राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1170/2007/जयपुर.

हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉरपोरेशन लिमिटेड,
जरिये अटोर्नी अशोक कुमार जैन, वरिष्ठ क्षेत्रीय प्रबंधक .....प्रार्थी.

बनाम

1. राज. सरकार जरिये उप पंजीयक चाकसू.
2. श्री नरेन्द्र मान पुत्र श्री दयाकिशन मान,
   मान सर्विस स्टेशन, कौथून, तहसील चाकसू,
   जिला जयपुर – मृतक जरिये कायम मुकाम
   2.1 श्रीमती पूनम मान पत्नी स्व0 श्री नरेन्द्र मान
   2.2 अमित मान पुत्र स्व0 श्री नरेन्द्र मान
   2.3 सुमित मान पुत्र स्व0 श्री नरेन्द्र मान
   2.4 नेहा मान पुत्री स्व0 श्री नरेन्द्र मान
   निवासीगण 259–ए, स्वामी विहार निर्माण
   नगर, जयपुर .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :
श्री सुनील पारीक, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.
श्रीमती सविता चौहान, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2.1 से 2.4 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 14/7/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लि0 जयपुर द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत द्वितीय (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 455/2005 में पारित किये गये आदेश दिनांक 22.3.2007 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा ग्राम कौथून, टोंक रोड़, जयपुर स्थित खातेदारी की अराजी खसरा नम्बर 88/1 व 83/1/1 में से राष्ट्रीय राजमार्ग से लगते हुए भूखण्ड क्षेत्रफल 2406.44 वर्गमीटर, जिसमें से 1900 वर्गमीटर पेट्रोल पम्प के वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है, को प्रार्थी को 30 वर्ष की अवधि (दिनांक 01.10.2003 से 30.9.2033 तक) के लिये लीज पर देने का लीज एग्रीमेंट निष्पादित किया जाकर दिनांक 29.10.2003 को पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष पेश किया गया, जिसे उप–पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति वाणिज्यिक

लगातार.....2

प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित होने तथा लीज अवधि 30 वर्ष होने से सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से आंकते हुए, कन्वेंस अनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(2ए) के तहत, प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत रूपये 25,89,286/– प्रस्तावित करते हुए, रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया।

कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रेफरेन्स के प्रस्तावानुसार रूपये 25,89,286/– निर्धारित की जाकर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,82,300/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 23,740/– एवं शास्ति रूपये 960/– सहित कुल रूपये 3,07,000/– वसूल योग्य होने का आदेश दिनांक 22.3.2007 पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यक्ति होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी द्वारा लीज पर लिये गये भूखण्ड क्षेत्रफल 2406.44 वर्गमीटर पेट्रोल पम्प स्थापित करने के उद्देश्य से लीज पर लिया गया था तथा इसमें से केवल 1900 वर्गमीटर भूमि ही पेट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित थी तथा शेष भूमि क्षेत्रफल 506.44 वर्गमीटर कृषि भूमि के रूप में थी। लीज एग्रीमेंट में उक्त दोनों भागों को अलग–अलग दर्शाया गया है। जबकि आन्तरिक लेखा जांदचल द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का यह भी कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया है एवं साथ ही प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बिना ही सम्पूर्ण भूमि को वाणिज्यिक मानते हुए वाणिज्यिक दर से मालियत निर्धारित की जाकर इस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता हेतु पारित किया गया अविधिक आदेश अपास्त योग्य है। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उक्त कथन के साथ प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश अपास्त करने का निवेदन किया गया।

लगातार.....3

बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक का कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी को सुनवाई एवं जवाब प्रस्तुत करने का अवसर प्रदान के बाद इनके जवाब एवं रेकार्ड के आधार पर विधिक प्रावधानों के अनुरूप निगरानी अधीन आदेश पारित किया गया है। उनका कहना है कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु लीज पर ली गई है, इसलिए समस्त भूमि का पेट्रोल–पम्प के प्रयोजनार्थ उपयोग होने के कारण कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश में सम्पूर्ण भूमि का वाणिज्यिक उपयोग मानकर क्षेत्र की वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया जाकर मालियत निर्धारित करने में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 2.1 लगायत 2.4 द्वारा विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा रेकार्ड का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा लीज पर लिये गये भूखण्ड क्षेत्रफल 2406.44 वर्गमीटर में से 1900 वर्गमीटर भूमि जिला कलेक्टर जयपुर के आदेश दिनांक 13.2.2003 से पेट्रोल पम्प स्थापित करने के प्रयोजनार्थ वाणिज्यिक संपरिवर्तित करवाने के पश्चात भूखण्ड क्षेत्रफल 506.44 वर्गमीटर कृषि भूमि सहित कुल क्षेत्रफल 2406.44 वर्गमीटर भूमि को प्रार्थी के पक्ष में 30 वर्ष की अवधि के लिये लीज पर दिये जाने सम्बन्धी लेखपत्र निष्पादित किया गया है। उप–पंजीयक ने लीज अनुसार ही दस्तावेज का पंजीयन किया है। जबकि आन्तरिक लेखा जांदचल ने लीज अवधि 30 वर्ष होने से कन्वेंस अनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता तथा सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित होने का आक्षेप किया। इस पर उप–पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस में कलेक्टर (मुद्रांक) ने बिना कोई जांच किये रेफरेन्स को यथावत स्वीकार करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 25,89,286/– निर्धारित की जाकर तद्नुसार कमी मुद्रांक/ पंजीयन शुल्क व शास्ति रूपये 3,07,000/– वसूली सम्बन्धी आदेश दिनांक 22.3.2007 को पारित किया गया है।

लगातार.....4

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया गया है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति के लेसी व लेसर को भी एकमात्र नोटिस सुनवाई दिनांक 6.10.2005 के लिये जारी किया गया है, उक्त नोटिस भी लेसी व लेसर पर तामील होना नहीं पाया जाता है। अतः यह नहीं माना जा सकता कि पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा ना तो मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) एवं ना ही राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के बाध्यकारी प्रावधानों की पालना किया जाना पाया जाता है। अतएव कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश विधिक प्रक्रिया की पालना नहीं किये जाने से अपास्त किये जाने योग्य है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 22.3.2007 अपास्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए, उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क की देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

निर्णय सुनाया गया ।

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
15/07/14