

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या -1446/2013/जयपुर

श्रीमति अनिता जैन पत्नि श्री परमेन्द्र कुमार जैन,  
निवासी-62, प्रिन्टर्स कॉलोनी-द्वितीय, जयपुर।

.....प्रार्थिया

बनाम्

1. कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर जिला-जयपुर।
2. राजस्थान सरकार जरिये-उपपंजीयक-द्वितीय, अष्टम,  
जयपुर।

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अलकेश शर्मा,  
अभिभाषक।

प्रार्थी की ओर से।

श्री रामकरण सिंह,  
उप-राजकीय अभिभाषक

अप्रार्थीगण की ओर से।

निर्णय दिनांक : 27.01.2015

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त-जयपुर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.04.2013 रिव्यू आदेश दिनांक 05.06.2013 के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जो प्रकरण संख्या 550/2011 के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी ने विद्वान् "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.04.2013 रिव्यू आदेश दिनांक 05.06.2013 को चुनौती दी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि तथ्य इस प्रकार से है कि श्रीमती शीला जैन पत्नी श्री राजकुमार जैन ने प्रार्थिया के पक्ष में दिनांक 20.12.2004 को रू.100/ के मुद्रांको पर वाकै मकान नं. 31/72/01 एवं 31/72/05 (दो मकान) मानसरोवर जयपुर में प्लॉट नं. 49 से संबंधित एक इकरारनामा निष्पादित किया और उसे तत्समय नोटेरी पब्लिक से तस्दीक कराया गया। प्रार्थिया द्वारा उक्त निष्पादित इकरारनामा को पूर्ण मुद्रांकित किये जाने हेतु कलक्टर के समक्ष दिनांक 21.12.2011 को पेश किया। कलक्टर द्वारा प्रस्तुत इकरारनामे को प्रथम दृष्टया कमी मुद्रांक का होना अवधारित कर, प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया गया।

कलक्टर द्वारा प्रस्तुत प्रलेख पर मुद्रांक विधि के अनुसार प्रलेख में वर्णित सम्पत्ति पर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने की दिनांक को बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से स्टाम्प ड्यूटी प्राभार्य होने के कारण संबंधित उप पंजीयक जयपुर अष्टम से प्रार्थना पत्र प्रस्तुति तिथि 21.12.2011 को प्रचलित डीएलसी अनुसार मौका निरीक्षण कर मूल्यांकन रिपोर्ट चाही गयी। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति का दिनांक 30.12.2011 को स्थल निरीक्षण कर मौके पर मकान

लगातार

2

नं. 31/72/1 मानसरोवर जयपुर ग्राउण्ड फ्लोर का फ्लैट होने एवम् उक्त पूर्ण निर्मित 30 फीट रोड पर स्थित होना अंकित किया गया जिसमें रामा बुटिक नाम से एक दुकान में व्यवसाय होना प्रकट कर, पीछे के हिस्से को आवासीय होना अंकित किया। इसी प्रकार फ्लैट संख्या 31/72/05 फ्लैट नं. 31/72/1 के ऊपर स्थित होना प्रकट कर, उक्त को पूर्ण निर्मित, आरसीसी का, एवम् आवासीय होना प्रकट कर, है, पाया जाना बतलाते हुए अपने पत्रांक 1026 दिनांक 20.12.2011 से मूल्यांकन रिपोर्ट बाबत अवगत कराया कि संलग्न इकरारनामा में फ्लैट का क्षेत्रफल अंकित नहीं है तथा नक्शा भी नहीं होने के कारण मूल्यांकन किया जाना संभव नहीं है। कलक्टर द्वारा आयुक्त राजस्थान आवासन मण्डल मानसरोवर जयपुर को पत्रांक 4268 दिनांक 19.12.12 को पत्र जारी कर उक्त प्रकरण से संबंधित सम्पत्ति के नक्शों की प्रतियां उपलब्ध कराने हेतु लिखा गया। राजस्थान आवासन मण्डल मानसरोवर जयपुर से दिनांक 07.03.2013 को नक्शे प्राप्त होने पर दिनांक 13.03.2013 को न्यायालय द्वारा उप पंजीयक को विचाराधीन प्रकरण के संबंधित सम्पत्ति का पुनः मौका निरीक्षण कर मूल्यांकन करने हेतु लिखा गया। उप पंजीयक ने अपने पत्र क्रमांक 181 दिनांक 24.03.2013 प्रेषित कर अवगत कराया कि दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति का दिनांक 24.02.2013 को स्थल निरीक्षण कर मौके पर मकान नं. 31/72/1 मानसरोवर जयपुर जो 30 फीट रोड पर ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित, क्षेत्रफल 41.11 वर्गमीटर है, जिसमें दुकान निर्मित है, का मूल्यांकन:-- भूमि क्षेत्रफल 22.13 वर्गमीटर बिना छत विक्रय होने के कारण आवासीय डीएलसी दर रु.6,270/- प्रति वर्गमीटर का 90 प्रतिशत की दर से रु.1,24,879/- एवं भूमि का क्षेत्रफल 18.93 वर्गमीटर बिना छत विक्रय होने के कारण व्यवसायिक डीएलसी दर रु.35,680/- प्रति वर्गमीटर का 90 प्रतिशत की दर से रु.6,09,485/- निर्माण का एरिया 442.34 आरसीसी दर रूपये 600/- प्रति वर्गफुट की दर से रु.2,05,406/- यथा कॉमन एरिया 442.34 प्रति वर्गफुट रु.200/- प्रति वर्गफुट की दर से रु.88,468/- कुल मालियत रूपये 10,88,238/- तथा फ्लैट नं. 31/72/05 मानसरोवर जयपुर जोकि 30 फीट रोड पर स्थित होकर प्रथम मंजिल पर स्थित है का क्षेत्रफल 117.10 वर्गमीटर है, का मूल्यांकन भूमि क्षेत्रफल 11.710 वर्गमीटर प्रथम मंजिल विक्रय होने के कारण आवासीय डीएलसी दर रु.6,270/- प्रति वर्गमीटर का 80 प्रतिशत की दर से रु.58,738/- निर्माण का एरिया 125.99 आरसीसी दर रूपये 600/- प्रति वर्गफुट की दर से रु.75,599/- तथा कॉमन एरिया 125.99 प्रति वर्गफुट रु.200/- प्रति वर्गफुट की दर से रु.25,198/- कुल मालियत रूपये 1,59,535/- होना अंकित कर, दोनों फ्लैट की मालियत 12,47,773/- रूपये होना प्रस्तावित किया गया। कलक्टर द्वारा उक्त फ्लैटों की मालियत रु. 12,47,773/- निर्धारित कर, 4 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर रु. 49,911/- निर्धारित कर, प्रार्थिया द्वारा दस्तावेज निष्पादन के समय अदा

किये गये मुद्रांक कर रू.100/- का कम कर, मुद्रांक कर रू.49,811/- देय होना निर्धारित कर, वक्त निष्पादन मुद्रांक कर अदा नहीं किये जाने के कारण शास्ति रू. 12,489/- कुल रू. 62,300/- वसूली करने संबंधी आदेश दिनांक 22.04.2013 पारित किये गये । जिससे क्षुब्ध होकर, प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

प्रार्थिया की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अविधिक होने का कथन किया गया। कथन किया कि यह कि प्रार्थिया ने मानसरोवर जयपुर मे राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर द्वारा निर्मित दो छोटे फ्लैट संख्या 31172101 व 31172105 को क्रय हेतु रूपये 1,05,000/- अक्षरे एक लाख पांच हजार में श्रीमती शीला जैन पत्नि श्री राजकुमार जैन विक्रेतिया से एक एग्रीमेन्ट 100 रूपया पर दिनांक 20.12.2004 को किया जिसके पेटे अग्रिम राशि रूपये 70,000 सत्तर हजार अदा किये रकम शेष राशि रूपये 35000 पैंतीस हजार चार माह के अन्दर अदा करके फ्लैटों का कब्जा एवं संबंधित दस्तावेज विक्रेता द्वारा प्रार्थिया को देना तय हुआ। प्रार्थिया ने चार माह के दौरान ही शेष राशि रूपये 35,000/- श्रीमती शीला जैन को देने एवम् कब्जा एवम् संबंधित कागजात/दस्तावेज देने हेतु कहा गया परन्तु श्रीमती शीला जैन ने शेष राशि रूपये 35,000/- लेने एवम् उक्त फ्लैटों का कब्जा एवम् संबंधित दस्तावेज देने से मनाकर दिया। प्रार्थिया ने उक्त प्रकरण में संबंधित थाने मे मामला दर्ज करवाकर, प्रार्थिया को उक्त फ्लैटों का कब्जा नहीं देने के कारण माननीय सत्र न्यायधीश जयपुर नगर जयपुर के यहा स्पेसिफिक परफोमेन्स का दावा प्रस्तुत करना पड़ा जो कि विचाराधीन है। कथन किया कि माननीय न्यायालय ने उक्त रू.100/- के इकरारनामा को पूर्ण मूल्यांकन करने हेतु आदेश दिये कि आंशिक भुगतान के इकरार नामे को अधिनियम के तहत 3 प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी अदा करके किया जाना चाहिये था लेकिन प्रार्थिया की अज्ञानता के कारण इकरारनामा रू.100/- के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया। जिसमें आंशिक राशि रूपये 70,000/- का भुगतान कर दिया तथा शेष राशि रूपये 35,000/- बाद में रजिस्ट्री एवं कब्जा देने के समय अदा करना तय हुआ था जिसकी पालना विक्रेता द्वारा नहीं करने पर प्रार्थिया ने दिनांक 19.12.2011 को आंशिक भुगतान के इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांकन हेतु कलक्टर के कार्यालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। कलक्टर ने पत्रावली एवं संलग्न दस्तावेजी का पूर्ण रूप से अवलोकन नहीं किया और उक्त इकरारनामे को सम्पूर्ण राशि का भुगतान व कब्जा सम्भालने बाबत मानकर, उक्त फ्लैटों को वर्तमान डीएलसी दर के आधार पर निर्धारण कर, रूपये 62,300/- पूर्ण मुद्रांकन हेतु जमा करवाने संबंधी आदेश पारित किया गया। विद्वान अभिभाषक ने कथन कियास कि प्रार्थिया को आदिनांक तक विक्रेता द्वारा उक्त मकानों का

कब्जा एवं सम्बन्धित दस्तावेज नहीं दिये गये हैं। कथन किया कि यदि उक्त फ्लेटो का कब्जा प्रार्थिया को प्राप्त हो जाता तो प्रार्थिया स्पेसिफिक परफोमेन्स के दावे हेतु न्यायालय की शरण नहीं लेती। विशिष्ट रूप से माननीय सत्र न्यायालय जयपुर नगर जयपुर के कार्यालय टिप्पणी की ओर ध्यानाकर्षित कर कथन किया कि माननीय न्यायालय द्वारा प्रकरण में तीन प्रतिशत राशि का पूर्ण मूल्यांकन हेतु स्टाम्प ड्यूटी अदा करने हेतु टिप्पणी की गई है जिस पर कलक्टर द्वारा कोई विचार नहीं किया गया एवं अतिरिक्त महानिरीक्षक मुद्रांकन जयपुर द्वारा अंकित की गई टिप्पणी पर भी कोई विचार नहीं किया गया। अतः अपने उक्त तथ्यात्मक स्थिति व माननीय सत्र न्यायालय जयपुर नगर, जयपुर के कार्यालय टिप्पणी व इस संबंध में अतिरिक्त महानिरीक्षक मुद्रांक, जयपुर द्वारा अंकित की गई टिप्पणी के आलोक में, कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त करने का निवेदन कर, प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर विद्वान कलक्टर द्वारा पारित आदेश का समर्थन कर, प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

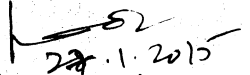
उभयपक्षीय बहस सुनी गयी। रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया। रिकॉर्ड के परिशीलन से स्पष्ट है कि प्रार्थिया ने मानसरोवर जयपुर में राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर द्वारा निर्मित दो छोटे फ्लेट संख्या 31172101 व 31172105 को क्रय हेतु रूपये 1,05,000/- अक्षरे एक लाख पांच हजार में श्रीमती शीला जैन पत्नि श्री राजकुमार जैन विक्रेतिया से एक एग्रीमेन्ट 100 रूपया पर दिनांक 20.12.2004 को किया जिसके पेटे अग्रिम राशि रूपये 70,000 सत्तर हजार अदा किये रकम शेष राशि रूपये 35,000/- पैंतीस हजार चार माह के अन्दर अदा करके फ्लेटो का कब्जा एवं संबंधित दस्तावेज विक्रेता द्वारा प्रार्थिया को देना तय हुआ। प्रार्थिया ने चार माह के दौरान ही शेष राशि रूपये 35,000/- श्रीमती शीला जैन को देने एवम् कब्जा एवम् संबंधित कागजात/दस्तावेज देने हेतु कहा गया परन्तु श्रीमती शीला जैन ने शेष राशि रूपये 35,000/- लेने एवम् उक्त फ्लेटो का कब्जा एवम् संबंधित दस्तावेज देने से मनाकर दिया। प्रार्थिया ने उक्त प्रकरण में संबंधित थाने में मामला दर्ज करवाकर, प्रार्थिया को उक्त फ्लेटो का कब्जा नहीं देने के कारण माननीय सत्र न्यायधीश जयपुर नगर जयपुर के यहा स्पेसिफिक परफोमेन्स का दावा प्रस्तुत करना पड़ा जो कि विचाराधीन है। इस संबंध में उल्लेखनीय है कि माननीय न्यायालय ने उक्त रु.100/- के इकरारनामा को पूर्ण मूल्यांकन करने हेतु आदेश दिये कि आंशिक भुगतान के इकरारनामे को अधिनियम के तहत 3 प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी अदा करके किया जाना चाहिये था लेकिन प्रार्थिया की

अज्ञानता के कारण इकरारनामा रू.100/- के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया। प्रार्थिया द्वारा उक्त आदेश की पालना में कलक्टर के समक्ष निष्पादित इकरारनामे को 3 प्रतिशत की दर से मुद्रांकित करने संबंधी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया परन्तु कलक्टर द्वारा प्रस्तुत इकरारनामे को बाजार भाव से उक्त प्रश्नगत फलेटों की मालियत निर्धारित कर आदेश पारित किया गया । इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि दिनांक 29.05.2013 को अतिरिक्त महानिरीक्षक, पंजीयन एवम् मुद्रांक विभाग, राजस्थान, जयपुर द्वारा प्रकरण के संबंध में की गयी टिप्पणी पर भी कलक्टर द्वारा विचार नहीं कर, आदेश पारित किया गया जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है । अतः माननीय सत्र न्यायालय जयपुर नगर, जयपुर के कार्यालय टिप्पणी (पत्रावली के पृष्ठ क्रमांक 59 पर उपलब्ध) व इस संबंध में अतिरिक्त महानिरीक्षक मुद्रांक, जयपुर द्वारा अंकित की गई टिप्पणी (पत्रावली के पृष्ठ क्रमांक 60 पर उपलब्ध) के आलोक में, कलक्टर द्वारा पारित आदेश अपास्त कर, प्रकरण कलक्टर को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वे प्रकरण में 3 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर निर्धारित कर, आदेश पारित करें।

उपर्युक्त विवचेनानुसार कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 22.04.2013 विधिसम्मत एवम् उचित नहीं होने के कारण अपास्त किया जाकर, प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

परिणामतः, प्रार्थी द्वारा निगरानी स्वीकार की जाती है ।

निर्णय प्रसारित किया गया।

  
22.11.2015  
(मदन लाल)  
सदस्य