राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

1. निगरानी संख्या – 2188 / 2014 / बीकानेर

श्रीमती गुड्डी देवी पत्नी प्रेमकुमार जाट,
निवासी– मक्कासर, जिला–हनुमानगढ .....प्रार्थी केता

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक–द्वितीय बीकानेर
2 श्री गुरदीप सिंह पुत्र शिंगार सिंह
3. श्रीमती अमृतपाल कौर पत्नी गुरदीप सिंह .....अप्रार्थीगण.

2. निगरानी संख्या – 1874 / 2014 / बीकानेर

1 श्री गुरदीप सिंह पुत्र शिंगार सिंह
2 श्रीमती अमृतपाल कौर पत्नी गुरदीप सिंह
निवासी–मश्रूवाला तह0 व जिला हनुमानगढ ....प्रार्थी. विकेता

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक–द्वितीय बीकानेर
2. श्री गुड्डी देवी पत्नी प्रेमकुमार जाट .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री बी. के. मीणा – अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री श्रीनिवास बैनीवाल,
श्री अविनाश माथुर ....प्रार्थी केता / विकेता की ओर से.
अभिभाषकगण
श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी विभाग की ओर से.

निर्णय दिनांक : 09 / 12 / 2015

निर्णय

यह दोनों निगरानियां केता / विकेतागण द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर के द्वारा प्रकरण संख्या 11 / 2012 में पारित आदेश दिनांक 28.02.2012 को चुनौती देते हुए प्रस्तुत की गई है। जिनके विवादित बिन्दु व पक्षकार सदर्श होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थीगण केता / विकेता द्वारा एक आवासीय भूखण्ड को रू0 40,00,000 / – के लेख पत्र पर कय / विकय करने का दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक–द्वितीय, बीकानेर के समक्ष दिनांक 02.09.11 को पेश किया गया। उपपंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज पंजीबद्व करने के उपरान्त पक्षकारों को लोटा दिया गया। तत्पश्चात विभाग द्वारा उक्त भू–खण्ड को व्यवसायिक होना मानते हुए विवादित दस्तावेज की मालियत रू0 2,07,46,312 / – निर्धारित की जाकर अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने का नोटिस जारी किया गया। केता द्वारा अन्तर कर जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51(2) के तहत रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर द्वारा अपने आदेश दिनांक 28.02.2012 से प्ररतुत रेफरेन्स को स्वीकार कर लिया गया। कलेक्टर के इस आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी केता व विकेता द्वारा यह पृथक–पृथक निगरानिया हमारे समक्ष पेश की गई है।

3262

लगातार.................2

कलेक्टर के आदेश के विरूद्व निगरानिया पेश करने में हुए विलम्ब बाबत अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान निगरानीकर्ता केता के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि विद्वान कलेक्टर ने विभागीय पैराकार की बहस सुनने के पश्चात उनके विरूद्व एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए हस्तांतरित भूखण्ड को व्यवसायिक उपयोग का मानते हुए अन्तर कर, पंजीयन शुल्क व शास्ति का आरोपण कर दिया गया है। जबकि हस्तान्तरित किया गया भूखण्ड, आवासीय क्षेत्र में है, इस भूखण्ड के आस–पास आवासीय मकान व भूखण्ड स्थित है, जिनका बिजली का बिल रिहायशी दर से आता है। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि विवादित भूखण्ड पूर्णतया आवासीय है व आस–पास रिहायशी मकान बने हूए है। उनका कथन है कि कलेक्टर द्वारा अधिनियम की धारा 65 के प्रावधानों की पूर्ण रूप से पालना नहीं की गई है। कलेक्टर द्वारा बिना किसी जांच के व तथ्यों के रेफरेन्स के आधार को सही मानते हुए आदेश पारित किया है जो अविधिक होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

बहस के दौरान निगरानीकर्ता विक्रेता के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि निगरानीकर्ता द्वारा यह भूखण्ड विक्रय किया गया है तथा उक्त भूखण्ड पूर्णतया आवासीय है। कलेक्टर द्वारा बिना किसी जांच के उक्त भूखण्ड को व्यवसायिक मान लिया गया है जबकि विक्रेता द्वारा उक्त भूखण्ड का बैचान आवासीय ही किया गया है तथा तद्नुसार ही विक्रय प्रतिफल केता से प्राप्त किया गया है। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि कलेक्टर द्वारा उनको बिना सुनवाई का उचित अवसर दिये निर्णय पारित किया है जो अधिनियम के प्रावधानों के विरूद्व है। अपने इन कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर, कलेक्टर के आदेश को अपास्त किये जाने का निवदेन किया गया।

विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा पक्षकारों को विधिवत नोटिस जारी किये गये है तथा उपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स का विधिवत रूप तथा समस्त प्रकार की जांच की जाकर निर्णय पारित करते हुए रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है, जिसमें किसी भी प्रकार की विधि की भूल नहीं की गई है। अतः निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करते हुए, कलेक्टर द्वारा पारित आदेश को यथावत रखा जावे।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। रेकार्ड का परिशीलन किया गया।

निगरानियों के साथ प्रस्तुत म्याद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में अंकित कारणों को संतोषप्रद मानते हुए, कलेक्टर के आदेश के विरूद्व निगरानिया पेश करने में हुए विलम्ब को कण्डोन किया जाता है।

रेकार्ड के परिशीलन से यह स्पष्ट होता है कि उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीबद्व कर के पक्षकारों को लोटा दिये गये। इसके पश्चात उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स किस आधार पर बनाया गया, यह पत्रावली से स्पष्ट नहीं है। उपपंजीयक

-312

लगातार.................3

द्वारा दिनांक 05.09.2011 को प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका देखा गया तथा मौका रिपोर्ट में भी यह अंकित है कि मौके पर भूखण्ड पर कोई निर्माण नहीं है। उपपंजीयक द्वारा विवादित भूखण्ड के सामने व्यवसायिक शोरूम बने होने से उक्त भूखण्ड को भी व्यवसायिक मानते हुए रेफरेन्स पेश किया गया।

रेकोर्ड से यह भी स्पष्ट होता है कि कलेक्टर द्वारा रेफरेन्स को निर्णित करने से पूर्व न तो पक्षकारों को सुना गया तथा न ही अधिनियम की धारा 65 में वर्णित प्रावधानों की पालना की गई। कलेक्टर द्वारा न तो विवादित भूखण्ड का मौका मुआयना किया गया तथा न ही पक्षकारों को सुना गया। केवल रेफरेन्स में अंकित तथ्यों के आधार पर ही निर्णय पारित किया गया।

उपपजीयक की मौका रिपोर्ट से यह भी स्पष्ट होता है कि उपपजीयक ने मौका निरीक्षण करते हुए न तो पक्षकारों को बुलाया तथा न ही पक्षकारों को कोई सूचना दी गई। इसके अतिरिक्त उपपंजीयक द्वारा जो मौका रिपोर्ट तैयार की गई है उस मौका रिपोर्ट पर किसी भी गवाह के हस्ताक्षर नहीं है, इससे यह स्पष्ट नहीं होता है कि उपपंजीयक द्वारा मौके पर जाकर मौका रिपोर्ट बनायी गई हो। इसके अतिरिक्त उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट में यह स्पष्ट अंकन है कि विवादित सम्पत्ति वक्त मौका निरीक्षण व पंजीयन खाली थी, अर्थात इस सम्पत्ति पर किसी भी प्रकार निर्माण नहीं हो रखा था, तो उपपंजीयक ने इस सम्पत्ति को किस आधार पर वाणिज्यिक माना इसका कोई प्रमाण पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। इस प्रकार उपपंजीयक द्वारा जो मौका रिपार्ट तैयार की गई है वो संदेहास्पद व असंगत प्रतीत होती है।

उपर्युक्त विवेचनानुसार कलेक्टर द्वारा, उपपंजीयक की संदेहास्पद/असंगत मौका रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है। जबकि कलेक्टर को रेफरेन्स को निर्णित करने से पूर्व अधिनियम की प्रावधानो की पालना करते हुए विवादित सम्पत्ति का मौका देखने के पश्चात तथा पक्षकारों को अपना पक्ष रखने का समूचित अवसर प्रदान करते हुए, निर्णय पारित किया जाना चाहिये था। जो कलेक्टर द्वारा नहीं किया गया। इस प्रकार कलेक्टर द्वारा पारित निर्णय उचित व विधिक नहीं कहा जा सकता।

परिणामतः निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानिया स्वीकार की जाकर कलेक्टर द्वारा पारित आदेश 28.02.2012 अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(बी. के. मीणा)
अध्यक्ष