राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–598/2015/उदयपुर

श्री रंगलाल पिता हीरालाल कोठारी निवासी सेक्टर 4 तहसील गिर्वा मृतक (फौत)

1. श्रीमती कंचनदेवी पत्नी रंगलाल कोठारी
   निवासी म.नं. 492 सेक्टर नं. 4 हीरण मगरी तहसील गिर्वा जिला उदयपुर।
2. श्रीमती सुलोचना पुत्री रंगलाल पत्नी राजेश जैन
   निवासी बालाजी गोराजी तहसील गिर्वा जिला उदयपुर।
3. श्रीमती अनीता पुत्री रंगलाल पत्नी संतोष जैन
   निवासी हीरण मगरी सेक्टर 4 तहसील गिर्वा जिला उदयपुर।
4. श्रीमती मीना देवी पुत्री रंगलाल पत्नी ललित जैन
   निवासी हीरण मगरी सेक्टर 11 तहसील गिर्वा जिला उदयपुर।
5. श्री जयेश पुत्र रंगलाल
   निवासी 492 हीरण मगरी सेक्टर 4 तहसील गिर्वा जिला उदयपुर। .... प्रार्थीगण

बनाम

1. कलक्टर मुद्रांक वृत उदयपुर। ...अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री उत्तम प्रकाश आमेटा
अभिभाषक ....प्रार्थीगण की ओर से
श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 27-09-2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) उदयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 01.02.2013 प्रकरण संख्या 147/2010 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 प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री रंगलाल कोठारी ने एक विक्रय इकरार श्री कालूलाल, लक्ष्मीलाल, धनलाल एवं स्व. उदयलाल मेनारिया से दिनांक 04.07.2005 को 100/– रू के स्टाम्प पर ग्राम पानेरियों की मादडी एवं गाडरीयावास में स्थित कृषि भूमि रकबा 1.67750 के 1/2 हिस्से का निष्पादित किया। इस विक्रय इकरार पेटे 20,00,000/– रू का भुगतान किया जाना था जिसके पेटे 5,00,000/– रू प्रथम विक्रेता को नकद अदा किये एवं शेष राशि भूमि के सम्बन्ध में लम्बित वाद निर्णय व डिक्री होने के उपरान्त द्वितीय पक्षकार से प्राप्त करने की शर्ते रखी गई।

लगातार.....2

विक्रय इकरार के अनुच्छेद 3 में इकरारकर्ता ने स्पष्ट अंकित किया कि उक्त हिस्से का वाद व बटवारा न्यायालय में विचाराधीन है उक्त वाद को सुलझाने की सारी जिम्मेदारी प्रथम पक्षकार को ही वहन करनी होगी व **डिक्री करवा कर भूमि का भौतिक कब्जा द्वितीय पक्षकार को सुपुर्द करना होगा।** उक्त विक्रय इकरार नोटरी से प्रमाणित कराया गया। विक्रय इकरार की पालना नहीं करने पर रंगलाल कोठारी जरिये अधिकारी पत्रधारी श्री कालूलाल पिता शंकरलाल जैन के माधयम से एक वाद जिला न्यायाधीश उदयपुर में विक्रय अनुबन्ध की विनिष्टि अनुपालना एवं स्थायी निषेधाज्ञा का विरूद्ध कालूलाल, लक्ष्मीलाल, धनलाल एवं ललिता पत्नी उदयलाल के दिनांक 01.07.2008 प्रस्तुत किया। माननीय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश, फास्ट ट्रेक क्रम सं 2 उदयपुर द्वारा पत्र क्रमांक सिविल/10/169 दिनांक 29.03.2010 द्वारा इकरारनामा पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु कलक्टर (मुद्रांक) को भेजा गया। कलक्टर (मुद्रांक) उदयपुर में उपपंजीयक से रिपोर्ट प्राप्त कर दिनांक 01.02.2013 को विचाराधीन आदेश पारित करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क 3,97,189/– रू एवं 39,728/– रू सरचार्ज एवं शास्ति 3,97,189/– रू कुल 8,34,106/– रू श्री रंगलाल से वसूल करने का आदेश इस शर्त के साथ दिया कि बकाया राशि समय पर जमा नहीं करवाये जाने पर नियमानुसार ब्याज देय होगा। इस आदेश से असंतुष्ट होकर मृतक रंगलाल के वारिसान की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थी को तलब किया गया। अप्रार्थी की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि उपपंजीयक से वादग्रस्त भूमि के मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत करने हेतु पत्र जारी किया जिसमें स्थल निरीक्षण कर वर्तमान डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन रिपोर्ट तैयार कर प्रस्तुत करने का आदेश दिया गया एंव उपपंजीयक उदयपुर ने अपने पत्र क्रमांक 528 दिनांक 25.08.2011 को बिना स्थल निरीक्षण किये एवं कोई पर्चा बनाये उनके कार्यालय में उपलब्ध डी.एल.सी. दर गाडरीयावास की भूमि की मालियत 10,39,679/– रू एवं पानेरियों की मादडी की 28,46,250/– रू होना बताया। उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत पत्र के साथ निरीक्षण के समय वादग्रस्त भूमि की सडक से दूरी, आबादी के निकट अथवा दूरी जैसे महत्वपूर्ण बिन्दुओं का कोई उल्लेख नहीं दिया गया, इस प्रकार अधूरी, अस्पष्ट एवं एकतरफा रिपोर्ट को आधार मानकर न्यायालय द्वारा जो निर्णय पारित किया गया वह विधि सम्मत नहीं है। मूल्यांकन के पूर्व स्वयं कलक्टर मुद्रांक को स्वयं स्थल

लगातार.....3

निरीक्षण करना चाहिए था। विक्रय इकरार अनुच्छेद 2 में स्पष्ट अंकित किया गया कि 20,00,000/–रू में सौदा तय किया गया जिसके पेटे 5,00,000/– रू का भुगतान किया गया शेष राशि भूमि के वाद, निर्णय व डिक्री होने के उपरान्त द्वितीय पक्षकार से प्राप्त करने की शर्ते थी इसी के साथ अनुच्छेद 3 में बटवाडे का वाद विचाराधीन होने एवं डिक्री कराने के बाद भौतिक कब्जा द्वितीय पक्षकार को सुपुर्द करने का स्पष्ट अंकन है इससे स्पष्ट है कि विक्रय इकरार के समय कब्जा सुपुर्द नहीं किया गया था जिससे कलक्टर मुद्राक द्वारा कमी मुद्राक की गणना विधि सम्मत एवं निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार नहीं किया जाना स्पष्ट होता है। अपीलार्थी का यह भी कथन है कि चूंकि प्रकरण में कब्जा नहीं दिया गया है, अतः प्रतिफल राशि पर मुद्रांक कर निर्धारित किया जाना चाहिए था। साथ ही यह भी कहा कि श्री रंगलाल की मृत्यु दिनांक 26.12.2011 को हो चुकी थी ऐसी स्थिति में रंगलाल के वारिसान को रिकार्ड पर लेकर उन्हें सुनवाई का अवसर दिया जाना चाहिये था। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त कर विधिवत कार्यवाही हेतु प्रतिप्रेषित किये जाने हेतु निवेदन किया।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

7. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रार्थी को निर्णय की जानकारी मांग वसूली की कार्यवाही से हुई है संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

8. विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामा रंगलाल द्वारा निष्पादित किया गया था तथा प्रकरण रंगलाल के सम्बन्ध में था जिनका देहान्त दिनांक 26.12.2011 को हो चुका था तथा निर्णय दिनांक 01.02.2013 को पारित किया गया है। इस प्रकार निर्णय मृत व्यक्ति के विरूद्व पारित किया गया है तथा विधिक वारिसान को रिकार्ड पर लेकर उन्हें सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। साथ ही अपीलार्थी का यह बिन्दु भी विचारणीय है कि चूंकि प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित भूमि का कब्जा प्रार्थी को नहीं दिया गया है, जिससे अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 5(सी) के अनुसार इकरारनामें में उल्लेखित प्रतिफल के 3 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर वसूल किया जाना चाहिए जो

कि अधीनस्थ न्यायालय के इस विधिक प्रावधान के विपरीत अधिक मुद्रांक कर वसूल किये जाने के आदेश दिये गये हैं। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है तथा विवाद के निस्तारण हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित योग्य है।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे उभयपक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुए, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए एवं उपरोक्तानुसार की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 13.11.2017 को पेश हों।

11. निर्णय सुनाया गया।

नत्थूराम

(नत्थूराम)

सदस्य