राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1402/2012/सीकर

बाबूराम पुत्र मालाराम निर्वाण
वार्ड न0 26, भोतिकों की कोठी के पास कस्बा–फतेहपुर .....प्रार्थी

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, फतेहपुर
2. प्रहलादराम पुत्र जगनाराम खटीक .....अप्रार्थी

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सुनील पारीक
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी 1 की ओर से
अनुपस्थित (अप्रार्थी संख्या 2 अभिभाषक)

दिनांक : 09.08.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'अधीनस्थ न्यायालय'** कहा गया है) के प्रकरण संख्या 38/2011 में पारित आदेश दिनांक 17.04.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 (2) के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2 प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा कस्बा फतेहपुर में स्थित आराजी खसरा नम्बर 1389 रकबा 2.19 हैक्टर असींचित कृषि भूमि मे 1/2 हिस्सा 1.05 हैक्टर को रू0 276000/– में क्रय करने का दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक फतेहपुर के समक्ष दिनांक 05.02.2010 को पेश किया गया । उपपंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज बाद पंजीयन पक्षकारों को लोटा दिया गया। तत्पश्चात 5.11.2009 को किये गये अनुबन्ध के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति कमी मालियत पर पंजीबद्व होना मानते हुए अनुबन्धानुसार दस्तावेज की मालियत रू0 22,88,448/– होने से तद्नुसार अन्तर कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने का नोटिस पक्षकारों को जारी किया गया। अन्तर कर जमा न कराने पर रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स अपने आदेश दिनांक 17.04.2012 से स्वीकार कर लिया गया। अधीनस्थ न्यायालय के इस आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

3 अप्रार्थी संख्या 2 के बावजूद सूचना अनुपस्थित रहने पर उनके विरूद्व एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए उपस्थित अभिभाषकगणों की बहस सुनी गई।

4 बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने कलेक्टर के आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया कि कलेक्टर द्वारा तथ्यों की अनदेखी करते हुए आदेश पारित किया हैं।

09/08/17

लगातार.....2.

विद्वान अभिभाषक का कथन है कि दस्तावेज पंजीयन हेतु पेश करने पर उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीबद्व कर लिये गये। तत्पश्चात उपपंजीयक द्वारा किसी एक अनुबन्ध के आधार पर उक्त दस्तावेजों को कमी मालियत का माना गया। जबकि उक्त अनुबन्ध दस्तावेज पुर्णःतया फर्जी व साजिशी है तथा प्रार्थी इससे प्रतिबंधित नहीं है। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि उक्त अनुबंध पत्र प्रार्थी व विक्रेतागण के बीच निष्पादित नही हुआ है। ऐसे में काल्पनिक विक्रय अनुबन्धन के आधार पर अन्तर कर आरोपित करना अनुचित है। अपने इस कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सभी तथ्यों की जांच कर व विधिक रूप से आदेश पारित किया है। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक का कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का पूर्व में अनुबन्ध किया गया था, जिसमें क्रेता श्री शंकरलाल है, इस अनुबन्ध में यह भी अंकित किया गया है कि विक्रेता, क्रेतागण एवं उनके वांछित व्यक्ति के पक्ष में उसके व्यय पर रजिस्ट्री अथवा नोटरी करावा देगें। प्रार्थी द्वारा जो विक्रय दस्तावेज पंजीबद्व करवाये गये है उनमें गवाह के रूप में श्री शंकरलाल का नाम भी दर्ज है। इस प्रकार कलेक्टर/उपंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीयन उपरान्त प्रार्थी द्वारा अनुबंध में लिखी मालियत के अनुसार ही प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया गया है। अपने इस कथन के साथ विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर द्वारा पारित आदेश को विधिक बताते हुए यथावत रखे जाने व प्रार्थी की निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

6 उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा उपलब्ध रिकोर्ड का अवलोकन किया गया।

7 विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज सम्पत्ति की मालियत 2,76,000/– रू मानकर दस्तावेज को क्रम संख्या 161 पर दिनांक 05.02.2010 को पंजीबद्व कर सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया गया था। वर्तमान प्रकरण में रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया गया था कि प्रश्नगत सम्पत्ति का एक विक्रय अनुबंध दिनांक 05.11.2009 को निष्पादित हुआ था, जो नोटेरी द्वारा एटेस्ट था इसमें सम्पत्ति की मालियत 2,45,000/– रू प्रति कच्ची बीघा थी। अधीनस्थ न्यायालय ने इस विक्रय अनुबंध के आधार पर सम्पत्ति की मालियत की गणना कर विक्रय पत्र दिनांक 05.02.2010 को अपर्याप्य मुद्रांकित मानकर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया। जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकार किया गया। विक्रय अनुबन्ध दिनांक 05.11.2009 के विक्रेतागण व क्रेतागण निम्न प्रकार है :–

09/08/17

लगातार.....3.

विक्रेतागण–चन्द्राराम, मोटाराम, दुलाराम, जोधाराम पुत्रगण पोखरराम।
क्रेतागण –शंकरलाल पुत्र कुमाराम, प्रकाश पुत्र आशाराम ।
तथा प्रश्नगत दस्तावेज विक्रय पत्र दिनांक 05.02.2010 के विक्रेतागण व क्रेता निम्न प्रकार है :–
विक्रेतागण– प्रहलाद राम, भजनलाल पुत्रगण स्व. श्री जगनाराम, श्रीमती झीमा, श्रीमती पाना पुत्रीगण स्व. श्री जगनाराम, चन्द्राराम, दुलाराम, जोधाराम पुत्रगण पोखर, श्रीमती गंगादेवी पत्नी स्व. श्री हरनन्दराम।
क्रेता– बाबूराम निर्वाण पुत्र मालाराम।

इस प्रकार विक्रय अनुबन्ध दिनांक 05.11.2009 व प्रश्नगत दस्तावेज विक्रय पत्र दिनांक 05.02.2010 के विक्रेता एवं क्रेता अलग अलग है। विक्रय अनुबंध के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत के संबंध में अप्रार्थी राजस्व का यह तर्क रहा है कि विक्रय अनुबंध दिनांक 05.011.2009 में क्रेता शंकर लाल पुत्र कुमाराम प्रश्नगत दस्तावेज विक्रय पत्र दिनांक 05.02.2010 में साक्षी है। इसलिये बाजार मूल्य विक्रय अनुबंध के आधार पर करने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि कारित नहीं की है। जबकि प्रार्थी की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि प्रथम तो उक्त विक्रय अनुबंध फर्जी है, द्वितीयतः उक्त विक्रय अनुबंध दिनांक 05.11.2009 में प्रश्नगत दस्तावेज में दिनांक 05.02.2010 का क्रेता प्रार्थी पक्षकार नहीं था, तृतीयतः यदि विक्रय अनुबंध दिनांक 05.11.2009 शंकरलाल पुत्र कुमाराम के पक्ष में निष्पादित हुआ तथा विक्रय पत्र दिनांक 05.02.2010 में शंकर लाल साक्षी है तब इस बात की अधिसम्भाव्यता से इन्कार नहीं किया जा सकता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का बाजार मूल्य से अधिक कीमत पर विक्रय अनुबंध दिनांक 05.11.2009 निष्पादित हुआ हो तभी उसकी पालना में उन्हीं क्रेतागण के पक्ष में विक्रय अनुबंध निष्पादित नहीं हुआ। इस संबंध में यहां यह उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इन तथ्यों की कोई जांच नहीं की गयी कि विक्रय अनुबंध दिनांक 05.11.2009 की अनुपालना में विक्रय पत्र निष्पादित क्यों नहीं किया गया? राजस्व की ओर से विक्रय अनुबंध में अंकित मालियत के समर्थन के संबंध में अन्य कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं की गयी है। अतः प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत तर्क अप्रार्थी राजस्व की अपेक्षा अधिक बल रखते है। यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में विक्रय का अनुबन्ध की प्रति मूल या सत्यापित नहीं है तथा नोटेरी से भी इसके विवरण का सत्यापन नहीं कराया गया है। इस प्रकार ऊपर वर्णित विवेचन से जब क्रेता दोनो दस्तावेजों में अलग–अलग है तो यह नहीं माना जा सकता कि विक्रय पत्र में उल्लेखित सम्पत्ति का लेन–देन विक्रय अनुबन्ध के आधार हुआ

09/08/17

लगातार.....4.

हो। अतः जब विक्रय अनुबन्ध जिसके क्रेता विक्रय पत्र दिनांक 05.02.2010 से अलग है, तब विक्रय अनुबंध दिनांक 05.11.2009 के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना न्यायसंगत नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायायलय द्वारा विक्रय अनुबंध दिनांक 05.11.2009 के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूंल्यांकन करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। इस प्रकार प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य है।

8. परिमाणस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश दिनांक 17.04.2012 को अपास्त किया जाता है।

9. निर्णय सुनाया गया।

09/08/17

(राजीव चौधरी)
सदस्य