राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 525/2016/अलवर.

लाईफ स्टाईल सुपरटेक प्राईवेट लिमिटेड, 856, सेक्टर 14,
गुड़गांव, हरियाणा जरिये निदेशक हरीश यादव. .....प्रार्थी.

बनाम

कलेक्टर (मुद्रांक), वृत–अलवर, राजस्थान. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री खेमराज, अध्यक्ष
श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री विशाल जोशी, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

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

निर्णय दिनांक : 03/10/2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 187/2015 में पारित किये गये आदेश दिनांक 30.11.2015 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 विक्रेतागण श्री तारासिंह पुत्र श्री जगमाल सिंह व श्रीमती स्नेहलता पत्नी श्री तारासिंह निवासी गुड़गांव (हरियाणा) द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नं0 1015 रकबा 1.14 हैक्टर; खसरा नं0 1027 रकबा 0.29 हैक्टर में से 0.04 हैक्टर; खसरा नं0 1028 रकबा 0.68 हैक्टर का आधा भाग एवं खसरा नं0 1029 रकबा 0.35 हैक्टर में से 0.10 हैक्टर कुल किता 4 रकबा 1.59 हैक्टर ग्राम पावटी तहसील तिजारा जिला अलवर का विक्रय प्रार्थी लाईफ स्टाईल सुपरटेक प्राईवेट लिमिटेड, गुड़गांव, हरियाणा जरिये निदेशक हरीश यादव को रूपये 1,00,00,000/– में करना दर्शाते हुए दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 13.09.2012 को उप–पंजीयक तिजारा, अलवर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत क्षेत्र की डी.एल.सी. दर अनुसार रूपये 1,12,63,560/– निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तोवज उसी दिन पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्देशों की अनुपालना में उप–पंजीयक द्वारा नोटेरी पब्लिक श्री परमानंद मिश्रा

लगातार.....2

के रजिस्टर की प्रति प्राप्त की गयी, जिसमें प्रविष्ठि संख्या 930 दिनांक 09.04.2012 पर प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित इकरारनामे का इंद्राज किया हुआ पाया गया, जिसमें श्री तारासिंह ने श्री गोविन्द सिंह पुत्र श्री रोशनलाल के पक्ष में प्रश्नगत सम्पत्ति रूपये 35,00,000/– प्रति बीघा की दर से बेचान किये जाने का इकरार किया गया है। उक्त अंकन के आधार पर उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 1,83,40,000/– प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.11.2015 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 9,17,000/–, सरचार्ज रूपये 91,700/–, ब्याज रूपये 4,40,805/– व शास्ति रूपये 4,40,810/– का आरोपण किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति श्री तारासिंह पुत्र श्री जगमाल सिंह व श्रीमती स्नेहलता पत्नी श्री तारासिंह से जरिये विक्रय दस्तावेज दिनांक 13.09.2012 क्रय की गयी है, जिसकी उप–पंजीयक द्वारा निर्धारित मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन अदा की जा चुकी है। उप–पंजीयक द्वारा बिना किसी आधार के प्रश्नगत सम्पत्ति विक्रेता द्वारा श्री रोशनलाल को विक्रय किये जाने के इकरार के आधार पर प्रार्थी के विरूद्ध रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विवादित इकरारनामा से प्रार्थी का किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध नहीं है, यदि विक्रेता द्वारा प्रार्थी को प्रश्नगत सम्पत्ति विक्रय किये जाने से पूर्व कोई इकरारनामा किया गया है, तो उससे प्रार्थी को दण्डित नहीं किया जा सकता। 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 किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में ग्राह्य नहीं किया जा सकता। हस्तगत प्रकरण में तो तथाकथित इकरारनामा प्रस्तुत ही नहीं किया गया है, और जो इकरारनामा दस्तावेज के पक्षकार बताये गये हैं, उनसे प्रार्थी का किसी प्रकार का कोई सम्बन्ध नहीं है। इस प्रकार सम्पूर्ण प्रकरण केवल कयास व अनुमान के आधार पर बनाया गया है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....3

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 तथा उसका उप–पंजीयक कार्यालय से पंजीयन नहीं होने के आधार पर इस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है, जो कि प्रार्थी द्वारा देय है, क्योंकि किसी भी सम्पत्ति की देयता उस सम्पत्ति से ही वसूल की जा सकती है। प्रश्नगत सम्पत्ति का इकरारनामा दिनांक 09.04.2012 को निष्पादित किया गया है, जिसका नियमानुसार उप–पंजीयक कार्यालय में पंजीयन नहीं करवाया गया है, अतः उक्त इकरारनामा दस्तावेज पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली प्रार्थी से ही की जा सकती है। 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 नोटेरी पब्लिक श्री परमानंद मिश्रा के रजिस्टर क्रमांक 930 दिनांक 09.04.2012 के आधार पर बनाया गया है, जिसमें प्रश्नगत सम्पत्ति श्री तारासिंह (विक्रेता) द्वारा श्री गोविन्द सिंह पुत्र श्री रोशनलाल को रूपये 35,00,000/– प्रति बीघा की दर से विक्रय किया जाना बताया गया है। उक्त इकरारनामा दस्तावेज की प्रति कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध नहीं है, ऐसी स्थिति में केवल नोटेरी पब्लिक की प्रविष्ठि के आधार पर इकरारनामा दस्तावेज निष्पादित होना मानते हुए प्रार्थी के विरूद्ध मांग सृजित किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

7. हस्तगत प्रकरण में इकरारनामे का निष्पादन श्री तारासिंह व श्री गोविन्द के मध्य होना बताया गया है, जबकि प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय दस्तावेज प्रार्थी लाईफ स्टाईल सुपरटेक प्रा0 लि0, गुड़गांव (हरियाणा) के पक्ष में पंजीबद्ध हुआ है, इस प्रकार प्रार्थी के पक्ष में किसी प्रकार की देयता का सृजन किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। प्रार्थी द्वारा विक्रेता श्री तारासिंह से प्रश्नगत सम्पत्ति रूपये 1,00,00,000/– में क्रय किया जाना बताते हुए विक्रय दस्तावेज उप–पंजीयक के समक्ष वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया गया है, उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर अनुसार रूपये 1,12,63,560/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। अतः वर्तमान में प्रार्थी के विरूद्ध प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी प्रकार की देयता बकाया नहीं रहती है।

लगातार.....4

कलेक्टर (मुद्रांक) अथवा उप–पंजीयक द्वारा ना तो नोटेरी पब्लिक के मूल रजिस्टर को तलब किया गया है, ना नोटेरी पब्लिक के बयान दर्ज किये गये हैं, ना प्रार्थी को नोटेरी पब्लिक से प्रतिपरीक्षण का अवसर प्रदान किया गया है। इस प्रकार सम्पूर्ण कार्यवाही केवल अनुमान/तथाकथित शिकायत के आधार पर किया जाना पाया जाता है, जो कि न्यायोचित/तर्कसंगत नहीं है।

8. यदि यह मान भी लिया जावे कि तथाकथित इकरारनामा दस्तावेज का पंजीयन नहीं करवाया गया है, तो भी मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची की प्रविष्ठि संख्या 5(bb) के अनुसार इकरारनामा दस्तावेज पर अदा की गयी मुद्रांक शुल्क का समायोजन, विक्रय दस्तावेज के तीन वर्ष की अवधि में पंजीबद्ध होने पर दिया जावेगा। प्रविष्ठि संख्या 5(bb) निम्न प्रकार है :–

The Schedule

Destriction of Instrument	Proper stamp duty
5. Agreement or memorandum of an agreement	
(a)	
(b)	
(bb) if relating to purchase or sale of an immovable property, when possession is neither given not agreed to be given.	Three percent of the total consideration of the property as setforth in the agreement or memorandum of agreement. Provided that the stamp duty paid on such agreement shall at the time of execution of a conveyance in pursuance of such agreement subsequently be adjusted towards the total amount of duty chargeable on the conveyance if such conveyance deed is executed within three years from the date of agreement.

9. उक्त प्रविष्ठि से स्पष्ट है कि यदि इकरारनामा दस्तावेज पर देय मुद्रांक शुल्क का समायोजन तीन वर्ष की अवधि में विक्रय दस्तावेज पंजीबद्ध करवाये जाने पर अनुज्ञेय होगा। हस्तगत प्रकरण में तो इकरारनामा दस्तावेज की सत्यता ही अप्रमाणित रहती है, अतः ऐसे किसी दस्तावेज को आधार बनाते हुए प्रार्थी, जिसका कि उक्त इकरारनामा दस्तावेज से किसी प्रकार का सम्बन्ध ही नहीं है, पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति का आरोपण किया जाना न्यायोचित नहीं है।

लगातार.....5

10. प्रकरण में निर्विवादित रूप से प्रार्थी द्वारा जरिये पंजीबद्ध विक्रय दस्तोवज कृषि भूमि क्रय की गयी है, जिसकी मालियत उप–पंजीयक द्वारा तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. से निर्धारित करते हुए मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। अतः प्रकरण में अब किसी प्रकार की देयता शेष नहीं है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तथाकथित शिकायत के आधार पर बिना किसी जांच/प्रतिपरीक्षण के प्रार्थी के विरूद्ध भारी मांग सृजित किये जाने में विधिक/तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

11. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.11.2015 अपास्त किया जाता है।

12. निर्णय सुनाया गया।

03/10/2016

(मनोहर पुरी)
सदस्य

(खेमराज)
अध्यक्ष