राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 466/2013/अजमेर

श्रीमति सुनिता पोखरणा पत्नि श्री सुधीर कुमार पोखरणा,
निवासी–8, वीर लोकाशाह कॉलोनी, पुष्कर रोड, अजमेर।
.....प्रार्थिया

बनाम्

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, जिला–अजमेर। .....अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :
श्री घनश्याम सिंह लखावत,
अभिभाषक ..... अपीलार्थी की ओर से.
श्री जमील जई,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रत्यर्थी राजस्व की ओर से.
निर्णय दिनांक : 30.01.2014

निर्णय

यह निगरानी अपीलार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), वतृ–अजमेर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 51/1992 के संबंध में पारित किये गये आदेश दिनांक 30.11.2005 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के अर्न्तगत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि विक्रय पत्र श्री महन्त उपेन्द्रदास द्वारा जरिये मुख्यत्यार आम प्रार्थिया तथा पुष्पाकंवर, मधु पोखरणा, धमेन्द्र प्रसार ओझा के पक्ष में भूखण्ड संख्या 54 से 59, 94 से 99, 82, 91, 27, 28 एवम् 29 जो कि श्रृगांर चंवरी बिहारी गंज में स्थित है, के संबंध में निष्पादित किया गया जिसे उप–पंजीयक, मुम्बई के समक्ष प्रस्तुत करने पर उक्त उप–पंजीयक, मुम्बई द्वारा दिनांक 17.06.1989 को पंजीबद्ध किया गया। तत्पश्चात्, उप–पंजीयक, अजमेर द्वारा प्रकरण को कमी मालियत का होना अवधारित कर, प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक, अजमेर को प्रश्नगत सम्पत्तियों का बाजार मूल्य ₹8,19,325 निर्धारित किये जाने हेतु रेफरेन्स प्रेषित किये गये। इन रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए कलेक्टर द्वारा निर्णय दिनांक 30.11.2005 को पारित किया गया। कलक्टर के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गई।

बहस के दौरान निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा तर्क प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया गया कि कलेक्टर द्वारा इस बात पर गौर नहीं किया गया कि उप पंजीयक द्वारा भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 47(डी) के तहत रेफरेन्स पेश किया गया है जबकि उपपंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स पेश करना चाहिये था, जिसे स्वीकार करने कलेक्टर द्वारा अविधिक आदेश पारित किया

लगातार.....2

गया है। विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि पंजीकरण के पश्चात् प्रश्नगत विलेख की वापसी पर वह Functus officio (पदकार्य निवृत) हो जाता है और रेफरेन्स के लिये सक्षम नहीं रहता इस संदर्भ में भी कलेक्टर द्वारा कोई निर्णय पारित नहीं किया गया है। विद्वान अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि कलक्टर द्वारा प्रकरण में विक्रेता को नियमित नोटिस जारी न करके, सीधा नोटिस प्रकाशन समाचार पत्र में कराया है जो अपठनीय होने से उसकी जानकारी या तामील विक्रेता को नहीं हुयी, जबकि कलेक्टर द्वारा निर्णिय पारित करने से पूर्व विक्रेता को नोटिस जारी करके तामिल करवाया जाना अनिवार्य है, जैसा कि माननीय राजस्व मण्डल ने अपने न्यायिक दृष्टांत **1990 आर.आर. डी. 503 व माननीय कर बोर्ड की समन्वय पीठ (एकलपीठ) द्वारा अपील संख्या 1694 व 1695/2009/अजमेर निर्णय दिनांक 04.014.2012** में निर्णित किया है।

कथन किया कि प्रार्थिया के पक्ष में निष्पादित किया गया दस्तावेज उप–पंजीयक, मुम्बई के समक्ष पंजीबद्ध किया गया था तथा उप–पंजीयक, अजमेर को दस्तावेज में वर्णित सम्पति की मूल्यांकन की अधिकारिता नहीं थी, अतः उक्त आधार पर भी उप–पंजीयक, अजमेर द्वारा प्रस्तुत रेफ्रेन्स विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा भी पारित आदेश में उक्त विधिक स्थिति व अधिनियम की धारा 30 के प्रावधानोंको नज़रअंदाज़ कर, आदेश पारित किया गया है वह विधिक रूप से पारित आदेश की श्रेणी में नहीं आने के कारण अपास्तनीय है।

अग्रिम कथन किया कि कलक्टर द्वारा उनकी अनुपस्थिति में एक साईक्लोस्टाईल फार्म में खाली स्थानों की पूर्ति कर, आदेश पारित किया गया है जो अविधिक एवम् अनुचित है । विद्वान अधिवक्ता ने अग्रिम अभिवाक् किया कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में उल्लेखित निगरानी प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब के कारण पर्याप्त एवम् संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार की जाये । अतः उक्त तर्कों व प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में, कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित एकपक्षीय आदेश निरस्त किया जाये और निगरानीकर्ता की निगरानी स्वीकार की जाये।

बहस के दौरान उप राजकीय अधिवक्ता द्वारा कलेक्टर के आदेश का समर्थन करते हुए तथा निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता के कथनों का खण्डन करते हुये, तर्क प्रस्तुत किया कि कलेक्टर द्वारा पारित निर्णय सही है और डी.एल.सी. के आधार पर निर्धारित दर से कम दर पर मुंद्रांक/पंजीयन शुल्क दिया गया है। ऐसे में निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी निरस्त होने योग्य है।

लगातार.....3

निगरानी संख्या – 466/2013/अजमेर

उभयपक्षीय बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। कलक्टर के निगरानी अधीन आदेश के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवम् शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवम् संतोषप्रद मानते हुये निगरानी प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कन्डोन करते हुये निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है ।

हस्तगत प्रकरण में विक्रय पत्र श्री महन्त उपेन्द्रदास द्वारा जरिये मुख्यत्यार आम प्रार्थिया तथा पुष्पाकंवर, मधु पोखरणा, धमेन्द्र प्रसार ओझा के पक्ष में भूखण्ड संख्या 54 से 59, 94 से 99, 82, 91, 27, 28 एवम् 29 जो कि श्रृगांर चंवरी बिहारी गंज में स्थित है, के संबंध में निष्पादित किया गया जिसे उप–पंजीयक, मुम्बई के समक्ष प्रस्तुत करने पर उक्त उप–पंजीयक, मुम्बई द्वारा दिनांक 17.06.1989 को पंजीबद्ध किया गया। तत्पश्चात्, उप–पंजीयक, अजमेर द्वारा प्रकरण को कमी मालियत का होना अवधारित कर, प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक, अजमेर को प्रश्नगत सम्पत्तियों का बाजार मूल्य ₹8,19,325 निर्धारित किये जाने हेतु रेफरेन्स प्रेषित किये गये। इन रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए कलेक्टर द्वारा निर्णय दिनांक 30.11.2005 को पारित किया गया। प्रार्थिया ने क्षेत्राधिकार एवम् समयावधि के संबंध में सहायक महानिरीक्षक, रजिस्ट्रीकरण एवम् स्टॉम्प (कलक्टर स्टॉम्प) अजमेर के समक्ष दिनांक 15.01.2002 को उठाया था। जिसका विवरण निम्न प्रकार से है:–

"प्रार्थीया द्वारा बेनामे का पंजीकरण बंबई में मार्च 1989 को करवाया था एवम् उक्त पंजीकरण भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 30 के तहत् था एवम् उक्त के संबंध में मुद्रांक शुल्क भी अधिनियम की धारा 27 के तहत् बम्बई पंजीकरण कार्यालय में जमा करवाया दिया गया था एवम् उक्त तथ्यों के मद्देनज़र प्रार्थीया के विरूद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 68 के तहत् किसी प्रकार की कार्यवाही अनुचित एवम् विधिक विपरीत होगी एवम् राज्य सरकार द्वारा उक्त धारा 27 में किया गया संशोधन वह भूतलक्षीय नहीं है एवम् उक्त किया गया संशोधन दिनांक 18.09. 1998 से प्रभावी है।"

प्रार्थीया द्वारा उक्त तथ्यों के मद्देनजर राजस्व मण्डल, राजस्थान, अजमेर के रिवीजन क्रमांक 217/1993 प्रेमचन्द बनाम् उपपंजीयक, अजमेर को प्रोद्धरित किया गया कि उक्त निर्णय में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि जब दस्तावेजों का पंजीकरण भारतीय पंजीकरण अधिनिमय की धारा 30 क तहत् मेट्रोपोलिटन शहर में हुआ तो उसमें जिलाधीश (मुद्रांक) बम्बई व अजमेर की स्टॉम्प ड्यूटी की रेट का सिर्फ अंतर लेने का अधिकार है मियाद बाहर होने के कारण वह अन्तर कर की राशि अब

लगातार.....4

वसूली योग्य नहीं है। राजस्व मण्डल, राजस्थान, अजमेर के रिवीजन क्रमांक 217/1993 प्रेमचन्द बनाम् उपपंजीयक, अजमेर व अन्य में दिनांक 16.08.1994 में निर्णित किया है कि–

> **"In my opinion looking into the provisions of the Act it is clear that the authorities in Rajasthan have no jurisdiction to revise the valuation of the property which was registered under section 30-C in a metropolitan city. It was for the sub-registrar and the Registrar in that particular Metropolitan Town to satisfy himself regarding the valuation of the property. Once he registered the document and returned it to the presenter the sub-registrar or the Collector (Stamp) in whose jurisdiction the property is situated cannot revise the valuation of the property. He can only charge the additional stamp duty due to difference between stamp duty payable in the Metropolitan Town and in Rajasthan. This is the limited function which can be performed by the Collector (Stamp)."**

उपरोक्त निष्कर्ष के अनुसार कलेक्टर ने कार्यवाही नहीं की है। इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि हस्तगत प्रंकरण में कलक्टर द्वारा साईक्लोस्टाईल आदेश पारित किया गया है जो स्पष्ट (Speaking) आदेश की श्रेणी में नहीं आता है एवम् न ही प्रार्थीया द्वारा उठायी गयी प्रारम्भिक आपत्तियों का ही निस्तारण किया गया है । अतः उक्त तथ्यों के आधार पर यह स्पष्ट है कि कलेक्टर द्वारा विक्रेता को सुनवायी का अवसर न देकर उनकी अनुपस्थिति में आक्षेपित निर्णय पारित किया गया है, जो **"नैसर्गिक न्याय"** के प्रतिपादित सिद्धांतों के अनुकूल नहीं है। अतः निगरानीकर्तो द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर, कलेक्टर द्वारा पारित निर्णय अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण कलेक्टर को इस निर्देश के साथ **"प्रतिप्रेषित"** किया जाता है कि **प्रकरण में संबंधित पक्षकारों को सुनवायी का समुचित अवसर प्रदान करते हुये सभी विधिक बिन्दुओं व तथ्यों पर विचार करने के पश्चात प्रकरणों को गुणावगुण के आधार पर पुनः निर्णित करे।** उपर्युक्तानुसार निगरानीकर्ता की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर को उपर्युक्त विवचेना के अनुसार प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है।

परिणामतः, प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

30.1.2014

(मदन लाल)
सदस्य