

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या -1438/2013/जयपुर

मौ. रफीख खां पुत्र स्व. साहिबजादा मौ. तोफीक खां,  
निवासी बड़ा बोरिंग मस्टिज गोलनदास, पहाड़गंज, जयपुर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, जयपुर द्वितीय
2. पुरुषोत्तम विश्नोई पुत्र देवदत्त विश्नोई  
निवासी- 3/65, अग्रवाल फार्म मानसरोवर, जयपुर
3. केसर हसन खां पुत्र अमीर हसन खां,  
निवासी- नंगला बरोला, अलीगढ़ (यू.पी.)

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवड़ा

अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

(एकपक्षीय कार्यवाही)

.....अप्रार्थी सं. 2 व 3 की ओर से.

दिनांक : 06.02.2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र पदेन अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 602/2012 में पारित निर्णय दिनांक 08.11.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 2 पुरुषोत्तम विश्नोई के मध्य अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश कम 2 जयपुर महानगर के समक्ष मु. न. 23/95 (8/95) में प्रस्तुत अनुबंध व किरायानामें को पर्याप्त रूप से मुद्रांकित करने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) को भिजवाया गया। उक्त दोनों दस्तावेजों पर मुद्रांक निर्धारण एवं मुद्रांक वसूली हेतु प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर पक्षकारों को नोटिस जारी किया गया। उप पंजीयक, जयपुर-द्वितीय के पत्र क्रमांक 860 दिनांक 04.10.2012 द्वारा रिपोर्ट प्रेषित करते हुए निवेदन किया कि इकरारनामा की प्रति में अंकित अचल सम्पत्ति जो कि मुख्य एम.आई.रोड, पांच बत्ती से गर्वमेन्ट हॉस्टल चौराहा पर स्थित थी, का मौका निरीक्षण किया गया। उक्त सम्पत्ति कार्नर एवं वाणिज्यिक तथा सम्पूर्ण पर टिनशेड है। अचल सम्पत्ति का दिनांक 10.10.1992 को प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 केसर हसन खान के हक में किरायानाम भी निष्पादित किया गया है। जिसमें पूर्वजों से ही मौखिक किरायेदारी पर होना अंकित किया है। वह भी समुचित मुद्रांक पर निष्पादित नहीं होना पाया गया। ऐसी वस्तुस्थिति में किरायानामा दस्तावेज में अंकित भूखण्ड दुकान 20 वर्षों से अधिक अवधि पर किराये पर होना संभावित है। जिस पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर वसूल किया जाना है।

*[Signature]*  
06/02/17

लगातार.....2.



दुकान की भूमि 23.22 वर्गमीटर का मूल्यांकन जिला स्तरीय समिति की व्यवसायिक दर 206640/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से 47,99,213/-रुपये एवं टिनशेड का मूल्यांकन 34,830/-रुपये कुल मूल्यांकन 48,34,043/- रुपये है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित उक्त आदेश दिनांक 08.11.2012 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया।

3. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन प्रस्तुत किया गया कि प्रार्थी के पिता द्वारा भूखण्ड मालिक नवाब जफर जंग से दिनांक 01.01.1957 को 120/- महावार पर प्रश्नगत भूखण्ड किराये पर लिया। वर्ष 1959 को नवाब जफर जंग के देहान्त के बाद किराया राशि उनकी पत्नी को दिया जाने लगा तथा प्रार्थी के पिता के देहान्त के बाद प्रार्थी काबिज होकर किराया राशि अदा करता रहा। 1992 में प्रश्नगत भूखण्ड पर केसर हसन खां व अन्य का काबिज होने के कारण दिनांक 10.10.1992 से किरानामान लिखा 300/- प्रतिमाह किराया केसर हसन को दिया जाने लगा। प्रार्थी द्वारा केसर हसन खान से दिनांक 30.06.1993 को कब्जेशुदा किरायेशुदा भूखण्ड को 1,00,000/- रुपये में क्रय कर इकरार कर इकरारनामे पेटे 75,000/- रुपये इकरारनामा कर अदा किया। वर्ष 1994 में अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड वक्फ बोर्ड से किराये पर लेना बताते हुए प्रार्थी को भूखण्ड से बेदखल कर दिया। अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा एक प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 17 पंजीयन अधिनियम व धारा 37 व 39 स्टाम्प अधिनियम न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किरायानामा दिनांक 10.10.1992 व इकरारनामा दिनांक 30.06.1993 का रजिस्ट्रेशन अनिवार्य होना बता इन दस्तावेजों को इम्पाउण्ड कर मुद्रांक शुल्क प्रार्थी से वसूल किये जाने का निवेदन किया।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का आगे यह कथन रहा है कि प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 2 पुरुषोत्तम विश्नोई के मध्य अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश कम 2 जयपुर महानगर के समक्ष मु. न. 23/95 (8/95) में प्रस्तुत अनुबंध व किरायानामे को पर्याप्त रूप से मुद्रांकित करने हेतु कलक्टर (मुद्रांक) को भिजवाया गया। जिसके संबंध में विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त दोनों दस्तावेजों पर मुद्रांक निर्धारण एवं मुद्रांक वसूली हेतु प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर पक्षकारों को नोटिस जारी कर उप पंजीयक से मौका निरीक्षण कर मौका रिपोर्ट अभिलम्ब प्रस्तुत करने हेतु आदेश पारित किया तथा आगामी पेशी दिनांक 20.09.2012 नियत की गयी। आगामी तारीख पेशी दिनांक 20.09.2012 हेतु प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 3 केसर हसन खां को नोटिस दिनांक 10.09.2012 को जारी किया गया किन्तु उक्त नोटिस तामील प्रार्थी नहीं करवायी गयी और प्रार्थी को बिना नोटिस तामील करवाये उपस्थित नहीं होना मानकर एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए दिनांक 08.11.2012 को एकपक्षीय निर्णय पारित किया गया। इस

लगातार.....3.

*Amrinder*  
06/02/17



प्रकार प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना ही प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त की अवहलेना कर एकपक्षीय निर्णय दिनांक 08.11.2012 को पारित किया गया जो विधिसम्मत नहीं होने से निरस्त किये जाने योग्य है। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

5. अप्रार्थी सं. 1 की ओर से उपस्थिति विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 08.11.2012 का समर्थन किया एवं यह कथन किया कि उक्त आक्षेपित निर्णय विधिक एवं न्यायसंगत है। अतः अप्रार्थी सं.1 के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी याचिका को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
6. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया। प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।
7. अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वारा आक्षेपित निर्णय दिनांक 08.11.2012 में किरायेनामे पर 180/- रुपये मुद्रांक कर व 1800/- रुपये शास्ति कुल राशि 1980/- तथा इकरारनामों की मालियत 48,34,043/- रुपये निर्धारित कर मुद्रांक कर 2,41,705/- रुपये पूर्व में अदा मुद्रांक कर 100/- रुपये कम कर कमी मुद्रांक कर 2,41,695/- रुपये, सरचार्ज 24,170/- रुपये, शास्ति 48,340/- रुपये कुल 3,14,205/- रुपये प्रार्थी से वसूल किये जाने का आदेश पारित किया गया।
8. अप्रार्थी संख्या 3 केशर हसन खां द्वारा एक भूखण्ड के विक्रय हेतु प्रार्थी मौ. रफीक के पक्ष में इकरारनामा दिनांक 30.06.1993 को निष्पादित किया। उक्त इकरारनामों में यह उल्लेखित किया गया है कि "प्रथम पक्ष विक्रेता अर्थात् अप्रार्थी संख्या 3 केशर हसन खां था, के स्वामित्व एवं आधिपत्य का एक भूखण्ड बाग नवाब कल्लन खां में एम.आई. रोड पर लक्ष्मी पेट्रोल पम्प के सामने पूर्व पश्चिम 31 फुट तथा उत्तर दक्षिण 25 फुट स्थित है। जिसमें 15X10 फुट की एक दुकान अनवर खां पुत्र करीम खां टेलर की किरायेदारी में है।" अप्रार्थी संख्या 3 केशर हसन खां ने प्रार्थी क्रेता मौ. रफीक खां को दिनांक 31.06.1993 को उक्त भूखण्ड को 1 लाख रुपये में विक्रय करने हेतु करार किया तथा प्रार्थी क्रेता द्वारा अप्रार्थी विक्रेता का 75,000/- रुपये विक्रेता ने क्रेता को भूखण्ड का वास्तविक भौतिक कब्जा सौंप दिया है तथा टेलर की किरायाशुदा दुकान का भी कानूनी कब्जा सौंप दिया गया है। नगद अदा कर दिये। उक्त इकरारनामा में यह भी स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि

लगातार.....4.

*Amalendu*  
06/02/17



इस संबंध में राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) एवं आर्टिकल 21.1 एवं इसके explanation no.1 का उल्लेख किया जाना समीचीन होगा:-

| ARTICAL                                                                                    | Description of Instrument                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Proper Stamp duty                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5<br>5(bb)                                                                                 | <b><u>Agreement or memorandum of an agreement</u></b><br>If relating to purchase or sale of an immovable property, when possession is neither given nor agreed to be given.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Three percent of the total consideration of the property, as set forth in the agreement or memorandum of agreement |
| 21                                                                                         | <b><u>Conveyance as defined by section 2(xi)-</u></b><br>if relation to immovable property                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | *(4 or 5) percent of the market value of the property                                                              |
| 21 Explanation (i)                                                                         | For the purpose of this article an agreement to sell an immovable property or an irrevocable power of attorney or any other instrument executed in the cause of conveyance or lease e.g. allotment letters, patta, license etc. shall, in case of transfer of the possession of such property before, at the time of or after the execution of any such instrument, be deemed to be a conveyance and the stamp duty thereon shall be chargeable accordingly. |                                                                                                                    |
| * अधिसूचना द्वारा कन्वेंश की दर सामान्य के लिए 5% और स्त्रियों के लिए 4% दिनांक 08.07.2009 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |

राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) से यह स्पष्ट है कि यदि विक्रय इकरार स्थावर सम्पत्ति के क्रय या विक्रय से संबंधित है, जब न तो उसका कब्जा दिया गया है और न ही कब्जा देने का करार किया गया है, तब ऐसे करार दस्तावेज में वर्णित उक्त सम्पत्ति के कुल प्रतिफल (consideration) राशि का तीन प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा। इसी प्रकार आर्टिकल 21.1 एवं इसके explanation no.1 से यह स्पष्ट है कि यदि ऐसे करार के निष्पादन के पूर्व, निष्पादन के समय या उसके पश्चात् ऐसी सम्पत्ति के कब्जे का अन्तरण कर दिया जाता है तब वह करार हस्तान्तरण पत्र (conveyance) माना जायेगा तथा जिस पर आर्टिकल 21.1 के अनुसार सम्पत्ति के बाजार मूल्य का अधिसूचना दिनांक 08.07.2009 द्वारा कन्वेंश (conveyance) की दर से सामान्य के लिए 5 प्रतिशत और स्त्रियों के लिए 4 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा। इस प्रकार अचल सम्पत्ति के विक्रय के करार पर स्टाम्प शुल्क की गणना यदि सम्पत्ति का कब्जा हस्तान्तरित नहीं किया गया है तब उक्त करार दस्तावेज में वर्णित प्रतिफल की राशि का 3 प्रतिशत देय होगी। यदि ऐसे विक्रय करार में अचल सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्द/हस्तान्तरित कर दिया जाता है तब ऐसे विक्रय करार को कन्वेंश (conveyance) मान कर उस पर मुद्रांक शुल्क देय होगा।

9. प्रार्थी का यह कथन है कि इकरारनामा निष्पादन की दिनांक से ही प्रार्थी का प्रश्नगत क्रयशुदा भूखण्ड पर निरन्तर कब्जा चला आ रहा था किन्तु वर्ष 1994 में अप्रार्थी संख्या 2 ने प्रश्नगत भूखण्ड वक्फ बोर्ड से किराये पर लेना बताते हुए प्रार्थी का भूखण्ड से बेदखल कर दिया जिससे प्रार्थी द्वारा वाद प्रस्तुत कर प्रश्नगत क्रयशुदा भूखण्ड का कब्जा दिलाये जाने का अनुतोष चाहा गया है। उक्त वाद अपर जिला

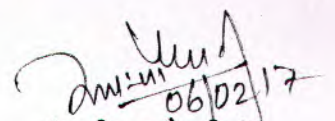
लगातार.....5.

*Amir Khan*  
06/02/17



एवं सेशन न्यायाधीश कम संख्या 2 के समक्ष लम्बित है।

10. प्रार्थी मौ. रफीक खां द्वारा दिनांक 10.10.1992 को अप्रार्थी संख्या 3 केसर खां एवं अन्य के पक्ष में 300/- रुपये मासिक की दर से किरायानामा निष्पादित किया गया। उक्त किरायानामा भी पुनः मुद्रांकित किये जाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष भिजवाया गया था।
11. विद्वान अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त दोनों दस्तावेजों पर मुद्रांक निर्धारण एवं मुद्रांक वसूली हेतु प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर पक्षकारों को नोटिस जारी कर उप पंजीयक से मौका निरीक्षण कर मौका रिपोर्ट अभिलम्ब प्रस्तुत करने हेतु आदेश पारित किया तथा आगामी पेशी दिनांक 20.09.2012 नियत की गयी। आगामी तारीख पेशी दिनांक 20.09.2012 हेतु प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 3 केसर हसन खां को नोटिस दिनांक 10.09.2012 को जारी किया गया किन्तु उक्त नोटिस तामील प्रार्थी नहीं करवायी गयी और प्रार्थी को बिना नोटिस तामील करवाये उपस्थित नहीं होना मानकर एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए दिनांक 08.11.2012 को एकपक्षीय निर्णय पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर प्रार्थी को तामीलशुदा नोटिस पत्रावली पर उपलब्ध नहीं हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय की आदेशिका में यह अंकित नहीं है कि बावजूद तामील नोटिस प्रार्थी उपस्थित नहीं हुआ हो। इस प्रकार प्रार्थी को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष सुनवाई का अवसर प्राप्त नहीं हुआ। जबकि प्राकृतिक न्याय का यह सिद्धान्त है कि किसी भी पक्षकार को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना उसके विरुद्ध कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता। अतः माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 2002(1)आर.आर.टी.81 तथा माननीय राजस्व मण्डल के न्यायिक दृष्टांत 1996 आरआरडी 503 निर्णय के आलोक में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार कर, अधीनस्थ न्यायालय के आक्षेपित आदेश दिनांक 08.11.2012 अपास्त किये जाने योग्य है तथा उक्त प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर पुनः निर्णय पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना विधिसम्मत है।
12. परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आक्षेपित आदेश दिनांक 08.11.2012 को अपास्त किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय पदेन अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर को उक्त प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किये जाता है कि वह इस प्रकरण में संबंधित पक्षकार को सनुवायी का समुचित अवसर प्रदान करते हुये सभी विधिक बिन्दुओं व तथ्यों पर विचार करने के पश्चात् प्रकरण को शीघ्रातिशीघ्र गुणावगुण पर पुनः निर्णित करें।
13. निर्णय सुनाया गया।

  
(राजीव चौधरी)  
सदस्य