

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-675/2015/धौलपुर

श्रीमती कविता पत्नी श्री भगवान स्वरूप अवस्थी जाति ब्राह्मण निवासी मौहल्ला
छपैटी पाड़ा कस्बा बाड़ी तहसील बाड़ी जिला धौलपुर ...प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक बाड़ी
2. शंकर पुत्र लालाराम जाति काछी निवासी कस्बा बाड़ी तहसील बाड़ी जिला धौलपुर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह

अभिभाषक

श्री आर.के. अजमेरा

उप राजकीय अभिभाषक

नाम तर्क

...प्रार्थीया की ओर से

...अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी सं. 2

निर्णय दिनांक : 09.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर वृत भरतपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 03.12.2014 प्रकरण संख्या 163/2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर वृत भरतपुर ने उप-पंजीयक बाड़ी, द्वारा आन्तरिक लेखा जांच दल के निरीक्षण प्रतिवेदन के आधार पर प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक कार्यालय बाड़ी में दिनांक 14.11.2008 को दस्तावेज संख्या 2008001618 पर पंजीबद्ध दस्तावेज के द्वारा क्रेता ने आराजी खसरा नं. 9041 रकवा 6 बिस्वा, किस्म डहरी दोयम वाके कस्बा बाड़ी नम्बर 1 तहसील बाड़ी जिला धौलपुर को मालियत रूपये 68,000/- में क्रय किया। उप पंजीयक बाड़ी ने डी0 एल0 सी0 दरों से दस्तावेज की मालियत रूपये 90,000/- आंककर दस्तावेज पंजीबद्ध कर क्रेता को लौटाया गया। आंतरिक लेखा जांच दल अजमेर ने अपने निरीक्षण में नगरपालिका क्षेत्र में 1000 वर्ग गज से कम भूमि का विक्रय होने से आवासीय दरों से मालियत प्रस्तावित की है जिसकी अनुपालना में उप पंजीयक बाड़ी ने

२१

लगातार.....2

रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में दर्ज कराया। अधीनस्थ न्यायालय में क्रेता ने कथन किया कि उसके द्वारा आराजी खसरा न0 904 रकवा 6 बिस्वा, किस्म डहरी दायम वाके कस्बा बाड़ी नम्बर 1 भूमि कृषि प्रयोजनार्थ ली है जो सड़क से करीब 800 मीटर एवं आबादी से करीब 4 किमी० दूर है। उक्त भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ कोई भी कार्य किया जाना आगामी 20 वर्षों तक संभव नहीं है। क्रेता आज भी उक्त भूमि पर खेती कर रही है। आज भी गेहूँ की फसल हो रही है। उक्त खसरा नं. क्रेता के पति श्री भगवान स्वरूप अवस्थी की कब्जे कास्त की आराजी के नजदीक भी है। इस कारण क्रेता ने अपनी कृषि बढ़ाने हेतु उक्त खसरा नं. को क्रय किया है। खसरा गिरदावरी की छायाप्रति संलग्न की। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स स्वीकार करते हुए संपत्ति की मालियत 6,53,400/- रुपये निर्धारित करते हुए तदनुसार उक्त मालियत पर कमी मुद्रांक राशि (32670-4500) = 28,170/-, कमी पंजीयन शुल्क (6540-900) = 5,640/- एवं राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 44 में दिनांक 14.07.2014 को हुए संशोधन अनुसार निर्धारित स्टाम्प ड्यूटी या सरचार्ज की राशि पर निष्पादन की दिनांक से 2 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से यो ऐसी कमी राशि का 25 प्रतिशत इनमें से जो भी अधिक हो किन्तु कमी राशि के दोगुने से अधिक नहीं हो, के अनुसार, शास्ति राशि रुपये 41,128/- एवं राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 72 में दिनांक 14.07.2014 को हुए संशोधन अनुसार 12 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज से निर्णय दिनांक तक का ब्याज 28,267/- कुल राशि 1,03,205/- अक्षरे एक लाख तीन हजार दो सौ पांच रुपये की वसूली कायम की।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 01 की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या 02 का नाम प्रार्थिया के निवेदन पर तर्क किया गया क्योंकि प्रार्थिया को अप्रार्थीया संख्या 02 को किसी प्रकार का अनुतोष वांछित नहीं था।

4. प्रकरण में बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया की ओर से कथन किया गया कि क्रय की गई भूमि कृषि प्रयोजनार्थ थी व मौके पर गेहूँ की फसल बोई हुयी थी। केवल इस

आधार पर कि उक्त भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम है, भूमि की आवासीय दर से गणना किया जाना विधि विरुद्ध हैं। कृषि भूमि आगे से 4 कि. मी. व सड़क से 800 मीटर दूर है। उक्त भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ आगामी 20 वर्षों तक कोई कार्य नहीं किया जा सकता। क्रय की गई भूमि के पास ही प्रार्थिया के पति श्री भगवान स्वरूप अवस्थी के कब्जे कास्त की भूमि हैं, इस कारण प्रार्थिया ने अपनी कृषि भूमि को बढ़ाने हेतु उक्त खसरा नं. का क्रय किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने जवाब के उपरोक्त तथ्यों पर बिना कोई ध्यान दिये आवासीय दर से मूल्यांकन करते हुए शास्ति भी आरोपित की है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर निगरानीधीन निर्णय निरस्त किया जावे।

6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विभागीय दिशा निर्देशों के अनुसार 1000 वर्गगज से कम भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ सम्भव नहीं होने के कारण आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत हैं। निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार हैं :-

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. प्रार्थिया का निगरानी में प्रथम आधार यह है कि एक बार दस्तावेज को पंजीबद्ध कर लौटाने के पश्चात् उपपंजीयक रेफरेन्स नहीं कर सकता तथा मूल दस्तावेज के बिना भी रेफरेन्स प्रस्तुत नहीं किया जा सकता।

प्रकरण में अधिनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 51(4) के अन्तर्गत निर्णय पारित किया हैं। इस संबंध में राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 की धारा 51 के प्रावधानों पर विचार किया जाता है जो निम्न प्रकार है:-

51 - Instruments under valued, how to be valued

(1) Notwithstanding anything contained in the Registration Act, 1908 (Act No. 16 of 1908) and the rules made thereunder as in force in Rajasthan where, in the

case of any instrument relating to an immovable property chargeable with an ad valorem duty on the market value of the property as set forth in the instrument, the registering officer has, while registering the instrument, reasons to believe that the market value of the property has not been truly set forth in the instrument, he may either before or after registering the instrument, send it in original to the Collector for taking action under sub-section (3).

(2) When through mistake or otherwise any instrument which is undervalued and not duly stamped is registered under the Registration Act, 1908, the registering officer may call for the original instrument from the party and, after giving the party liable to pay stamp duty an opportunity of being heard and recording the reasons in writing and furnishing a copy thereof to the party, impound it and on failure to produce such original instrument by the party, a true copy of such instrument taken

out from the registration record shall, for the purposes of this section, be deemed to be the original of such instrument and send it to the Collector for taking action under sub-section (3).

(3) On receipt of the instrument under sub-section (1) or (2) the Collector shall, after giving the parties a reasonable opportunity of being heard and after holding an enquiry in the prescribed manner, determine the market Value and duty including the

penalty not exceeding ten times the deficient stamp duty chargeable and surcharge, if any, payable thereon and if the amount of duty including penalty and surcharge, if any, so determined exceeds the amount of duty including penalty and surcharge, if already paid, the deficient amount shall be payable by the person liable to pay the duty including penalty and surcharge, if any.

(4) Where it appears to a person having by law or consent of parties authority to receive evidence or a person in charge of a public office, during the course of inspection or otherwise, except an officer of a police, that an instrument is undervalued such person shall forthwith make a reference to the Collector in that matter.

(5) The Collector may, suo motu or on a reference made under sub-section' (4) call for and examine any instrument not referred to him under sub-section (1) or (2), from any person referred to in sub-section (4) or the executant or any other person for the purpose of satisfying himself as to correctness of the market

value of the property, and if after such examination, he has reason to believe that the market value of such property has not been truly set forth in the instrument, he may determine in accordance with the procedure provided in sub-section (3) the market value and the amount of stamp duty together with a penalty not exceeding ten times the deficient stamp duty chargeable on it, which shall be payable by the person liable to pay the stamp duty, and penalty.

(6) Where for any reason the original document called for by the Collector under sub-section (5) is not produced or cannot be produced, the Collector may, after recording the reasons for its not production, call for a certified copy of the entries of the document from the registering officer concerned and exercise the powers conferred on him under sub-section (5).

(7) For the purpose of inquiries under this section, the Collector shall have power to summon and enforce the attendance of witnesses, including the parties to the instrument or any of them, and to compel the production of documents by the same means, and so far as may be in the same manner, as is provided in the case of civil court under Code of Civil Procedure, 1908 (Act 5 of 1908).

उपरोक्त विधिक प्रावधान 51(4) के अनुसार रेफरेन्स आंतरिक लेखा जांच दल, पंजीयन एवं मुद्राक विभाग, राजस्थान, अजमेर के अंकेक्षण प्रतिवेदन के आधार पर प्रस्तुत हुआ है तथा दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिये जाने के पश्चात् भी उपपंजीयक 51(2) के अन्तर्गत रेफरेन्स करने हेतु सक्षम हैं। 51(6) के अनुसार दस्तावेज की प्रमाणित प्रति 51(5) में कार्यवाही हेतु पर्याप्त है तथा रेफरेन्स के लिए मूल दस्तावेज आवश्यक नहीं हैं। इस प्रकार रेफरेन्स की कार्यवाही विधिसम्मत है। जहा तक प्रार्थिया द्वारा निगरानी में उल्लेखित न्यायिक दृष्टांत 1996 आर.आ.रडी पेज-22 एवं 1994 आर.आ.रडी पेज-215 का बिन्दु हैं ये न्यायिक दृष्टांत भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 से संबंधित प्रावधानों के अन्तर्गत है जो इस प्रकरण में लागू नहीं होते।

10. निगरानी में द्वितीय मुख्य आधार यह है कि क्रय की गई भूमि कृषि प्रयोजनार्थ थी व मौके पर गेहूँ की फसल बोई हुयी थी। केवल इस आधार पर कि उक्त भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम है, भूमि की आवासीय दर से गणना किया जाना विधि विरुद्ध हैं। कृषि भूमि आबादी से 4 कि.मी. व सड़क से 800 मीटर दूर है। उक्त भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ आगामी 20 वर्षों तक

कोई कार्य नहीं किया जा सकता। क्रय की गई भूमि के पास ही प्रार्थिया के पति श्री भगवान स्वरूप अवस्थी के कब्जे कास्त की भूमि हैं, इस कारण प्रार्थिया ने अपनी कृषि भूमि को बढ़ाने हेतु उक्त खसरा नं. का क्रय किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने जवाब के उपरोक्त तथ्यों पर बिना कोई ध्यान दिये आवासीय दर से मूल्यांकन करते हुए शास्ति भी आरोपित की है जो विधिसम्मत नहीं है।

आंतरिक लेखा जांच दल ने यह आक्षेप किया था कि आंतरिक भूमि नगर पालिका क्षेत्र में है तथा 1000 वर्गगज से कम भूमि होने से आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। प्रकरण में क्रय की गई भूमि कस्बा बाडी खसरा नं. 904 रकबा 6 बीस्वा हैं। इस प्रकार क्रय की गई भूमि कस्बा बाडी में 1000 वर्गगज से कम हैं। खसरा गिरदावरी संवत् 2062 में कोई फसल अंकित नहीं हैं, संवत् 2063 में पड़त है। प्रार्थिया के पति की भूमि इस खसरे के पास है, इसका कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं हैं। 1000 वर्गगज से कम भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ संभव नहीं हैं। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने विभागीय दिशा निर्देशों के अनुरूप प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि 1000 वर्गगज से कम होने के कारण आवासीय मानकर मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में शास्ति रू. 41,128/- आरोपित की है जो न्यायोचित एवं विधिसम्मत नहीं है क्योंकि प्रार्थिया ने कोई तथ्य छुपाया नहीं था। विभाग ने मात्र इस आधार पर भूमि को आवासीय माना है कि विभागीय दिशा निर्देशों के अनुसार क्रय की गई भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम हैं। उपपंजीयक दस्तावेज के पंजीयन के समय भी इस प्रावधान के आधार पर मूल्यांकन कर सकते थे। तत्समय इस प्रावधान के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया गया है तो इसके लिए प्रार्थिया को दोषी ठहराकर शास्ति आरोपित नहीं की जा सकती। इस प्रकार शास्ति की सीमा तक निगरानीधीन आदेश उचित नहीं हैं।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थिया की निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर शास्ति की सीमा तक निगरानीधीन आदेश दिनांक 03.12.14 अपास्त किया जाता हैं। शेष आदेश यथावत रखा जाता हैं।

12. निर्णय सुनाया गया।

8108218
(नत्थू राम)
सदस्य