

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या-1285/2016/अजमेर

2. निगरानी संख्या-1286/2016/अजमेर

श्री सुनील कुमार खण्डेलवाल पुत्र चौथमल

22/161, ऊसरी गेट, अजमेर

.....प्रार्थीगण

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, अजमेर

2. श्री मनीष जायसवाल

3. श्री राहुल जायसवाल पुत्रान श्री अशोक कुमार जायसवाल,  
273/8, पीर मिठ्ठा गली, घोसी मोहल्ला, अजमेर

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी

अभिभाषक।

.....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री आर.के.अजमेरा

उप राजकीय अभिभाषक

.....अ.प्र. 1 राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 30.11.2016

1. ये दोनों निगरानियां प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 28.07.2010 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 उप पंजीयक-द्वितीय, अजमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्सों को यथावत् स्वीकार किया। दोनों प्रकरणों के तथ्य समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जावें।

2. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी (विक्रेता) ने अप्रार्थी संख्या 2 व 3 (क्रेतागण) के पक्ष में अपने स्वामित्व के दो आवासीय भूखण्ड संख्या 967 एवं 968 वाके बालकृष्ण कौल नगर आवासीय योजना, अजमेर के विक्रय पत्र उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 11.03.2010 को प्रत्येक की मालियत 3,50,000/- एवं क्षेत्रफल 90 वर्गमीटर के निष्पादित करते हुये वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किये। प्रस्तुत दस्तावेजों का पंजीयन करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र अंकित कर, बाद पंजीयन उप पंजीयक ने मूल दस्तावेजात क्रेतागण को लौटा दिये। तत्पश्चात रेण्डम पद्धति के आधार पर मौका निरीक्षण करते हुए उप पंजीयक ने अंकित किया कि "दस्तावेज में उल्लेखित भूखण्ड यू.आई.टी. की व्यवसायिक लाईन में स्थित है। अतः भूखण्ड की दर व्यवसायिक मानी जायेगी" इस आधार पर उप पंजीयक ने दोनों भूखण्डों की मालियत व्यवसायिक दर से निर्धारित करते हुये प्रत्येक की कीमत 17,64,126/- आंकते हुये अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर मुद्रांक को प्रेषित किये। प्रस्तुत रेफरेन्सों पर एकपक्षीय निर्णय लेते हुये कलेक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 28.07.2010 पारित करते हुये प्रस्तुत रेफरेन्स यथावत् स्वीकार कर प्रत्येक प्रकरण में 85,100/- की कमी मालियत वसूल करने के आदेश प्रदान किये हैं। अप्रार्थी संख्या 2 व 3 (क्रेतागण) ने मांग पत्र के आधार पर राशियां अप्रार्थी संख्या 1 के कार्यालय में जमा करायी जिसका ज्ञान प्रार्थी

amv

क्रमश.....2.



को नहीं था। तत्पश्चात् आयकर विभाग द्वारा प्रार्थी विक्रेता को नोटिस जारी किये गये। प्राप्त नोटिसों से प्रार्थी को निर्णय की जानकारी होना बताते हुए उपरोक्त निर्णय से व्यथित होकर प्रार्थी विक्रेता द्वारा यह दोनों निगरानियां मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र कर बोर्ड में प्रस्तुत किये हैं।

3. प्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक श्री रोहित सोनी एवं राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री आर.के. अजमेरा उपस्थित। अप्रार्थी सं. 2 व 3 बावजूद सूचना के अनुपस्थित रहे।

4. दोनों पक्षों की बहस सुनी गयी।

5. विद्वान प्रार्थी अधिवक्ता ने निवेदन किया कि मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्रों को स्वीकार करते हुए प्रकरणों का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने उन्हें न तो नोटिस जारी किया व न ही सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दिया। साथ ही तर्क दिया कि उक्त विवादित सम्पत्ति प्लॉट सं. 367, 368 वाके यू.आई.टी., अजमेर की आवासीय योजना बी.के. कौल नगर में स्थित है एवं नगर सुधार न्यास द्वारा आवासीय लीज डीड का पंजीयन किया गया है। प्रार्थी विक्रेता ने उक्त आवासीय भूखण्ड राशि रुपये 3,39,000/- एवं 3,21,000/- में श्री मंगलसिंह से जरिये रजिस्टर्ड दस्तावेज दिनांक 05.02.2010 को क्रय किये थे, जो कि नगर सुधार न्यास अजमेर की आवासीय योजना में आवंटित किये गये थे। तत्पश्चात् प्रार्थी की आर्थिक स्थिति अच्छी नहीं होने के कारण उन्होंने इनको विक्रय करने का निर्णय लेते हुये प्रत्येक भूखण्ड की प्रतिफल राशि रुपये 3,50,000/- में विक्रय किया। प्रार्थी द्वारा किसी भी तथ्य को छिपाया नहीं गया है एवं विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 4 व 5 में भूखण्ड के पूर्व में 36 मीटर चौड़ा आम रास्ता अंकित किया गया है। यदि प्रार्थी का आवासीय भूखण्ड मुख्य सड़क एवं यू.आई.टी. की व्यवसायिक लाईन पर स्थित है, तो इस आधार पर प्रार्थी को आवंटित भूखण्डों को व्यवसायिक नहीं माना जा सकता है तथा इस आधार पर प्रार्थी विक्रेता को दण्डित नहीं किया जा सकता है।

रजिस्टर्ड आवासीय लीजडीड द्वारा दोनों भूखण्ड नगर विकास न्यास अजमेर द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित किये गये थे, जिसमें स्पष्ट अंकित है कि — "WHEREAS the Lessor has agreed to demine a **residential plot** of land, hereinafter described in the schedule attached to the lease in the manner hereinafter appearing" एवं उक्त आवासीय लीज डीड का पंजीयन उप पंजीयक — द्वितीय अजमेर द्वारा ही किया गया था, ऐसी स्थिति में कलेक्टर मुद्रांक द्वारा उक्त सम्पत्ति को व्यावसायिक माना जाना ही निराधार है। उक्त सम्पत्ति अजमेर की आवासीय योजना बी.के.कौल नगर में स्थित है तथा उसका उपयोग भी आवासीय ही है। इसमें किसी प्रकार की कोई व्यावसायिक गतिविधि संचालित नहीं की जा रही है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने आर आर डी 1996 पृष्ठ 503 गीता देवी बनाम पार्वती देवी व अन्य, राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.3.2015 निगरानी सं. 1719/2013/जयपुर श्री रामेश्वर मटोरिया बनाम सरकार तथा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स

2m



खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व बनाम मनोज कुमार 2010 (2) आर.आर.टी. 731 न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत कर निवेदन किया कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके पंजीयन की दिनांक को उपयोग एवं प्रचलित डी.एल.सी. की दर के अनुसार ही की जा सकती है, ना कि भविष्य की संभावनाओं के आधार पर। ऐसी स्थिति में कलेक्टर मुद्रांक द्वारा भविष्य की संभावनाओं के आधार प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक उपयोग की माने जाने में सरासर भूल की है एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त न्यायिक दृष्टान्तों की पूर्ण रूप से अनदेखी/अवहेलना की गई है। इसके बावजूद कलेक्टर मुद्रांक द्वारा बिना किसी आधार के सम्पूर्ण सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की माने जाने में, उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर मुद्रांक द्वारा रेफरेन्स को यथा—प्रस्तावित स्वीकार करते हुए अप्रार्थीगण के विरुद्ध कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति/ब्याज का आरोपण किये जाने में विधिक त्रुटि की जाने से कलेक्टर मुद्रांक के निगरानी अधीन आदेश निरस्त फरमाये जावे। इन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेशों को अपास्त करते हुए दोनों निगरानियां स्वीकार करने का निवेदन किया तथा प्रस्तुत विक्रय पत्रों में अंकित मालियत निर्धारित करने का निवेदन किया।

6. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने निवेदन किया कि कलेक्टर मुद्रांक ने उचित आधार पर उक्त भूखण्डों को व्यावसायिक माना है, चूंकि उक्त भूखण्डों के आसपास व्यावसायिक गतिविधियां पायी गई है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेशों को यथावत फरमाते हुए प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां खारिज करने का निवेदन किया।

7. हमने पत्रावली का अवलाकेन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :—

8. दोनों निगरानियों में मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि उन्हें अधीनस्थ न्यायालय में सुनवाई का अवसर नहीं मिला संतोषजनक होने तथा निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानियां अंदर मियाद मानी जाती है।

9. निगरानीकर्ता का निगरानी में प्रथम आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने उन्हें सुनवाई का विधिवत अवसर प्रदान नहीं किया है तथा अपीलाधीन निर्णय एकपक्षीय पारित किया है, जो विधिसम्मत नहीं है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावलियों के अनुसार क्रेतागण श्री मनीष जायसवाल व श्री राहुल जायसवाल को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये है। विक्रेता निगरानीकर्ता को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नोटिस जारी नहीं किया गया है। आदेशिकाओं के अनुसार भी विक्रेतागण को नोटिस जारी करना, तामिल होना एवं विधिसम्मत एकपक्षीय आदेश पारित करना नहीं पाया गया है जिससे स्पष्ट है कि विक्रेता को नोटिस जारी कर सुनवाई का विधिसम्मत एवं युक्तियुक्त अवसर प्रदान नहीं किया गया है। इस संबंध में राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 65 पर विचार किया जाता है :—

*am*



65. Procedure to be followed by the Collector in case 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 subsection (4) of section 51 of the Act or where the collector proposed to take action suo-moto under subsection (5) of section 51 of the Act, the collector shall issue a notice-

a) to every person by who; and

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 realise 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

उपरोक्त विधिक प्रावधान नियम 65(2)(क) के अनुसार लिखत निष्पादन करने वाले व्यक्ति को भी नोटिस जारी किया जाना आवश्यक है। इस न्यायालय के अनुसार भी प्रकरण में क्रेता व विक्रेता दोनों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देकर निर्णय पारित किया जाना चाहिये क्योंकि प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से दोनों पक्ष प्रभावित होते हैं तथा सुनवाई का युक्तियुक्त एवं विधिसम्मत अवसर दिये बिना निर्णय पारित करना न्याय के मूलभूत सिद्धांत के विरुद्ध है। इस धारणा की पुष्टि न्यायिक दृष्टांत आर आर डी 1996 पृष्ठ 503 गीता देवी बनाम पार्वती देवी व अन्य में पारित निर्णय से भी होती है जिसमें यह ठहराया गया है कि "That a notice is required to be given to the seller or the executant of the document in stamp proceedings, in impounding the documents." इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीगण को सुनवाई का विधिवत अवसर प्रदान नहीं किया है तथा अपीलाधीन निर्णय एकपक्षीय पारित किया है, जो विधिसम्मत नहीं है।


10. विचाराधीन प्रकरणों में विक्रय पत्र में आवासीय भूखण्ड संख्या 967 व 968 बालकृष्ण कौल नगर, आवासीय योजना, अजमेर में स्थित है तथा निगरानियों के साथ प्रस्तुत नगर सुधार न्यास अजमेर द्वारा लीज डीड संख्या 8395 व 8396 आवासीय भूखण्ड हेतु जारी की गयी है। इस प्रकार मूल दस्तावेज आवासीय उपयोग हेतु है तथा आवासीय योजना में स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स के मात्र. इस आधार पर मूल्यांकन व्यवसायिक दर पर किया है कि भूखण्ड यू.आई. टी. की लाईन में स्थित है। जहां एक ओर रेफरेन्स का आधार स्पष्ट नहीं है कि भूखण्ड यू.आई.टी की लाईन में स्थित होने का तात्पर्य क्या है अर्थात् इस भूखण्ड से चिपका हुआ आगे-पीछे या दांये-बांये किस तरफ व्यवसायिक उपयोग हो रहा है वही दूसरी ओर अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुये भी स्वयं मौका नहीं देखा है व न ही अपने

am



अपीलाधीन निर्णय में इस संबंध में विवेचना करते हुये कोई निर्णय पारित किया है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत एवं नियमानुसार नहीं है।

11. उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय के अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.07.2010 नियमानुसार एवं विधिसम्मत नहीं होने के कारण निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अपीलाधीन निर्णय दिनांक 28.07.2010 निरस्त किये जाते हैं तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित की जाती है कि वे उभयपक्ष को सुनकर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। निर्णय सुनाया गया।

  
( नन्धूराम ) 11/16  
सदस्य