

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 851/2009/श्रीगंगानगर

राज0 सरकार जरिये उप पंजीयक, श्रीगंगानगर  
बनाम

...प्रार्थी

1. धर्मवीर सिंह पुत्र श्री प्रदीप सिंह, जाट  
जवाहर नगर, श्रीगंगानगर
2. सरदुल सिंह 3. बलराज सिंह 4 दीदार सिंह  
पुत्रगण श्रीचन्द सिंह, सिक्ख, चक नं. 5-0, तह0 करनपुर  
श्रीगंगानगर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित ::

श्री अनिल पोखरना,  
उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

अप्रार्थीगण बावजूद जरिये अखबार प्रकाश सूचना के अनुपस्थित।

निर्णय दिनांक : 15.09.2016

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 6.8.2008 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) ने प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं01 क्रेता द्वारा गोल बाजार/गुरुद्वारा रोड, श्रीगंगानगर में स्थित एक वाणिज्यिक दुकान नं0 84 साईज 21x40 को विक्रेता अप्रार्थी सं.2 से दि. 5.7.2006 को बाजार मूल्य 17,00,000/- में क्रय करते हुए उसका वास्तविक कब्जा प्राप्त करते हुए विक्रय पत्र को दि. 5.7. 2006 को प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन पेश किया। प्रार्थी द्वारा दस्तावेज की जांच कर प्रश्नगत सम्पत्ति को गुरुद्वारा रोड पर स्थित होना मानते हुए उसकी मालियत 18,16,965/- निर्धारित की एवं अधिनियम की धारा 54 के तहत प्रस्तुत दस्तवेज पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज अप्रार्थी सं.1 को लौटा दिये। तत्पश्चात प्रार्थी द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के अनुसार दुकान को गोल बाजार मुख्य रोड पर स्थित होने के आधार पर उसकी मालियत गोल बाजार की वाणिज्यिक दर से रूपये 31,83,400/- मय निर्माण मानते हुए अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) ने विवादित सम्पत्ति की मालियत 18,16,965/- रूपये निर्धारित करते हुए एवं दुकान गुरुद्वारा रोड पर स्थित मानते हुए अपना विस्तृत आदेश दिनांक 6.8.2008 को जारी किया। उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी मय म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देशी माफी के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के पेश की गई है।



लगातार.....2



प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने के कारण विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा महत्वपूर्ण तथ्य पर विचार ही नहीं किया गया कि अप्रार्थी द्वारा गोल बाजार मुख्य रोड पर दुकान क्रय की गई है एवं मौके पर दुकान में कारोबार होना भी पाया गया है। प्रार्थी द्वारा मौका निरीक्षण अनुसार मूल्यांकन किया गया, को उचित बतलाते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अनुचित बतलाया एवं कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अपास्त करते हुए विभागीय निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण बावजूद सूचना जरिये स्थानीय अखबार प्रकाशन के अनुपस्थित रहे, जिससे प्रकरण की एक पक्षीय सुनवाई करते हुए प्रकरण का गुणावगुणों पर निस्तारण किया जा रहा है। उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।

अप्रार्थी सं01 क्रेता द्वारा गुरुद्वारा रोड, श्रीगंगानगर में स्थित एक वाणिज्यिक दुकान नं0 84 साईज 21x40 को विक्रेता अप्रार्थी सं.2 से दि. 5.7.2006 को बाजार मूल्य 17,00,000/- में क्रय करते हुए विक्रय पत्र दिनांक 5.7.2006 को प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन पेश किया। प्रार्थी द्वारा दस्तावेज की पूर्णतया जांच कर प्रश्नगत सम्पत्ति को गुरुद्वारा रोड पर स्थित होना मानते हुए उसकी मालियत 18,16,965/- निर्धारित की एवं अधिनियम की धारा 54 के तहत प्रस्तुत दस्तावेज पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज अप्रार्थी सं.1 को लौटा दिये। तत्पश्चात प्रार्थी द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के अनुसार दुकान को गोल बाजार मुख्य रोड पर स्थित होने के आधार पर उसकी मालियत गोल बाजार की वाणिज्यिक दर से रूपये 31,83,400/- मूल्यांकित करते हुए अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) ने विवादित सम्पत्ति की मालियत 18,16,965/- रूपये निर्धारित की एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर दुकान गुरुद्वारा रोड पर स्थित मानते हुए अपना विस्तृत आदेश दिनांक 6.8.2008 को जारी किया है। सम्पत्ति के विवरण में दुकान स. 84 गोल बाजार गलती से दर्ज हो गया है, जबकि वास्तव में



यह गुरुद्वारा रोड पर स्थित है। इस संबंध में अप्रार्थी सं.1 ने कलक्टर मुद्रांक के समक्ष टेलीफोन बिल एवं नगर परिषद, श्रीगंगानगर का प्रमाण पत्र दिनांक 30.6.2008 भी प्रस्तुत किया है। अतः प्रकरण में गोल बाजार की निर्धारित वाणिज्यिक से मूल्यांकन किया जाना न्याय सिद्धान्त के विपरीत प्रतीत होता है।

कलक्टर मुद्रांक की पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि कलक्टर स्वयं ने कोई मौका निरीक्षण नहीं किया है और ना ही विवादाधीन आदेश दिनांक 6.8.2008 में प्रश्नगत सम्पत्ति के बारे में कोई विवेचन किया अथवा टिप्पणी अंकित की है। कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश में निम्न निष्कर्ष अंकित करते हुए रेफरेन्स अस्वीकार किया है:-

“हमने बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। मौका निरीक्षण के दौरान दस्तावेज में दुकान सं.84 गोल बाजार अंकित होने से गोल बाजार की निर्धारित दर से दस्तावेज कमी मूल्यांकन का पकडा गया है। अप्रार्थी सं.2 द्वारा नगर परिषद श्रीगंगानगर के प्रमाण पत्र दि. 30.6.08 की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की है, जिसमें दुकान नं. 84 शहरी नक्शा अनुसार गुरुद्वारा रोड पर स्थित होना बताया है। दूर संचार विभाग के बिल 7.2.08 की प्रति में गुरुद्वारा रोड अंकित है। नगर परिषद श्रीगंगानगर द्वारा जारी प्रमाण पत्र के आधार पर यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि विवादित सम्पत्ति गोल बाजार में स्थित ना होकर गुरुद्वारा रोड पर स्थित है। उप पंजीयक ने गुरुद्वारा रोड की निर्धारित प्रथम दर 1819/- रु. प्रति वर्गफुट से कीमत प्रस्तावित कर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूल कर लिया है। पत्रावली में कार्यवाही झॉप की जाती है।”

कलक्टर (मुद्रांक) ने स्वयं सम्पत्ति का मौका मुआयना नहीं किया है बल्कि कतिपय दस्तावेजों को आधार मानकर निर्णय दिया है। यद्यपि बिक्रीत दस्तावेज में स्पष्ट तौर पर सम्पत्ति का विवरण निम्न प्रकार से अंकित है :-

“दुकान संख्या 84 गोल बाजार (गुरुद्वारा रोड) श्री गंगानगर साइज 21 X 45 फुट उत्तर, दक्षिण खुलती हुई निर्माणशुदा”

उक्त तथ्यात्मक स्थिति है जिसका कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा स्वयं मौका निरीक्षण करके निर्णय दिया जाना चाहिए था।

राजस्व मुद्रांक नियम, 2004 की धारा 65 का तथ्यात्मक विवरण निम्नानुसार है :-

**65. Procedure to be followed by the Collector in cases of under valued instruments.**—(1) On receipt of a reference under sub-section (1) or sub-section (2) of section 51 of the Act from the Registering officer, the Collector shall issue a notice to the person liable to pay the duty informing him of the receipt of the reference and asking to show that market value of the property has been truly set forth in the instrument and also produce all evidence that he has in support of his representation, within 21 days from the date of service of the notice.

(2) On receipt of a reference under sub-section (4) of section 51 of the Act or where the Collector proposed to take action suo-motu under sub-section (5) of section 51 of the Act, the Collector shall issue a notice—

(a) To every person by whom; and

लगातार.....4



(b) To every person in whose favour, the instrument has been executed; asking them to produce the original instrument and to show cause within 21 days from the service of the notice as to why he should not proceed to determine the correct market value of the property and realize the deficient duty together with penalty under section 51 of the Act, where the original instrument is not produced within the above period of 21 days, the Collector may proceed to determine the correct market value of the property and realize the deficient duty together with penalty under section 51 of the Act, where the original instrument is not produced within the above period of 21 days, the Collector may proceed to determine the correct market value on the copy of the instrument.

(3) After expiry of 21 days from the service of notice, Collector shall summarily examine the matter, and if he thinks fit may record a statement of any person to whom a notice under sub-rule (1) and (2) has been issued.

(4) The Collector may for the purpose of enquiry—

- (i) Look into corresponding rates as recommended by the District Level Committee and the rates approved by the Inspector General of stamps.
- (ii) Call for any information or record from any public office, officer or authority under the Government or the Local Authority.
- (iii) Examine and record statement of any member of the public, officer or authority under the Government or the Local Authority;
- (iv) Inspect the property after due notice to the parties concerned.

(5) The Collector shall—


- (i) After considering the objections and representation received in writing from the person to whom notice under sub-rule (1) & (2) has been issued;
  - (ii) After examining the records produced before him;
  - (iii) After a careful consideration of all the relevant factors and evidence placed before him, and
  - (iv) After consideration the corresponding rates as recommended by the District Level Committee and the rates approved by the Inspector General of Stamps;
- Pass an order determining the market value of the property and duty payable on the instrument and take steps to collect the difference in the amount of stamp duty alongwith penalty, if any.

(6) The summary enquiry shall be completed within a period of 3 months.

(7) A copy of the order shall be forwarded to the Inspector General of stamps within 15 days from the date of order.

परिणामस्वरूप प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि वे स्वयं उक्त बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करें एवं मौका रिपोर्ट के आधार पर अपना विस्तृत आदेश पारित करें।

निर्णय प्रसारित किया गया।

  
15.9.2016  
(मदन लाल)  
सदस्य