

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

पुनरीक्षण संख्या -111/2014/बीकानेर

पंजाब नेशनल बैंक,
शाखा-जस्सुसर गेट, बीकानेर
जरिये-वरिष्ठ प्रबंधक।

.....प्रार्थी.

बनाम्

- 1.राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक-प्रथम,
बीकानेर।
- 2.श्री जगत नारायण काला पुत्र श्री मुकन्दलाल काला
निवासी-बिस्सो का चौक, बीकानेर,जिला-बीकानेर
- 3.श्री अशोक काला पुत्र श्री मुकन्दलाल काला।
निवासी-बिस्सो का चौक, बीकानेर, जिला-बीकानेर।

अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य
श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री शांति प्रकाश ओझा,
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा,
उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 18.03.2015

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह पुनरीक्षण, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.06.2013 के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जो प्रकरण संख्या 64/2013 के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी ने विद्वान् "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.06.2013 को चुनौती दी है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रश्नगत सम्पति जो कि जस्सुसर गेट के बाहर गजनेर रोड़, बीकानेर में स्थित है, को प्रार्थी ने अप्रार्थी संख्या 2 व 3 से 15 वर्षों हेतु किराये पर ली गयी, जिसके संबंध में लीज डीड दिनांक 19.08.2011 को निष्पादित कर, वास्ते पंजीयन उप पंजीयक-प्रथम, बीकानेर (जिसे आगे "उप-पंजीयक" कहा जायेगा) के समक्ष प्रस्तुत की गयी। उप पंजीयक, द्वारा प्रश्नगत सम्पति की मालियत निर्धारित कर, तदनुसार मुद्रांक कर रु.11,840/- व पंजीयन शुल्क रु. 5,920/- वसूल कर, प्रस्तुत लीज डीड पंजीबद्ध कर, मूल दस्तावेज प्रार्थी को लौटा दिये गये। तत्पश्चात्, ऑडिट अवधि 4/11 से /12 अनुसार सम्पति की मालियत रु.11,83,728/- होना अवधारित कर, मुद्रांक राशि रु.59,186/- एवं पंजीयन शुल्क रु.11,837/- देय होना मानकर, प्रार्थी द्वारा पूर्व में जमा राशि को कम कर, कमी मुद्रांक राशि कुल 57,952/- वसूली योग्य होना निर्धारित कर, उप-पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51(2) के तहत कमी मुद्रांक राशि वसूल करने के संबंध में

लगातार.....2

“रेफ्रेन्स” कलेक्टर को प्रेषित किया गया। विद्वान कलेक्टर द्वारा प्रकरण दर्ज कर, प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। जारी नोटिस की पालना में प्रार्थी की ओर से स्थगन प्राप्त किया गया जिसे कलेक्टर द्वारा स्वीकार कर, सुनवायी हेतु नियत तिथि तदनुसार की गयी। तत्पश्चात्, कलेक्टर ने उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित “रेफ्रेन्स” को तदनुसार स्वीकार न कर, दस्तावेज में अंकित आराजी कन्वेन्स डीड होना मानने के साथ-साथ व्यवसायिक भूमि की कीमत रु.1 करोड 18 लाख 80 हजार 388 तथा निर्माण की कीमत रु.8,13,008/- मानकर, प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु.1,26,93,396/- अवधारित कर, मुद्रांक कर रु.6,34,670/- व सरचार्ज रु.63,470/- एवं पंजीयन शुल्क रु.50,000/- निर्धारित कर, प्रार्थी द्वारा पूर्व में जमा राशि को कम कर, शेष कमी मुद्रांक रु.6,22,830/-, सरचार्ज रु.62,280/- व पंजीयन शुल्क रु.44,080/- तथा शास्ति रु.1,45,810/- कुल रु.8,75,000/- प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश पारित किये। जिससे व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि कलेक्टर द्वारा जारी नोटिस की पालना में तत्कालीन प्रबन्धक महोदय ने दिनांक 25.02.2013 को उपस्थित होकर समय चाहा तथा आगामी पेशी दिनांक 11.03.2013 नियत की गई, इसी दौरान तत्कालीन प्रबन्धक का स्थानान्तरण हो जाने के कारण तत्समय वर्तमान प्रबन्धक ने दिनांक 06.03.2013 को उपस्थिति दर्ज करवाये जाने के कारण उपर्युक्त रेफरेन्स की जानकारी नहीं हो पाई तथा उनकी ओर से उक्त रेफरेन्स में कोई उपस्थित नहीं हुआ। कथन किया अप्रार्थी संख्या 2 की तामिली बाबत् भी कलेक्टर द्वारा क्या कार्यवाही की गई, स्पष्ट नहीं है तथा अप्रार्थी संख्या 3 को तो रेफरेन्स में पक्षकार ही नहीं बनाया गया, तथा न ही नोटिस जारी किया गया तत्पश्चात् आगे चलकर पक्षकारों की उपस्थिति नहीं होने से प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 के विरुद्ध एक पक्षीय निर्णय दिनांक 27.06.2013 द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत रेफरेन्स से बाहर जाकर मालियत निर्धारित कर, वसूली योग्य मांग राशियां कायम की गयी है, जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। अपने उक्त कथन के समर्थन में राजस्व मण्डल की वृहद पीठ आर.आर.डी. 1996 पेज 503 को प्रोद्धरित कर, कथन किया कि नैसर्गिक न्याय सिद्धांतों के अनुसार किसी भी कार्यवाही किये जाने से पूर्व पक्षकारों को सुनवायी का अवसर प्रदान किया जाना आवश्यक है जिसके अभाव में पारित आदेश को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

5. अग्रिम अभिवाक् किया कि उप पंजीयक के समक्ष पक्षकारों द्वारा लीज डीड पंजीयन हेतु प्रस्तुत की गई, जिस पर उप पंजीयन ने मालियत निर्धारण कर राशि





प्राप्त कर लीज डीड को पंजीयन कर लौटा दी थी तो फिर उप पंजीयक को रेफरेन्स प्रस्तुत करने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है। अतः उक्त आधार पर भी प्रेषित "रेफ्रेन्स" खारिज योग्य है। अपने उक्त तर्कों के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

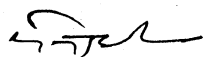
6. अप्रार्थी संख्या-1 की ओर से उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर द्वारा पारित आदेश को विधिक होना अवधारित कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

7. अप्रार्थी संख्या-2 व 3 की ओर से कोई उपस्थित नहीं है । अतः बहस सुनी जाकर, गुणागुण पर निर्णय पारित किया जा रहा है।

8. बहस सुनी गयी। रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया। प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व बिक्रीत सम्पत्ति के विक्रेता/केता को उचित सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है। पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि कलक्टर द्वारा एक नोटिस प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या-2 को जारी किया गया है जो रिकॉर्ड पत्रावली पर उपलब्ध है, परन्तु उक्त नोटिस वास्ते पेशी दिनांक 25.02.2013 के लिये जारी किया गया है जबकि कलक्टर द्वारा विवादित आदेश दिनांक 27.06.2013 को पारित किया गया है। दिनांक 25.02.2013 के पश्चात्, नोटिस जारी किये जाने की कार्यवाही अंकित हैं, परन्तु नोटिस तामिली का कोई विवरण अंकित नहीं हैं। अतः स्पष्ट है कि उक्त जारी नोटिस आदेश दिनांक 27.06.2013 पारित करने से पूर्व जारी नहीं किया जाना स्पष्ट है। अतः पक्षकारों को आदेश पारित करने से पूर्व सुनवायी हेतु युक्तियुक्त अवसर प्रदान नहीं किया गया जो विधिसम्मत नहीं है। विधिनुसार केता व विक्रेता को अलग-अलग नोटिस जारी किये जाने चाहिये जो नहीं किये गये हैं। यही नहीं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के विधिक प्रावधान निम्नानुसार है:-

नियम 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 setforth 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 moto under sub section (5) of section 51 of the Act, the Collector shall issue a notice-

(a) to every person by whom ; and

(b) to every person in whose favour, the instrument has been executed asking him 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 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.

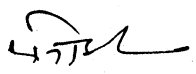
(iii) examine and record statement of any member of the public, officer or authority under the Government or the Local Authority.

(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 examing the records produced before him;

(iii)after a careful consideration of all the relévant factors and





evidence placed before him, and

(iv) after consideration the corresponding rates as recommended by the DLC 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 the 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.

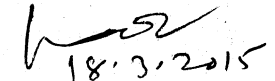
(7) A copy of the order shall be forwarded to the Inspector General of Stamps within 15 days from the date of order.

9. प्रथम दृष्टया यही माना जा सकता है कि कलेक्टर द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के विधिक प्रावधानों की पालना नहीं की गयी है। पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना नहीं किया गया है। इस प्रकार प्रकरण की उपरोक्त परिस्थिति में प्रकरण कलेक्टर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा मुद्रांक नियम 65 के प्रावधानों की पालना करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाकर एवं बिक्रीत सम्पत्ति के क्रेता/विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित किये जाने का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

10. परिणामतः प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय प्रसारित किया गया।


(मनोहर पुरी)
सदस्य


(मदन लाल)
सदस्य