राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1177/2015/अजमेर.

1. शशांक महणोत पुत्र श्री सुरेन्द्र सिंह महणोत,
   निवासी विनायकनगर, मदनगंज–किशनगढ़, अजमेर
2. ज्ञानचंद महणोत पुत्र श्री सज्जन सिंह महणोत,
   निवासी ओसवाली मौहल्ला, मदनगंज–किशनगढ़, अजमेर
3. चन्द्रप्रकाश सोनी एण्ड सन्स एच.यू.एफ. कर्ता चंन्द्रप्रकाश सोनी पुत्र श्री कैलाश सोनी निवासी 5–सी, वल्लभ नगर, कोटा
4. अनिल कुमार जैन पुत्र श्री गणेशमल जैन,
   पांड्यों का मौहल्ला, धानमण्डी, पुराना शहर, किशनगढ़
5. प्रकाश छाजेड़ पुत्र श्री शंकरलाल छाजेड़,
   पांड्यों का मौहल्ला, धानमण्डी, पुराना शहर, किशनगढ़
6. राजेश सोनी पुत्र श्री बाबूलाल सोनी,
   निवासी धानमण्डी, पुराना शहर, किशनगढ़, अजमेर. .....प्रार्थीगण.

बनाम

1. उप–पंजीयक, किशनगढ़ जिला अजमेर
2. गोपी किशन पुत्र श्री कन्हैयालाल अग्रवाल
   निवासी पुराना शहर, किशनगढ़, जिला अजमेर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य
श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह, अभिभाषक .....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 04/01/2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) वृत–अजमेर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 307/2014 में पारित किये गये आदेश दिनांक 07.03.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 (विक्रेता) श्री गोपीकिशन पुत्र श्री कन्हैयालाल अग्रवाल द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति राजस्व ग्राम किशनगढ़ जिला अजमेर में सरवाड़ी गेट से गणेश मन्दिर जाने वाली सड़क पर स्थित खसरा नं0 1784 व 1785 रकबा 9 बीघा 01 बिस्वा का

लगातार.....2

विक्रय प्रार्थीगण को रूपये 23,25,325/– में करना दर्शाते हुए दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 05.06.2013 को उप–पंजीयक किशनगढ़ के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत क्षेत्र की डी.एल.सी. दर अनुसार रूपये 24,79,650/– निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तोवज उसी दिन पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप–पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय इकरारनामा रूपये 2,02,00,000/– की मालियत पर निष्पादित होने की एक छायाप्रति के साथ शिकायत के आधार पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत उपरोक्तानुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 07.03.2015 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 8,86,010/–, सरचार्ज रूपये 1,01,000/–, ब्याज रूपये 2,76,560/– व शास्ति रूपये 5,06,110/– का आरोपण किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र व शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण का कथन है कि उनके द्वारा क्रीत प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि भूमि है, जिसकी तत्समय प्रचलित कृषि भूमि की दर से मालियत का निर्धारण किया जाकर तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा की जाकर दस्तावेज का पंजीयन करवाया गया है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि शिकायत से प्राप्त तथाकथित विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में ना तो प्रार्थीगण के हस्ताक्षर हैं एवं ना ही उनके द्वारा ऐसा कोई दस्तावेज निष्पादित किया गया है। इसके साथ ही प्रकरण में यह भी निर्विवादित है कि तथाकथित इकरारनामा उप–पंजीयक कार्यालय से पंजीबद्ध नहीं करवाया गया है, तो वह स्वतः ही निष्प्रभावी हो जाता है। किसी भी अपंजीकृत दस्तावेज को पंजीयन अधिनियम की धारा 17(च) के अनुसार किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में ग्राह्य नहीं किया जा सकता। हस्तगत प्रकरण में प्रस्तुत किया गया तथाकथित इकरारनामा नोटेरी पब्लिक से भी प्रमाणित नहीं है। इस प्रकार समस्त कार्यवाही एक अप्रमाणित एवं कूटरचित दस्तावेज के आधार पर की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं साक्ष्यों को विधिक दृष्टि से विश्लेषण किये बिना, केवलमात्र निर्णय करने के उद्देश्य से बिना कोई युक्तियुक्त कारण अंकित किये रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थीगण के विरूद्ध भारी मांग कायम की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि मात्र कयासों के आधार पर मिथ्या दस्तावेज के आधार पर मालियत

लगातार.....3

का निर्धारण किया गया है। विक्रय इकररनामा दस्तावेज पर पक्षकारों के पूर्ण हस्ताक्षर भी नहीं हैं। केवल फोटोप्रति के आधार पर उप–पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थी के विरूद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की है। यह भी कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उन्हें सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किया गया है, जो कि मुद्रांक नियम 65 के प्रावधानों के विपरीत है। यह भी कथन किया कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है एवं उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का पूर्व में इकरारनामा निष्पादित होने से इस पर दर्शाई गई वास्तविक प्रतिफल राशि पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है। प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय विलेख के पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने से पूर्व में निष्पादित किये गये इकरारनामा दस्तावेज का नियमानुसार उप–पंजीयक कार्यालय में पंजीयन नहीं करवाया गया है, अतः उक्त प्रश्नगत इकरारनामा दस्तावेज में अंकित राशि पर पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली प्रार्थीगण से की जानी चाहिये। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगण की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 07.03.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

6. हस्तगत प्रकरण में प्रार्थीगण एवं अप्रार्थी द्वारा कृषि भूमि रकबा 9.01 बीघा का बेचाननामा उप–पंजीयक कार्यालय में पंजीबद्ध करवाया गया है जिसमें विक्रय राशि रूपये 23,25,325/– दर्शाई गई थी जबकि उप–पंजीयक को प्राप्त शिकायत में प्रेषित एक इकरारनामा की फोटोकॉपी के आधार पर रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया है जिसमें प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय इकरारनामा दिनांक 19.02.2013 को मालियत रूपये 2,02,00,000/– पर

लगातार.....4

निष्पादित होने बाबत अंकन किया गया है, किन्तु उक्त विवादित विक्रय इकरारनामा के अनुसार अंकित राशि का दस्तावेज उप–पंजीयक कार्यालय से पंजीबद्ध नहीं है।

7. प्रश्नगत विक्रय विलेख एवं विक्रय इकरारनामा दस्तावेज के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि विक्रय विलेख दस्तावेज प्रार्थीगण (क्रेता) व अप्रार्थी संख्या 2 (विक्रेता) द्वारा निष्पादित किया गया है एवं विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में क्रेता श्री ज्ञानचंद पुत्र सज्जनसिंह महणोत (प्रार्थी संख्या 2), श्री चन्द्रप्रकाश सोनी पुत्र श्री कैलाश सोनी (प्रार्थी संख्या 3) एवं श्री सुनील कुमार जैन पुत्र श्री बंशीलाल जैन दर्शाये गये हैं। उक्त विक्रय इकरारनामा के पृष्ठ–3 के प्रथम पैरा में अंकन किया गया है कि **"बकाया राशि प्राप्त हो जाने के बाद मुझ विक्रेता के द्वारा क्रेता या क्रेता के द्वारा प्रस्तावित नाम एक या अनेक के पक्ष में विक्रय पत्र का पंजीयन करवा दिया जायेगा"**। उक्त विक्रय इकरारनामा दिनांक 19.02.2013 को निष्पादित किया गया था, जिसमें अग्रिम राशि रूपये 20,00,000/– प्राप्त करने एवं शेष राशि रूपये 1,82,00,000/– दिनांक 30.06.2013 तक प्राप्त करने के उपरान्त विक्रय दस्तावेज पंजीयन करवाये जाने की शर्त अंकित है।

8. यह सही है कि उक्त शिकायत में प्रेषित विक्रय इकरारनामा दस्तावेज की छायाप्रति पर स्टाम्प पत्र के क्रमांक/दिनांक उल्लेखित नहीं हैं। मुद्रांक–पत्र की पुष्ट पर स्टाम्प वेंडर की मोहर अंकित नहीं है तथा आवश्यक प्रविष्ठियां की हुई नहीं हैं। इस सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा कथन किया गया है कि पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अनुसार उक्त दस्तावेज साक्ष्य में ग्राह्य नहीं है। अतः पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 का अवलोकन किया गया, जो निम्न प्रकार है :–

17. Documents of which registration is compulsory -

(1) The following documents shall be registered, if the property to which they relate is situate in a district in which, and if they have been executed on or after the date on which, Act No. XVI of 1864, or the Indian Registration Act, 1866, or the Indian Registration Act, 1871, or the Indian Registration Act, 1877 or this Act came or comes into force, namely:-

(a) instruments of gift of immovable property;

(b) other non-testamentary instruments which purport or operate to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees, and upwards, to or in immovable property;

लगातार.....5

(c) non-testamentary instruments which acknowledge the receipt or payment of any consideration on account of the creation, declaration, assignment, limitation or extinction of any such right, title or interest; and

(d) leases of immovable property from year to year, or for any term exceeding one year, or reserving a yearly rent;

(e) non-testamentary instruments transferring or assigning any decree or order of a court or any award when such decree or order or award purports or operates to create, declare, assign, limit or extinguish, whether in present or in future, any right, title or interest, whether vested or contingent, of the value of one hundred rupees and upwards, to or in immovable property:

9. उक्त प्रावधानों के अनुसार किसी भी प्रकार की लिखत अथवा इकरार को पंजीबद्ध करवाने का दायित्व पक्षकारों का होता है, यदि पक्षकारों द्वारा निष्पादित इकरारनामा दस्तावेज को पंजीबद्ध नहीं करवाया गया है तो उक्त प्रावधानों का भी उल्लंघन कारित होता है, जिसके लिये भी नियमानुसार शास्ति आरोपणीय है। हस्तगत विक्रय विलेख एवं विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में अप्रार्थी संख्या 2 (विक्रेता) एवं अप्रार्थी संख्या 2 व 3 (क्रेता) के हस्ताक्षर समान हैं, जिससे उक्त दोनों दस्तावेज पक्षकारों द्वारा निष्पादित किया जाना प्रतीत होता है, किन्तु विधिक एवं न्यायिक प्रक्रिया के तहत उक्त दस्तावेज की प्रमाणिकता सिद्ध करना आवश्यक है।

10. उक्त समस्त तथ्यों के आधार पर यह प्रतीत होता है कि पक्षकारों द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय किये जाने से पूर्व एक विक्रय इकरारनामा निष्पादित किया गया जिसका पंजीयन नहीं करवाया गया है। साथ ही यह भी स्पष्ट है कि उप–पंजीयक द्वारा शिकायत के आधार पर बिना कोई जांच एवं आधार दस्तावेज को प्रमाणित किये बगैर रेफरेंस प्रेषित किया गया है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी इकरारनामा दस्तावेज की विश्वसनीयता को प्रमाणित किये बगैर एवं प्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर निगरानी अधीन आदेश से रेफरेंस यथावत स्वीकार किया गया है, जिसे भी न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

11. प्रकरण में यह उल्लेखनीय है कि उप–पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की प्रचलित दर से मालियत का निर्धारण करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर विक्रय विलेख दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। पत्रावली में ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है, जिससे यह माना जा सके कि बिक्रीत सम्पत्ति आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग की थी अथवा किसी स्थानीय

लगातार.....6

निकाय से उक्तानुसार भू–रूपान्तरित करवाई गई हो। बिक्रीत सम्पत्ति कृषि भूमि के रूप में विक्रय की गयी है, जिसकी तद्नुसार मालियत का निर्धारण करते हुए देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। किसी भी प्रकरण में पक्षकारों के विरूद्ध कार्यवाही किये जाने से पूर्व दस्तावेजों की प्रमाणिकता को सिद्ध किया जाना आवश्यक है, जिसका हस्तगत प्रकरण में सर्वथा अभाव रहता है।

12. उपरोक्त विवेचन के मद्देनजर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि वे निम्न बिन्दुओं पर वांछित जांच करने के उपरान्त प्रमाणित होने पर विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में अंकित प्रतिफल राशि रूपये 2,02,00,000/– पर तत्समय प्रचलित मुद्रांक/पंजीयन शुल्क का आरोपण मय ब्याज व शास्ति के करें। प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा प्रमाणित नहीं होने की स्थिति में किसी व्यक्ति द्वारा पक्षकारों को परेशान करने की मंशा से झूठी शिकायत के आधार पर कार्यवाही नहीं की जावे।

13. प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के स्तर पर विक्रय इकरारनामा दस्तावेज की प्रमाणिकता के सम्बन्ध में निम्न जांच की जाना अपेक्षित है :–

(1) प्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जावे;

(2) प्रश्नगत इकरारनामा दस्तावेज की निष्पादन दिनांक 19.02.2013 से पूर्व की अवधि में पक्षकारों (क्रेता/विक्रेता) के नाम से बिक्रीत मुद्रांक पत्रों के सम्बन्ध में किशनगढ़/अजमेर क्षेत्र के स्टाम्प वेंडरों से जांच की जावे;

(3) इकरारनामा दस्तावेज निष्पादन दिनांक 19.02.2013 के समय के क्रेता/विक्रेता के अग्रिम राशि रूपये 20,00,000/– से सम्बन्धित लेन–देन सम्बन्धी जांच करें; एवं

(4) कलेक्टर (मुद्रांक) स्वविवेक से अपने स्तर पर उक्त दस्तावेजों की प्रमाणिकता सिद्ध करने हेतु यथासम्भव प्रयास करते हुए साक्ष्यों सहित विस्तृत जांच रिपोर्ट तैयार करें।

14. परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश दिनांक 07.03.2005 को अपास्त कर प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

15. निर्णय सुनाया गया।

4.1.2017

(के. एल. जैन)
सदस्य

4.1.2017

(मदन लाल)
सदस्य