राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–430 / 2015 / अलवर

कैलाशचंद मीणा पुत्र श्री किशनलाल मीणा,
सुरेर तहसील राजगढ़ जिला अलवर। .....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक अलवर द्वितीय। .....अप्रार्थी.

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

श्री के.एल.जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री समीर अहमद खान, अभिभाषक। ....प्रार्थी की ओर से.
श्री आर.के.अजमेरा, उप राज.अभिभाषक .... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 28.04.2017

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 06.01.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक, अलवर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री शिवचरण व श्री रामचरण पुत्रगण श्री कन्हैया, जाति मीणा (जिन्हें आगे **''खातेदार''** कहा जायेगा) द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि तहसील अलवर के ग्राम भूगोर के ख0नं0 227 रकबा 0.17 है0, 229 रकबा 0.03 है0, 230 रकबा 0.45 है0, 231 रकबा 0.46 है0, 232 रकबा 0.55 है0, 233 रकबा 0.48 है0, 234 रकबा 0.46 है0, 235 रकबा 0.18 है0, 236 रकबा 0.38 है0, 302 रकबा 0.08 है0, 303 रकबा 0.49 है0, 304 रकबा 0.05 है0 कुल कित्ता 12 कुल क्षेत्रफल 3.77 है0 भूमि में से 1/3 हिस्से में से लगभग 3.00 बीघा भूमि को विक्रय करने का इकरारनामा 100 रूपये के स्टाम्प पर प्रार्थी के पक्ष में 42,00,000/– रूपये प्रति बीघा की दर से दिनांक 17.07.2009 को निष्पादित किया। प्रार्थी द्वारा राशि रू0 1,51,000/– बतौर पेशगी विक्रेतागण को अदा किये गये। विक्रय पत्र पंजीबद्ध होने की स्थिति में विक्रेतागण द्वारा विक्रय की गई भूमि का भौतिक कब्जा क्रेता प्रार्थी को दिया जाना निर्धारित किया गया। इकरारनामे में वर्णित तथ्यों के अनुसार विक्रय पत्र को दिनांक 30.11.2010 से पूर्व प्रार्थी के पक्ष में पंजीबद्ध करवाया जाना आवश्यक था। विक्रेतागण एवं क्रेता के मध्य विवाद उत्पन्न होने से इकरारनामें में वर्णित शर्त को पूर्ण नहीं किया जा सका तथा विक्रेतागण द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि को विभिन्न पक्षकारों के पक्ष में प्लॉटिंग करते हुए प्लॉटों के विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाये गये। इस प्रकार इकरारनामा पूर्णतया निष्फल हो गया। उप पंजीयक ने इकरारनामें की फोटो प्रति के आधार पर प्रार्थी को अधिनियम की धारा 37 व 55 के तहत नोटिस जारी किये एवं रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को 11.09.2014 को इस आशय का प्रस्तुत किया कि प्रार्थी द्वारा इकरारनामा दिनांक 17.07.2009 को पंजीबद्ध नहीं करवाया गया जिससे विवादित सम्पत्ति की मालियत 1,26,00,000/– निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक 6,30,000/–, सरचार्ज 63,000/–, शास्ति 9,09,680/– एवं ब्याज 4,54,840/– कुल राशि 20,57,520/– रूपये प्रार्थी से वसूल करने के आदेश पारित किये। उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई।

लगातार....................2

प्रार्थी के अभिभाषक ने तर्क दिया कि इकरारनामा दिनांक 17.07.2009 में वर्णित भूमि का कब्जा देने का अंकन नहीं है। उप पंजीयक ने अधिनियम के अनुच्छेद 21 के अनुसार प्रार्थी पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक शुल्क आरोपित किया है, जबकि प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि का वास्तविक क्रय नहीं किया गया एवं ना ही भूमि का कब्जा लिया गया। इकरारनामे में वर्णित तथ्यों के अनुसार विक्रय पत्र को दिनांक 30.11.2010 से पूर्व प्रार्थी के पक्ष में पंजीबद्ध करवाया जाना आवश्यक था। विक्रेतागण एवं क्रेता के मध्य विवाद उत्पन्न होने से इकरारनामें में वर्णित शर्त को पूर्ण नहीं किया जा सका। विक्रेतागण द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि को विभिन्न पक्षकारों के पक्ष में प्लॉटिंग करते हुए प्लॉटों के विक्रय पत्र पंजीबद्ध करवाये गये। इकरारनामा पूर्णतया निष्फल हो जाने से अस्तित्व में नहीं रहा। केवल मात्र इकरारनामें की फोटो प्रति के आधार पर प्रस्तुत रेफरेन्स विधिसम्मत नहीं है। समस्त कार्यवाही एक प्रमाणित दस्तावेज के आधार पर की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं साक्ष्यों को विधिक दृष्टि से विश्लेषण किये बिना, केवल मात्र 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 केवल फोटोप्रति के आधार पर उप–पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थी के विरूद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने एवं कलक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त 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 प्रतिफल राशि पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है। प्रश्नगत सम्पत्ति के निष्पादित किये गये इकरारनामा दस्तावेज का उप–पंजीयक कार्यालय में पंजीयन नहीं करवाये जाने के कारण इकरारनामा दस्तावेज में अंकित राशि पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली प्रार्थी से की जानी चाहिये। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी एवं विक्रेतागण द्वारा विवादित सम्पत्ति का इकरारनामा दस्तावेज दिनांक 17.07.2009 को निष्पादित किया गया, किन्तु पक्षकारों में विवाद हो जाने के कारण उक्त दस्तावेज क्रियान्वित नहीं हो सका एवं सम्पत्ति का हस्तान्तरण नहीं हो सका एवं ना ही उक्त दस्तावेज उप–पंजीयक कार्यालय में पंजीबद्ध करवाया गया। इसके पश्चात् विक्रेतागण द्वारा अपने सम्पत्ति का आवासीय प्लॉटों में विभाजन करते हुए दिनांक 10.11.2010 को पृथक–पृथक दस्तावेजों के द्वारा पृथक–पृथक व्यक्तियों को विक्रय कर दिया गया, जिनकी विक्रय प्रतियां भी विद्वान अभिभाषक द्वारा हमारे समक्ष प्रस्तुत की गयी हैं। उक्त विक्रय विलेख प्रतियों का अवलोकन किया गया जिससे स्पष्ट है कि विक्रेतागण द्वारा अपनी सम्पत्ति का किन्हीं अन्य व्यक्तियों को विक्रय किया गया है, प्रार्थी को प्रश्नगत सम्पत्ति का कोई हिस्सा विक्रय नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में जब प्रार्थी द्वारा कोई सम्पत्ति विक्रेतागण से क्रय/प्राप्त हीं नहीं की गयी है तो प्रार्थी पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का आरोपण किया जाना किसी भी प्रकार न्यायसंगत प्रतीत नहीं होता है। विक्रय विलेख की प्रतियों के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति निम्नानुसार विक्रय की गयी है :–

लगातार.....3

तालिका

विक्रेता का नाम	क्रेता का नाम	ख0नं0	प्लॉ0 नं0	क्षेत्रफल	पंजीयन तिथि
रामचरण	मुकेशचन्द	230	1	237.22 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	श्रीमती रक्खी मीणा	230	2	210 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	श्रीमती प्रेम देवी	230	3	214.16 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	श्रीमती सरोज मीणा	232	6	240.83 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	श्रीमती भोती मीणा	232	7	210.83 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	रामनिवास	232	8	181.66 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	ब्रहमानन्द	232	9	180.16 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	विजय सिंह मीणा	232	10	198.33 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	रतनलाल मीणा	230	11 व 12	324.99 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	भरतलाल मीणा	232	14	220 वर्गगज	03.03.11
शिवचरण	श्रीमती आशा मीणा	232	15	200 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	रामकरण मीणा	233	16	233.33वर्गगज	10.11.11
रामचरण	श्रीमती शान्ति देवी	233	17	200 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	श्रीमती गीता मीणा	233	18	200 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	चरत लाल मीणा	233	19	200 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	रामप्रताप मीणा	233	20	193.47 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	श्रीमती रामपती	234	21	147.33 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	कालू राम मीणा	234	22	175 वर्गगज	10.11.10
शिवचरण	लाल चन्द मीणा	235	23	210.83 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	सन्तोष कुमार मीणा	235	24	173.25 वर्गगज	10.11.10
रामचरण	रूकमणी मीणा	230	4 व 5	530.16 वर्गगज	10.11.10

उक्त तालिका के अवलोकन से स्पष्ट है कि विक्रेतागण द्वारा निष्पादित इकरारनामा दस्तावेज अस्तित्व में नहीं रहने एवं निष्प्रभावी हो जाने के फलस्वरूप अपनी सम्पत्ति का टुकड़ों में विभाजन करते हुए विक्रय कर दिया गया है, जिनमें कोई भी भूखण्ड प्रार्थी को विक्रय किया जाना नहीं पाया जाता है। ऐसी स्थिति में विवादित इकरारनामा दस्तावेज, जो कि पक्षकारों द्वारा उपयोग में नहीं लिया गया है एवं ना ही उक्त इकरारनामा दस्तावेज अनुसार प्रार्थी द्वारा कोई सम्पत्ति क्रय की गयी है, पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का निर्धारण किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विवादित इकरारनामा दस्तावेज पर पंजीयन का दायित्व मानते हुए तद्नुसार कमी मुद्रांक शुल्क, ब्याज व शास्ति का आरोपण किया जाना विधिसम्मत नहीं होने से कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

7. परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक), वृत अलवर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 06.01.2015 अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

28/4/2017
(के.एल.जैन)
सदस्य

28.4.2017
(मदन लाल)
सदस्य