राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या –899/2014/चुरू

श्रीमती रामकन्या पत्नी श्री रामधन शर्मा जाति उम्र बालिग, जाति ब्राह्मण
निवासी सालासर .....प्रार्थी.

बनाम्

1. उप पंजीयक, सुजानगढ़
2. चुनाराम पुत्र नाथाराम, जाति जाट, निवासी–सालासर .....अप्रार्थी.

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :
श्री विभोर गौड़
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.
श्री डी.पी. ओझा
उप–राजकीय अभिभाषक। .....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.
श्री एहतेश्याम चिश्ती
अभिभाषक। .....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से.

दिनांक : 30.05.2017

निर्णय

1. प्रार्थीया द्वारा उक्त निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 01/2013 में पारित निर्णय दिनांक 02.04.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि प्रार्थीया द्वारा प्रार्थी संख्या 2 की ग्राम सालासर स्थित खेत खसरा संख्या 85 रकबा 13 बीघा 4 बिस्वा में से 2 बीघा 4 बिस्वा भूमि को रूपये 17,60,000/– में क्रय करने का दस्तावेज उपपंजीयक, सुजानगढ़ के समक्ष दिनांक 21.07.2010 प्रस्तुत किया, जिसे उपपंजीयक द्वारा उसी दिनांक को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। बाद दस्तावेज पंजीयन लगभग 2 वर्ष पश्चात् दिनांक 02.06.2012 को श्री भंवरलाल पुत्र श्री केसरराम प्रजापत द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष एक शिकायती प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए अंकित किया कि दिनांक 21.07.2010 को जो विक्रय पत्र रूपये 17,60,000/– में पंजीबद्ध हुआ वो गलत है, जबकि उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत बावत् एक पूर्व इकरारनामा लिखा गया जो कि 1,34,76,375/– रूपये का था, पक्षकारों द्वारा इस इकरारनामें को छुपाकर स्टॉप ड्यूटी बचाने की नियत से कम मूल्य पर दस्तावेज पजीबद्ध कराये गये है। इस शिकायती प्रार्थना पत्र के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उप पंजीयक को मूल पत्र भिजवाकर इस पत्र में अंकित तथ्यों की जांच हेतु निर्देश दिये गये। अधीनस्थ न्यायालय के निर्देशों की पालना में उप पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज को कमी मालियत पर पंजीबद्ध होना मानते हुए अन्तर कर जमा कराने का नोटिस पक्षकारों को जारी किया गया। पक्षकारों द्वारा अन्तर कर जमा न

30/05/17

लगातार.....2.

करने पर अधिनियम की धारा 51(2) के तहत् रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स में अंकित तथ्यों के आधार पर दस्तावेज को कमी मुद्रांक पर पंजीबद्ध होना मानते हुए कर पंजीयन शुल्क व शास्ति के कुल 5,20,000/– रूपये प्रार्थीया से वसूल करने के आदेश पारित किये गये। उक्त अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 02.04.2014 से व्यथित होकर प्रार्थीया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थीया के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि पक्षकारों द्वारा आपसी सहमती से रूपये 17,60,000/– की मालियत पर सौदा करते हुए इस राशि पर देय मुद्रांक कर जमा कराते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कराये गये। विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे कथन किया गया कि लगभग 2 वर्ष पश्चात् श्री भंवरलाल पुत्र केसरराम प्रजापत द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष शिकायती पत्र प्रस्तुत करते हुए कथन किया कि पक्षकारों द्वारा एक और इकरारनामा बनाया गया है जिसके अनुसार उक्त दस्तोवज कमी मालियत पर पंजीबद्व हुआ है। इस पत्र को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपपंजीयक को भिजवाते हुए तथ्यों की जांच करने को कहा, उपपंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 3 के तहत् नोटिस जारी करते हुए यह अंकित किया कि इकरारनामा के अनुसार विकीत सम्पत्ति की मालियत 1,34,76,375/– रूपये है तदानुसार अन्तर कर जमा कराने हेतु आदेश दिये गये। जबकि उपपंजीयक द्वारा न तो रेण्डम पद्धति से जांच की गयी और न ही अंकेक्षण दल द्वारा कोई आंक्षेप लगाया गया। शिकायतकर्ता श्री भंवरलाल ने दुराश्य से ग्रहित होकर शिकायत की है, जबकि शिकायतकर्ता स्वयं उक्त विक्रय पत्र में गवाह है, जिसके हस्ताक्षर विक्रय दस्तावेज पर मौजूद है। विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे कथन किया गया कि पक्षकार द्वारा कोई भी इकरारनामा तैयार कराकर हस्ताक्षर नहीं कराये गये है और न ही कोई फोटो कॉपी दी गयी है और न ही इकरारनामें में अंकित श्री रामधन के हस्ताक्षर उनके द्वारा करवाये गये है उक्त इकरारनामा जो की मूल नहीं है, मिथ्या है तथा पक्षकारों के मध्य इकरारनामें में अंकित राशि के अनुसार कोई सौदा नहीं हुआ है और न ही किसी प्रकार का लेनदेन हुआ है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का आगे यह कथन रहा है कि वस्तुस्थिति यह है कि प्रार्थिया रामकन्या देवी द्वारा दिनांक 25.08.2010 को 100/– रूपये का स्टॉम्प क्रय किया गया था। जिसपर रामकन्या देवी व राजकुमार शर्मा पुत्र श्री भंवरलाल शर्मा के मध्य 18,000/– रूपये की उधार राशि के संबंध में इकरारनामा लिखा गया था, जो दो पृष्ठों में लिखा गया था। उकत इकरारनामें की लिखा पढी रामकन्या देवी के पति रामधन व उसके पुत्र राज के समक्ष की गयी। जिसपर रामकन्या देवी ने एवं राशि उधार लेने वाले व्यक्ति राजकुमार शर्मा ने उक्त गवाहों के समक्ष हस्ताक्षर किये। उक्त मूल

30/05/17

लगातार.....3.

इकरारनामा व उसकी फोटोप्रति कराकर रामकन्या का सुपुर्द की गयी तथा 3 माह पश्चात् उधार दी गयी राशि वापस प्राप्त होने पर इकरारनामा पर लिख कर मूल इकरारनामा राजकुमार शर्मा को लौटा दिया। वर्तमान प्रकरण दर्ज होने पर राजकुमार शर्मा से मूल इकरारनामा पूछने पर उसके पास मूल इकरारनामा वाहन से कहीं गिर जाने से नहीं मिल पाया। इस प्रकार दिनांक 25.08.2010 के स्टाम्प पर प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय के संबंध मे कोई इकरारनामा प्रार्थिया द्वारा निस्पादित नहीं किया गया। शिकायत के साथ इकरारनामें की फोटो प्रति प्रस्तुत की गयी है वह ट्रिक फोटोग्राफी से तैयार कर प्रस्तुत की गयी है। उक्त इकरारनामा में विक्रेता श्री चुनाराम के हस्तक्षर नहीं है। प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क रहा है कि विक्रय पत्र के निष्पादन के लगभग 2 वर्ष पश्चात् की गयी शिकायत के आधार पर पंजीबद्ध दस्तावेज को कमी मुद्रांक में पंजीबद्ध होना मानना अविधिक व त्रुटि पूर्ण हैं।

प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के पास की सम्पत्ति के तीन विक्रय विलेख प्रस्तुत कर कथन किया है कि खसरा नं. 83 के दो विक्रय विलेख दिनांक 03.07.2013 प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय के दो वर्ष पश्चात् का है जिसमें सम्पत्ति का विक्रय मूल्य 11,38,500/– रूपये प्रति बीघा तथा दिनांक 10.07.2013 के विक्रय विलेख में 1 बिस्वा भूमि का विक्रय मूल्य 1,76,159/– रूपये लगभग 17,60,000/– रूपये प्रतिबीघा है। प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय उक्त सम्पत्तियों के दो वर्ष पूर्व हुआ जिसमें विक्रय मूल्य 8,00,000/– रूपये प्रतिबीघा है। उक्त दस्तावेज प्रस्तुत कर यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय विलेख में अंकित मूल्य एवं आस–पास की सम्पत्ति का विक्रय मूल्य समान है, जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस संबंध में बिना किसी जांच के उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत उक्त रेफरेन्स को उचित मानते हुए अन्तर कर आरोपित किया है, जो विधिक एवं तथ्यात्मक दृष्टि से त्रुटिपूर्ण होने से अपास्त किये जाने योग्य है। अपने इस कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश अपास्त करने का निवेदन किया गया।

5. राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन प्रस्तुत किया गया कि प्रार्थीयाद्वारा 2 बीघा 4 बिस्वा भूमि का इकरारनामा 1,34,76,375/– रूपये में हुआ था, जेा कि पत्रावली पर उपलब्ध है। परन्तु प्रार्थिया द्वारा इस कृषि भूमि को विक्रय पत्र दिनांक 21.07.2010 से मूल्यांकन 17,60,000/– रूपये पर पंजीबद्व कराया। जबकि इकरारनामें के अनुसार उक्त वार्णित विक्रीत कृषि भूमि का सौदा 1,34,76,375/– रूपये में ही तय हुआ जो उप पंजीयक के जांच से सही पाया गया कलक्टर द्वारा इसी आधार पर निर्णय पारित किया गया है जो उचित होने से यथावत रखा जाना चाहिये।

6. अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि पक्षकारों के मध्य

30/05/17

लगातार.....4.

प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय, विक्रय दस्तावेज में अंकित मालियत पर ही हुआ है तथा अंकित मालियत का ही लेनदेन पक्षकारों के मध्य किया गया है। अतः श्री भंवरलाल द्वारा प्रस्तुत शिकायत गलत है तथा शिकायत के आधार पर कलेक्टर द्वारा पारित निर्णय भी अविधिक होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

7. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी तथा पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया।

8. प्रकरण में प्रार्थीया द्वारा ग्राम सालासर स्थित खेत खसरा संख्या 85 रकबा 13 बीघा 4 बिस्वा में से 2 बीघा 4 बिस्वा भूमि को रूपये 17,60,000/– में क्रय करने का दस्तावेज उपपंजीयक, सुजानगढ़ के समक्ष दिनांक 21.07.2010 पेश करने पर उपपंजीयक द्वारा बाद पंजीयन दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिया गया। दस्तावेज पंजीयन के लगभग 2 वर्ष पश्चात् दिनांक 02.06.2012 को श्री भंवरलाल पुत्र श्री केसरराम प्रजापत, जो कि इस पंजीबद्ध दस्तावेज में गवाह भी है के द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष एक शिकायती प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए अंकित किया कि उक्त विक्रय पत्र में वर्णित प्रश्नगत सम्पत्ति बाबत एक इकरारनाम लिखा गया जिसमें विक्रय मूल्य 1,34,76,375/– रूपये का था, पक्षकारों द्वारा इस इकरारनामें को छुपाकर स्टॉप ड्यूटी बचाने की नियत से कम मूल्य पर दस्तावेज पंजीबद्ध कराये गये है। उक्त शिकायत प्रार्थना पत्र के साथ इकरारनामा दिनांक 25.08.2010 की फोटो प्रति प्रस्तुत की गयी है। उप पंजीयक द्वारा उक्त शिकायत प्रार्थना पत्र व इकरारनामा के आधार पर सम्पत्ति का विक्रय मूल्य 1,34,76375/– रूपये मानकर अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 02.04.2014 द्वारा उप पंजीयक की रिपोर्ट को स्वीकार कर अन्तर कमी मुद्रांक शुल्क वसूलने के आदेश पारित किये।

9. अब यह देखना है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का दिनांक 21.07.2010 को विक्रय 17,60,000/– रूपये में हुआ या 1,34,76375/– रूपये में?

10. राजस्व द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के 1,34,76,375/– रूपये में विक्रय का मुख्य आधार इकरारनामा दिनांक 25.08.2010 को बनाया गया है। उक्त इकरारनामें का अवलोकन किया गया। यह इकरारनामा दिनांक 25.08.2010 को क्रय किए गए रूपये 100/– के स्टाम्प पर पर लिखा गया है। उक्त इकरारनामा मूल न होकर फोटोप्रति है। उक्त फोटो प्रति इकरारनामें पर निष्पादक के रूप में रामकन्या देवी के हस्ताक्षर है। इस इकारनामें के स्टाम्प की खरीद से यह तो निर्विवाद है कि उक्त इकरारनामा स्टाम्प दस्तावेज, विक्रय दस्तोवज पंजीबद्व होने के बाद क्रय किया गया है।

11. शिकायतकर्ता द्वारा दस्तोवज विक्रय पत्र पंजीबद्व होने की दिनांक 21.07.2010 के लगभग 2 वर्ष बाद दिनांक 02.06.2012 को शिकायत की गई। उक्त विक्रय पत्र में

लगातार.....5.

30/05/17

शिकायतकर्ता श्री भंवरलाल के हस्ताक्षर गवाह के रूप में मौजूद है। इस बात से यह स्पष्ट होता है कि उक्त विक्रय पत्र शिकायतकर्ता की मौजूदगी में पंजीबद्व किया गया है। परन्तु तब शिकायतकर्ता द्वारा कोई भी आपत्ति या शिकायत उपंपजीयक के समक्ष पेश नहीं की गई। शिकायत कर्ता द्वारा विवादित इकारनामे की फोटो प्रति ही उपलब्ध करावायी गई है। इस प्रकार प्रथम तो उक्त इकरारनामा फोटोप्रति है। द्वितीय उक्त इकरारनामा पर विक्रेता श्री चुनाराम के हस्ताक्षर नहीं है। तृतीय उक्त इकरारनामा विक्रय पत्र के निष्पादन होने की दिनांक 21.07.2010 के पश्चात् दिनांक 25.08.2010 के स्टॉम्प पर लिखा गया है। उक्त इकरारनामें में विक्रय मूल्य 1,34,76,375/—रूपये में से विक्रेता को 34,76,375/— रूपये अदा कर दिये जाने एवं शेष बकाया 1,00,00,000/— रूपये 1 रूपये प्रति सैकेड़े के हिसाब से प्रतिमाह ब्याज सहित मूल रकम 1 वर्ष में यानि 21.07.2011 तक विक्रेता को अदा करने का उल्लेख किया गया है। किन्तु जब 21.07.2010 को विक्रय पत्र पंजीबद्ध हो गया तब शेष बकाया राशि जो की इतनी बड़ी राशि बताई गयी है, यदि कोई थी तब व्यवहार के समान्य अनुक्रम में ऐसी बकाया राशि के लिये उसी दिन इकरारनामा लिखा गया होता। जब शिकायतकर्ता प्रश्नगत विक्रय विलेख का गवाह है ऐसी स्थिति में शिकायतकर्ता को सभी तथ्यों की प्रारम्भ से ही जानकारी थी तब दो वर्ष बाद शिकायत करना शिकायत प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों की सम्भाव्यता को सदिग्ध करता है। अतः इसी तथ्य को आधिक बल मिलता है कि शिकायतकर्ता द्वारा दुर्भावनापूर्वक शिकायत प्रस्तुत की गयी है।

12. प्रार्थिया की ओर से प्रश्नगत सम्पत्ति के पास की सम्पत्ति के तीन विक्रय विलेख प्रस्तुत किये गये है। जिसमें खसरा नं. 83 के दो विक्रय विलेख दिनांक 03.07.2013 में सम्पत्ति का विक्रय मूल्य 11,38,500/— रूपये प्रतिबीघा तथा दिनांक 10.07.2013 के विक्रय विलेख में 1 बिस्वा भूमि का विक्रय मूल्य 1,76,159/— रूपये लगभग 17,60,000/— रूपये प्रतिबीघा है। उक्त तीनों विक्रय विलेख प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय विलेख से दो वर्ष पश्चात् के है। प्रश्नगत सम्पत्ति जिसका विक्रय उक्त सम्पत्तियों के दो वर्ष पूर्व हुआ उसमें विक्रय मूल्य 8,00,000/— रूपये प्रतिबीघा है। प्रार्थिया द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के आस—पास के विक्रय विलेखों से प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय विलेख में अंकित विक्रय मूल्य की ही पुष्टि होती है। जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस संबंध में बिना किसी जांच के उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत उक्त रिपोर्ट को उचित मानते हुए अन्तर कर आरोपित किया है, जो विधिक एवं तथ्यात्मक दृष्टि से त्रुटिपूर्ण है।

13. यद्यपि प्रार्थिया का यह कथन रहा है कि प्रार्थिया रामकन्या देवी द्वारा दिनांक 25.08.2010 को 100/— रूपये का स्टॉम्प पर प्रार्थिया रामकन्या देवी व राजकुमार शर्मा पुत्र श्री भंवरलाल शर्मा के मध्य 18,000/— रूपये की उधार राशि के संबंध में

30/05/17

लगातार.....6.

इकरारनामा लिखा गया था, जो दो पृष्ठों में लिखा गया था। उक्त इकरारनामें की लिखा पढी रामकन्या देवी के पति रामधन व उसके पुत्र राज के समक्ष की गयी। जिसपर रामकन्या देवी ने एवं राशि उधार लेने वाले व्यक्ति राजकुमार शर्मा ने उक्त गवाहों के समक्ष हस्ताक्षर किये थे, 3 माह पश्चात् उधार दी गयी राशि वापस प्राप्त होने पर इकरारनामा पर लिख कर मूल इकरारनामा राजकुमार शर्मा को लौटा जाना तथा वर्तमान प्रकरण दर्ज होने पर राजकुमार शर्मा से मूल इकरारनामा पूछने पर उसके पास मूल इकरारनामा वाहन से कहीं गिर जाने से नहीं मिल पाना बताया गया है। इस प्रकार प्रार्थिया का यही कथन है कि दिनांक 25.08.2010 के स्टाम्प पर राजकुमार को उधार दी गयी राशि के संबंध में निष्पादित किया गया था। प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय के संबंध मे कोई इकरारनामा प्रार्थिया द्वारा निष्पादित नहीं किया गया। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि शिकायत प्रार्थना पत्र में अंकित विक्रय मूल्य साबित नही हो पाया है। अतः प्रार्थिया का उधार दी गयी राशि के संबंध में इकरारनामा दिनांक 25.08.2010 को लिखे जाने पर कोई विवेचन व टिप्पणी किये जाना आवश्यक एवं न्याय संगत नहीं है।

14. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार प्रश्नगत विक्रय पत्र पंजीबद्व होने के पश्चात् शिकायतकर्ता द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष शिकायत प्रार्थना पत्र पेश किये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विस्तृत जांच किये बिना विक्रय विलेख को कमी मालियत पर पंजीबद्व होना मानकर शिकायत प्रार्थना पत्र में अंकित विक्रय मूल्य को साबित मानने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का आक्षेपित निर्णय दिनांक 02.04.2014 अपास्त किये जाने योग्य है।

15. परिणामतः प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर का निर्णय दिनांक 02.04.2014 को अपास्त किया जाता है।

16. निर्णय सुनाया गया।

30/05/17

(राजीव चौधरी)
सदस्य