such act or abstinence or promise is called a consideration for the promise;
(e) Every promise and every set of promises, forming the consideration for each other, is an agreement;
(f) Promises which form the consideration or part of the consideration for each other, are called reciprocal promises;
(g) An agreement not enforceable by law is said to be void;
(h) An agreemnet enforceable by law is a contract;
(i) An agreement which is enforceable by law at the option of one or more of the parties thereto, but not at the option of the other or others, is a voidable contract;
(j) A contract which ceases to be enforeable by law becomes void when it ceases to be enforceable.

उपरोक्त विधिक प्रावधान के अनुसार जब तक इकरारनामे (Agreement) पर दोनों पक्षों की स्वीकारोक्ति नहीं होती तब तक उसे इकरारनामें की श्रेणी में नहीं माना जा सकता। विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामा दिनांक 26.12.2013 पर अप्रार्थीया क्रेता के हस्ताक्षर नहीं है जिससे अप्रार्थीया क्रेता की सहमति नहीं मानी जा सकती जिसके अभाव में यह इकरारनामा विधिसम्मत नहीं है तथा इकरारनामें के तथ्यों के प्रमाणीकरण के अभाव में मुद्रांक कर आरोपित नहीं किया जा सकता।

13. विचाराधीन प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 54 से 57 पर विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक 22.05.2013 अवलोकनीय है जिसमें श्री अमित चावला द्वारा यह यह सम्पत्ति प्लॉट नं. 111 साईज 30 गुणा 60 फीट विक्रेता श्री सुदेश कुमार से क्रय की गई है जिसमें उपपंजीयक द्वारा इस सम्पत्ति की मालियत 3,40,000/–रू मानी जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया है। श्री अमित चावला द्वारा अप्रार्थीया सं. 2 को विचाराधीन प्रकरण में इस सम्पत्ति का आधा भाग 1,70,000/– रू में दिनांक 19.05.2014 को विक्रय किया गया है। दोनों दस्तावेजों के बीच समयावधि मात्र 1 वर्ष है जिससे यह प्रमाणित होता है कि विचाराधीन दस्तावेज का मूल्यांकन पूर्ववर्ती दरों के अनुसार किया गया है तथा पूर्ववर्ती दस्तावेज दिनांक 22.05.2013 द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति जो 3,40,000/– रू में क्रय की गई है, के आधे भाग का मूल्य 1 वर्ष में 1,70,000/–रू. से बढकर 6,17,000/– रू अर्थात् साढे तीन गुणा से भी अधिक मूल्य वृद्धि मानना तर्कसंगत एवं व्यावहारिक नहीं होने से भी शिकायत के तथ्य विश्वसनीय प्रतीत नहीं होते है।

14. इस प्रकार प्रकरण में इकरारनामें पर दोनों पक्षों के हस्ताक्षर नहीं होने, इकरारनामें की मात्र फोटो प्रति होने, इकरारनामें के तथ्य प्रमाणित नहीं होने, पूर्ववर्ती दस्तावेज के अनुरूप मूल्यांकन होने, शिकायत बेनामी प्रतीत होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स विधिसम्मत रूप से अस्वीकार किया है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

15. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 28.11.2016 यथावत रखा जाता हैं।

16. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य