राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या – 536/2013/राजसमन्द.
2. निगरानी संख्या – 565/2013/राजसमन्द.

लक्ष्मीलाल पुत्र श्री फतेहलाल चपलोत, नाथद्वारा, राजसमन्द. .....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, नाथद्वारा .....अप्रार्थी.

3. निगरानी संख्या – 537/2013/राजसमन्द.
4. निगरानी संख्या – 539/2013/राजसमन्द.
5. निगरानी संख्या – 540/2013/राजसमन्द.
6. निगरानी संख्या – 541/2013/राजसमन्द.
7. निगरानी संख्या – 542/2013/राजसमन्द.
8. निगरानी संख्या – 543/2013/राजसमन्द.
9. निगरानी संख्या – 544/2013/राजसमन्द.

पानी बाई पत्नी श्री नाथूलाल, जाति महाजन, नाथद्वारा, राजसमन्द. .....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, नाथद्वारा .....अप्रार्थी.

10. निगरानी संख्या – 538/2013/राजसमन्द.

कमलादेवी पत्नी श्री सम्पतलाल सुराणा जाति जैन नाथद्वारा, राजसमंद. .....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, नाथद्वारा .....अप्रार्थी.

11. निगरानी संख्या – 545/2013/राजसमन्द.

पारस कुमार पुत्र श्री धर्मचंद, जाति महाजन, नाथद्वारा, राजसमन्द. .....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, नाथद्वारा .....अप्रार्थी.

12. निगरानी संख्या – 546/2013/राजसमन्द.
13. निगरानी संख्या – 547/2013/राजसमन्द.

कलावतीदेवी पत्नी श्री लक्ष्मीलाल चपलोत, नाथद्वारा, राजसमन्द. .....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, नाथद्वारा .....अप्रार्थी.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी, अभिभाषक .....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 20/01/2014

निर्णय

लगातार.....2

ये सभी तेरह निगरानियां प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) वृत–उदयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के क्रमशः प्रकरण संख्या 99/10; 127/10; 104/10; 115/10; 116/10; 117/10; 118/10; 119/10; 120/10; 109/10; 121/10; 131/10 व 132/10 में पारित किये गये पृथक–पृथक निर्णय दिनांक 23.5.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त प्रकरणों में अप्रार्थी उप पंजीयक, नाथद्वारा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्सेज को यथाप्रस्तावित स्वीकार करते हुए प्रार्थीगण से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क राशि वसूल करने के निर्देश दिये गये हैं।

इन सभी (तेरह) निगरानियों में विवाद बिन्दु समान होने से सभी निगरानियों का निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थीगण द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90बी के तहत स्वयं की खातेदारी भूमि का नगरपालिका नाथद्वारा जिला राजसमन्द से आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करवाने बाबत प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किये जाने के फलस्वरूप नगरपालिका द्वारा नियमन/आवंटन राशि व अन्य शुल्क सहित राशि वसूल कर पट्टा विलेख प्रार्थीगण के पक्ष में निष्पादित किये गये। प्रार्थीगण द्वारा उक्त पट्टा–विलेखों को पंजीयन हेतु उप पंजीयक् के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा नगरपालिका द्वारा वसूल की गई राशि को मालियत मानते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिये गये। तत्पश्चात विभागीय आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा आलौच्य अवधि 30.9.2006 से 2.2.2007 के मध्य नियमन पट्टों पर आरक्षित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता मानते हुए उक्त पट्टा विलेख कमी मालियत पर पंजीयन होने का आक्षेप किया गया एवं क्षेत्र की तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दरों से मालियत निर्धारित करते हुए उस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। इस पर उप पंजीयक द्वारा प्रार्थीगण को कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किये गये। उक्त नोटिसों की पालना में प्रार्थीगण द्वारा वांछित राशि जमा नहीं कराये जाने पर उप पंजीयक द्वारा आन्तरिक लेखा जांचदल के आक्षेपानुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के तहत रेफरेंसेज कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा

लगातार.....3

सुनवाई हेतु जारी किये गये नोटिसों की पालना में प्रार्थीगण की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने सभी प्रकरणों में एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए निगरानी अधीन आदेशों दिनांक 23.5.2011 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थीगण से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित वसूली के आदेश प्रदान किये गये, जिनका विवरण निम्नानुसार है :—

निगरानी संख्या	कलेक्टर (मुद्रांक) का प्रकरण संख्या	विवादित क्षेत्रफल	नगरपालिका द्वारा वसूल की गई राशि	दस्तावेज पंजीयन दिनांक
1	2	3	4	5
536/13	99/10	512.47 वर्गगज	35,032/—	26.10.2006
537/13	104/10	266.66 वर्गगज	15,299/—	20.11.2006
538/13	109/10	1244.52 वर्गगज	71,905/—	18.12.2006
539/13	115/10	133.33 वर्गगज	7,650/—	20.11.2006
540/13	116/10	153.33 वर्गगज	8,797/—	20.11.2006
541/13	117/10	184.44 वर्गगज	10,582/—	20.11.2006
542/13	118/10	200 वर्गगज	11,475/—	20.11.2006
543/13	119/10	150 वर्गगज	8,606/—	20.11.2006
544/13	120/10	233.33 वर्गगज	13,887/—	20.11.2006
545/13	121/10	499 वर्गगज	95,260/—	20.11.2006
546/13	131/10	351.11 वर्गगज	23,825/—	02.11.2006
547/13	132/10	953.77 वर्गगज	64,262/—	02.11.2006
565/13	127/10	333.33 वर्गगज	22,459/—	26.10.2006

कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्धारित				
मालियत	कमी मुद्रांक शुल्क	कमी पंजीयन शुल्क	शास्ति	वसूली योग्य राशि
6	7	8	9	10
2,53,670/—	14,210/—	2,190/—	100/—	16,500/—
3,00,000/—	18,670/—	2,870/—	100/—	21,640/—
15,40,000/—	95,420/—	14,680/—	100/—	1,10,200/—
1,65,000/—	10,310/—	1,580/—	100/—	11,990/—
1,72,500/—	10,740/—	1,650/—	100/—	12,490/—
2,67,495/—	12,920/—	1,990/—	100/—	15,010/—
2,25,000/—	14,010/—	2,150/—	100/—	16,260/—
1,68,750/—	10,500/—	1,610/—	100/—	12,210/—
2,62,500/—	16,350/—	2,510/—	100/—	18,960/—
55,68,750/—	3,56,030/—	24,080/—	100/—	3,80,210/—
1,73,800/—	9,750/—	1,500/—	100/—	11,350/—
4,72,116/—	29,300/—	4,510/—	100/—	33,910/—
1,65,000/—	9,270/—	1,420/—	100/—	10,790/—

कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से अप्रसन्न होकर प्रार्थीगण द्वारा ये निगरानियां मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र व शपथपत्र सहित प्रस्तुत की गयी हैं।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

लगातार.....4

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा कथन किया गया कि अप्रार्थीगण द्वारा स्वयं की खातेदारी की भूमि को आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमानुसार रूपान्तरित करवाया जाकर नगरपालिका, नाथद्वारा से प्राप्त किये गये नियमन एवं पुनः आवंटन के पट्टा—विलेख पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा विधि अनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिये गये। तत्पश्चात आन्तरिक जांच दल द्वारा प्रश्नगत पट्टा विलेख को कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया जाना एवं उप पंजीयक द्वारा उक्त अविधिक आक्षेप की पालना में बिना किसी आधार के कमी मालियत का रेफरेन्स प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी प्रकरण के तथ्यों की विवेचना किये बिना एवं मुद्रांक नियम 65 के बाध्यकारी प्रावधानों की पालना किये बिना रेफरेंस यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्रों के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्रों में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के उल्लेखित कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किये जावें।

उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थीगण की निगरानियां स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

बहस के दौरान प्रत्यर्थी के विद्वान उप—राजकीय अधिवक्ता का कथन है कि प्रार्थीगण द्वारा राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम की धारा 90बी के तहत आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ समर्पित की गई भूमि के नियमन एवं पुनः आवंटन का स्थानीय निकाय द्वारा जारी पट्टा विलेख पर क्षेत्र की आरक्षित दर से आंकी गई मालियत पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता होने से आन्तरिक जांच दल द्वारा विधि अनुसार प्रश्नगत दस्तावेजों को कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया था। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सुनवाई हेतु जारी नोटिसों के बावजूद प्रार्थीगण की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरणों में एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए निर्णय पारित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगण की निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....5

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावलियों का अवलोकन किया गया।

प्रकरणों में प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना—पत्रों के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्रों में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत् उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए सभी निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती हैं।

पत्रावलियों में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से पाया गया कि प्रार्थीगण द्वारा अपनी खातेदारी की भूमि राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90बी के प्रावधानों के तहत नगरपालिका नाथद्वारा से आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमन एवं पुनः आवंटन के निष्पादित पट्टा—विलेख को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक ने प्रार्थीगण द्वारा नगरपालिका को अदा की गई नियमन राशि एवं अन्य अदा की गयी राशियों को कन्वेंस मानते हुए उस पर देय मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिये गये। तत्पश्चात आन्तरिक लेखा जांच दल द्वारा प्रश्नगत दस्तावेजों पर क्षेत्र की आरक्षित दर से मालियत का निर्धारण किया जाकर तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूलनीय होने के आक्षेप की पालना में रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थीगण को सुनवाई हेतु जारी किये नोटिसों की पालना में प्रार्थीगण की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर प्रकरणों में एकतरफा कार्यवाही करते हुए रेफरेंस यथावत स्वीकार किये जाकर प्रार्थीगण से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति की वसूली के आदेश पारित किये गये हैं।

इस सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या प.2(26)वित्त/कर/98—124 दिनांक 3.2.2007 का अवलोकन करना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :—

"राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की धारा 9 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा इस सम्बन्ध में पूर्व में जारी अधिसूचना क्रमांक प.2(26)वित्त/कर/98—14 दिनांक 9.6.2004 (समय—समय पर यथा संशोधित) तथा क्रमांक प.2(26)वित्त/कर/98—15 दिनांक 9.6.2004 (समय—समय पर यथा संशोधित) को अधिक्रमित करते हुए राज्य सरकार, यह राय होने पर कि लोकहित में ऐसा किया जाना समीचीन है, आदेश देती है कि राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90—ख के अन्तर्गत स्थानीय निकायों में निहित एवं स्थानीय निकायों द्वारा ऐसी भूमियों का जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 54—ख, राजस्थान नगर विकास

लगातार.....6

अधिनियम, 1959 की धारा 60 अथवा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 1959 की धारा 80—क के अन्तर्गत आवंटन अथवा नियमन कर पट्टा जारी करने की स्थिति में, मुद्रांक शुल्क घटाया जाकर बाजार दर के स्थान पर निम्नानुसार देय होगा—

1. यदि पट्टा विलेख स्थानीय निकायों द्वारा खातेदार अथवा पूर्ण मुद्रांकित दस्तावेज के आधार पर लीज ग्रहिता के पक्ष में निष्पादित किया जाता है तो उसे स्थानीय निकायों को देय राशि यथा नियमन शुल्क, रूपान्तरण शुल्क, विकास शुल्क, ब्याज, पेनल्टी की राशि को कन्वेंस मानते हुए मुद्रांक कर की प्रचलित दर से मुद्रांक कर देय होगा।
2. अन्य समस्त मामलों में संबंधित क्षेत्र की आरक्षित दर (जहाँ आरक्षित दर निर्धारित नहीं है वहाँ निकटतम क्षेत्र की आरक्षित दर) को कन्वेंस मानते हुए मुद्रांक कर की प्रचलित दर से मुद्रांक कर देय होगा।''

उक्त अधिसूचना से स्पष्ट है कि स्थानीय निकाय द्वारा खातेदार के पक्ष में निष्पादित किये गये लीज पट्टा विलेख पर स्थानीय निकाय को देय राशि यथा नियमन शुल्क, रूपान्तरण शुल्क, विकास शुल्क, ब्याज, पेनल्टी की राशि को कन्वेन्स मानते हुए इस पर प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क देय होगा। अतः प्रार्थीगण द्वारा अपनी खातेदारी भूमि आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण/नियमन करवाने हेतु राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90बी के अन्तर्गत नगरपालिका के पक्ष में समर्पित कर इसके नियमन एवं पुनः आवंटन के प्राप्त पट्टा—विलेख को नगरपालिका को भुगतान की गई नियमन राशि एवं अन्य अदा किये गये शुल्क पर तत्समय प्रचलित दर से देय मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा करते हुए पंजीयन करवाया जाना पूर्ण मालियत पर होना माना जावेगा। ऐसी स्थिति में आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किये जाने में; उप—पंजीयक द्वारा उक्त आक्षेप की पालना में रेफरेंसेज प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंसेज को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

पत्रावलियों में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि निगरानी संख्या 536/13, 537/13, 546/13, 547/13 व 565/13 में तो सुनवाई हेतु जारी नोटिस की प्रार्थी पर तामील हुई है, किन्तु इसके अतिरिक्त अन्य निगरानियों से सम्बन्धित प्रकरण में तामील होना नहीं पाया जाता है। इसके अतिरिक्त सभी प्रकरणों में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाना भी नहीं पाया जाता है। इस प्रकार कलेक्टर

लगातार.....7

(मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक नियम 65 के प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किये गये हैं, जिन्हें तर्कसंगत एवं न्यायोचित नहीं माना जा सकता। कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों का विवेचन/विश्लेषण किये बिना, विवादित सम्पत्तियों की मालियत रेफरेन्स अनुसार स्वीकार करते हुए साइक्लोस्टाइल्ड प्रोफॉर्मा के अन्दर रिक्त स्थानों की पूर्ति करते हुए आदेश पारित किये हैं, जिसे न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत सभी निगरानियां स्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 23.05.2011 अपास्त किये जाते हैं तथा उन्हें प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किये जाते हैं कि वे पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात, उपरोक्त विवेचन के अनुसरण में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों के अनुरूप जांच की जाकर प्रश्नगत सम्पत्तियों की मार्केट वैल्यू का निर्धारण करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
20/01/14