राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–295/2017/जयपुर

ज्ञान प्रकाश सैनी उर्फ ग्यारसीलाल सैनी पुत्र श्री गोविन्दराम सैनी
निवासी–पेट्रोल पम्प के सामने, ग्राम पोस्ट जमवारामगढ़,
तहसील जमबारामगढ़ जिला जयपुर .....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जमवारामगढ़, जयपुर
2. कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत्त तृतीय, जयपुर शहर, जयपुर राजस्थान
3. मानप्रकाश सैनी पुत्र श्री नाथूनलाल
   निवासी–पीली की तलाई, गोवरिया की ढ़ाणी, तहसील आमेर, जिला जयपुर .....**अप्रार्थी.**

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन.एस. हाडा
अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**अप्रार्थी राजस्व की ओर से.**

श्री एस.पी. ओझा
अभिभाषक। .....**अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से**

दिनांक : 30.11.2018

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त तृतीय (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 106/2016 में पारित निर्णय दिनांक 21.12.2016 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

2. उक्त प्रकरण के संक्षेप तथ्य इस प्रकार है कि माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायधीश कम–2 जयपुर जिला जयपुर ने अपने पत्र कमांक 12 दिनांक 13.01.2016 में विचारधीन दीवानी वा संख्या 386/14 उनवान मानप्रकाश बनाम ज्ञानप्रकाश (जिसे आगे **"प्रश्नगत इकरारनामा"** कहा जायेगा) में मूल इकरारनामा प्रेषित किया गया। इस प्रश्नगत इकरारनामें को मुंद्रांकित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कमी मुद्रांक कर का पाया जाना मानते हुए धारा 37 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 के तहत् की मुद्रांक का मामला दर्ज किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उप पंजीयक से इकरारनामें में वर्णित सम्पत्ति की मालियत रिपोर्ट मांगी गयी। उप पंजीयक द्वारा सम्पत्ति की मालियत 543288/– रूपये प्रस्तावित कर अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट अधीनस्थ न्यायालय को भिजवायी गयी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का अवसर देते हुए नोटिस जारी किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 21.12.2016 में प्रश्नगत सम्पत्ति का प्रस्तावित मूल्यांकन 543288/– रूपये निर्धारित कर उस पर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क 27165/- रूपये, सरचार्ज 2790/–,

लगातार.....2.

ब्याज 2180/– कुल 34315/– रूपये देय होना माना तथा प्रश्नगत दस्तावेज में मध्यवर्ती दस्तावेज का भी उल्लेख होने के कारण मुद्रांक कर 8150/– रूपये एवं सरचार्ज 1630/– रूपये भी वसूली योग्य माने हुए कुल 44095/– रूपये मांग राशि सृजित की गयी। बकाया राशि जमा कराने हेतु प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया तथा एक माह के अन्तर राशि जमा नहीं करने पर वसूली हेतु कुर्की वारंट मय 12 प्रतिशत ब्याज भी अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के इस आदेश दिनांक 21.012.2016 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि अप्रार्थी संख्या 3 ने भूखण्ड संख्या 29 स्कीम मोर मुकुट फर्म हाउस, सूरज पोल गेट गृहनिर्माण समिति जयपुर के द्वारा आवंटित के संबंध में प्रश्नगत इकरारनामा दिनांक 06.01.2009 को प्रार्थी एवं अप्रार्थी सं.–3 के मध्य 100 रूपये के स्टाम्प पर निष्पादित किया जाना बताया गया, जो कि फर्जी है। प्रश्नगत इकरानामें में भूखण्ड का विक्रय कर कब्जा दिया जाना अंकित किये जाने से यह इकरारनामा Conveyance की श्रेणी में आता है, जो अधिनियम की अनुसूची Article 21 में वर्णित दस्तावेज की श्रेणी में आने पर 30 प्रतिशत बाजार मूल्य पर स्टाम्प शुल्क देय है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया गया है कि उक्त इकरारनामा प्रार्थी द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है। इस बाबत् प्रथम सूचना रिकॉर्ड पुलिस थाना जमवारामगढ़ में दर्ज करवायी गयी थी, जिसमें F.S.L. में प्रार्थी के हस्ताक्षर इकरारनामें पर होना नहीं पाया गया है। विद्वान अभिभाषक का आगे यह भी कथन रहा है कि जिस भूखण्ड बाबत् प्रश्नगत इकरारनामा किया गया वह खसरा न. 205 की भूमि से संबंधित है, जिसकी खातेदारी श्रीमती रामदेइ पत्नी रामजीलाल जाति रैगर के नाम दर्ज है, जो अनुसूचित जाति की महिला है। धारा 42 कास्तकार अधिनियम 1958 के प्रावधान के अनुसार उक्त आराजी अनुसूचित जाति/जनजाति के व्यक्तियों के अतिरिक्त हस्तान्तरित किये जाने योग्य नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत इकरारनामा शून्य प्रकृति का दस्तावेज है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का विकल्प में यह भी तर्क रहा है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दस्तावेज का मूल्यांकन अधिनियम की धारा 35 के अनुसार दस्तावेज के प्रस्तुत करने की दिनांक के आधार पर किया जाना चाहिये था, जबकि दस्तावेज के निष्पादन की दिनांक के आधार पर करके उस पर सरचार्ज व ब्याज का आरोपण किया गया जो विधिसम्मत नहीं है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यही कथन रहा है कि ऊपर वर्णित समस्त आपत्तियों पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विचार नहीं किया गया है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निगरानीधीन निर्णय दिनांक 21.12.2016 अपास्त कर प्रस्तुत निरागरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

लगातार.....3.

5. अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया है कि प्रार्थी निगरनीकर्ता विक्रेता है जो वर्तमान प्रकरण में व्यथित व्यक्ति नहीं है। प्रश्नगत दस्तावेज की विशिष्टि पालना हेतु वाद न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम–2 जयपुर जिला जयपुर में लम्बित है तथा उक्त न्यायालय द्वारा ही प्रश्नगत दस्तावेज सम्यक् रूप से स्टाम्पित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) को भिजवाया गया था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिनियम की धारा 37, 42, 44 के प्रावधानों के अनुसार निष्पादन की दिनांक के आधार पर मूल्यांकन कर उस पर नियमानुसार सरचार्ज व ब्याज का आरोपण किया गया जो विधिसम्मत है। प्रश्नगत दस्तावेज की विशिष्टि पालना हेतु वाद न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम–2 जयपुर जिला जयपुर में लम्बित होने से प्रार्थी द्वारा दस्तावेज पर प्रार्थी के हस्ताक्षर नहीं होने तथा प्रार्थी द्वारा दस्तावेज का निष्पादन नहीं किये जाने का जो कथन किया गया है इनका निस्तारण इस न्यायालय द्वारा नहीं किया जा सकता। प्रश्नगत सम्पति की डी.एल.सी. दर दस्तावेज में उल्लेखित मालियत से कम है जबकि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज में उल्लेखित मालियत से जो कि डी.एल.सी. से अधिक है उस पर किया गया है। अतः राजस्व के विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 21.12.2016 को यथावत रखते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

6. अप्रार्थी संख्या–3 के विद्वान अभिभाषक ने अप्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत तर्कों को दोहराते हुए उनका समर्थन कर निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

7. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

8. प्रश्नगत दस्तावेज इकरारनामा दिनांक 06.01.2009 की विशिष्टि पालना हेतु अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दीवानी वाद संख्या 386/14 उनवान मानप्रकाश बनाम ज्ञानप्रकाश में न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम–2 जयपुर जिला जयपुर में लम्बित है तथा उक्त न्यायालय द्वारा ही प्रश्नगत दस्तावेज सम्यक् रूप से स्टाम्पित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) को भिजवाया गया था। अधीनस्थ न्यायालय ने कमी मुद्रांक कर का पाया जाना मानते हुए धारा 37 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 के तहत् की मुद्रांक का मामला दर्ज किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 21.12.2016 में प्रश्नगत सम्पत्ति का प्रस्तावित मूल्यांकन 5,43,288/– रूपये निर्धारित कर उस पर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क 27,165/- रूपये, सरचार्ज 2,790/–, ब्याज 2,180/– कुल 34,315/– रूपये देय होना माना तथा प्रश्नगत दस्तावेज में मध्यवर्ती दस्तावेज का भी उल्लेख होने के

लगातार.....4.

कारण मुद्रांक कर 8,150/— रूपये एवं सरचार्ज 1,630/— रूपये भी वसूली योग्य माने हुए कुल 44,095/— रूपये मांग राशि सृजित की गयी।

9. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आक्षेपित आदेश में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया है कि "**प्रश्नगत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से कम होने से प्रश्नगत सम्पत्ति को मूल्यांकन दिनांक 06.01.2009 को प्रभावी आवासीय डी.एल.सी. दर 450/— रूपये प्रति वर्गगज से गणना करते हुए कुल क्षेत्रफल 679.11 वर्गगज से कुल मूल्यांकन 305600/— रूपये होता है परन्तु प्रश्नगत इकरारनामा 5,43,288/— रूपये में अंकित होने के कारण प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन 543288/— रूपये निर्धारित किया जाता है।**" इस प्रकार प्रश्नगत सम्पति की डी.एल.सी. दर उल्लेखित मालियत से कम है तथा दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज में उल्लेखित मालियत से ही किया गया है जो कि डी.एल.सी. से अधिक है।

10. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक की आपत्ति रही है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दस्तावेज का मूल्यांकन अधिनियम की धारा 35 के अनुसार दस्तावेज के प्रस्तुत करने की दिनांक के आधार पर किया जाना चाहिये था, जबकि दस्तावेज के निष्पादन की दिनांक के आधार पर करके उस पर सरचार्ज व ब्याज का आरोपण किया गया जो विधिसम्मत नहीं है। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि अप्रार्थी संख्या—3 द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज की विशिष्टि पालना हेतु प्रस्तुत वाद, न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम—2 जयपुर जिला जयपुर में लम्बित है तथा उक्त न्यायालय द्वारा ही प्रश्नगत दस्तावेज सम्यक् रूप से स्टाम्पित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) को भिजवाया गया था। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिनियम की धारा 35 के स्थान पर धारा 37, 42, 44 के प्रावधानों के अनुसार निष्पादन की दिनांक के आधार पर मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत है।

11. प्रश्नगत दस्तावेज की विशिष्टि पालना हेतु वाद न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम—2 जयपुर जिला जयपुर में लम्बित होने से प्रार्थी द्वारा दस्तावेज पर प्रार्थी के हस्ताक्षर नहीं होने तथा प्रार्थी द्वारा दस्तावेज का निष्पादन नहीं किये जाने का जो कथन किया गया है उन पर इस न्यायालय द्वारा टिप्पणी किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

12. जहां तक प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज के अपंजीकृत होने के संबंध में आपत्ति का प्रश्न है तो इस संबंध में उल्लेखनीय है कि न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम—2 जयपुर जिला जयपुर के आदेश दिनांक 30.07.2015 में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि "इकरारनामें के पंजीकृत न होने के कारण धारा 49 के परन्तुक के अनुसार यह इकरारनामा विशिष्ट अनुपालना के वाद में साक्ष्य में ग्राह्य है।"

13. अप्रार्थी संख्या—3 द्वारा दस्तावेज के मूल्यांकन एवं आरोपित मुद्रांक शुल्क आदि के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की गयी। जबकि प्रार्थी निगरानीकर्ता विक्रेता है। प्रार्थी

लगातार.....5.

निगरानीकर्ता की यह आपत्ति रही है कि जिस भूखण्ड बाबत् प्रश्नगत इकरारनामा किया गया वह खसरा न. 205 की भूमि से संबंधित है, जिसकी खातेदारी श्रीमती रामदेइ पत्नी रामजीलाल जाति रैगर के नाम दर्ज है, जो अनुसूचित जाति की महिला है तथा धारा 42 काश्तकार अधिनियम 1958 के प्रावधान के अनुसार उक्त आराजी अनुसूचित जाति/जनजाति के व्यक्तियों के अतिरिक्त हस्तान्तरित किये जाने योग्य नहीं है। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि अप्रार्थी संख्या—3 केता ने प्रार्थी निगरानीकर्ता से प्रश्नगत भूखण्ड प्रश्नगत दस्तावेज के माध्यम से क्रय करना बताया है तथा प्रश्नगत दस्तावेज में प्रश्नगत भूखण्ड प्रार्थी निगरानीकर्ता को सूरजपोल गेट गृह विकास सहकारी समिति लि. जयपुर द्वारा "मोर मुकुट फार्मस" स्कीम में आवंटित किये जाने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत दस्तावेज की विशिष्ट अनुपालना का वाद माननीय न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम—2 जयपुर जिला जयपुर में लम्बित है। अतः उक्त दस्तावेज के सम्यक् रूप से मुद्रांकित किये जाने के अतिरिक्त उसके संबंध में अन्य समस्त आपत्तियों पर इस न्यायालय द्वारा टिप्पणी किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

14. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भूखण्ड को आवासीय श्रेणी का मानकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निगरानीधीन आदेश दिनांक 21.12.2016 में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि नहीं होने से उसमें हस्ताक्षेप करने का कोई आधार उपलब्ध नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश दिनांक 21.12.2016 विधिसम्मत होने से यथावत रखे जाने योग्य है।

15. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश दिनांक 21.12.20116 को यथावत रखा जाता है।

16. निर्णय सुनाया गया।

30/11/18

(राजीव चौधरी)
सदस्य