

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 1328 / 2005 / जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, जयपुर-चतुर्थ जयपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स बी.एम.जी. रियल एस्टेट प्रा० लि० जरिये निदेशक श्री विवेक चौधरी निवासी एफ-114बी, जनपथ रोड़, श्यामनगर कॉलोनी, अजमेर रोड़, जयपुर.
2. श्रीमती प्रेमलता कूलवाल पत्नी स्व० श्री ललित कूलवाल
3. श्रीमती नूतन खण्डेलवाल पत्नी श्री अशोक खण्डेवाल पुत्री स्व० श्री ललित कूलवाल
4. श्रीमती रानू बड़ाया पत्नी श्री अवधेश बड़ाया पुत्री स्व० श्री ललित कूलवाल
5. श्री नवीन कूलवाल पुत्र स्व० श्री ललित कूलवाल समस्त जाति महाजन, निवासी ललित कुंज, कृष्णा नगर के पास, जनपथ रोड़, लालकोठी विस्तार योजना, जयपुर.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

श्री राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

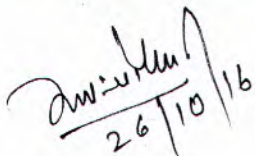
कोई उपस्थित नहीं (एक पक्षीय कार्यवाही).....अप्रार्थीगण की ओर से.

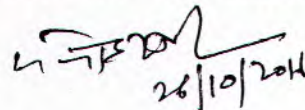
निर्णय दिनांक : 26 / 10 / 2016

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 514 / 2004 में पारित किये गये आदेश दिनांक 20.11.2004 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 2 लगायत 5 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नं० 367 चक सुदर्शनपुरा, लालकोठी विस्तार योजना, निकट कृष्णा नगर, जनपथ रोड़, जयपुर क्षेत्रफल 1957.49 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 को रूपये 1,00,00,000/- (अक्षरे एक करोड़ मात्र) में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय दस्तावेज दिनांक 27.05.2004 को पंजीयन हेतु उप-पंजीयक जयपुर-चतुर्थ के समक्ष प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति लालकोठी विस्तार योजना में मुख्य सड़क पर स्थित होने से आगे के 20 फीट भाग की मालियत वाणिज्यिक दर रूपये

लगातार.....2


26/10/16


26/10/2016

55,000/- प्रति वर्गमीटर से एवं शेष भूखण्ड की मालियत आवासीय दर रूपये 10,000/- प्रति वर्गमीटर से आंकलित करते हुए कुल मालियत रूपये 2,95,57,936/- पर देय मुद्रांक शुल्क जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(डी) के तहत नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में अप्रार्थीगण द्वारा वांछित कमी मुद्रांक शुल्क जमा नहीं कराये जाने पर उप-पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(ए) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश से प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर प्रस्तुत किया जाना अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किया। जिसके विरुद्ध प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

3. अप्रार्थीगण की ओर से, बावजूद अखबार में प्रकाशन, किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए, प्रार्थी की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं ना ही सम्पत्ति के विक्रेता (अप्रार्थी संख्या 2) को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम 1955 के नियम 66ए के प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। यह भी कथन किया कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत मियाद एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है एवं उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 20.11.2004 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

[Handwritten Signature]
26/10/16

[Handwritten Signature]
26/10/2016

6. प्रकरण में उपलब्ध तथ्यों से यह पाया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया गया है तथा बिक्रीत सम्पत्ति के विक्रेता (अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 5) को भी सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है। मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) के अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को किसी भी दस्तावेज की मालियत के निर्धारण से पूर्व पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना एवं राजस्थान मुद्रांक नियम 1955 के नियम 66ए अनुसार सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाना आवश्यक है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा ना तो मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) एवं ना ही राजस्थान मुद्रांक नियम 1955 के नियम 66ए के बाध्यकारी प्रावधानों की पालना किया जाना पाया जाता है।

7. मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) उद्धरित करना समीचीन होगा :-

51. Instruments under valued, how to be valued -

(1)

(2)

(3) On receipt of the instrument under sub-section (1) or (2) the Collector shall, after giving the parties a reasonable opportunity of being heard and after holding an enquiry in the prescribed manner, determine the market Value and duty including the penalty not exceeding ten times the deficient stamp duty chargeable and surcharge, if any, payable thereon and if the amount of duty including penalty and surcharge, if any, so determined exceeds the amount of duty including penalty and surcharge, if already paid, the deficient amount shall be payable by the person liable to pay the duty including penalty and surcharge, if any.

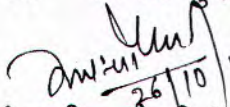
8. राजस्थान मुद्रांक नियम 1955 के नियम 66 के प्रावधान निम्नानुसार हैं:-

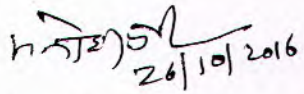
66-A. Procedure to be followed by the Collector in cases of under valued instruments- On receipt of an instrument under sub section (1) or a reference or action under sub-section (3) of Section 47-A of the Act, the Collector shall issue a notice to the person liable to pay the duty and to the claimant asking them to produce the original instrument and to show cause within 30 days from the service 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 47-A of the Act. After expiry of 30 days, the Collector shall enquire into the matter summarily. Where the original instrument is not produced within 30 days, after proper notice, the Collector may impound its copy.

[Handwritten Signature]
26/10/16

[Handwritten Signature]
26/10/2016 लगातार.....4

9. उक्त प्रावधानानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश विधिक प्रक्रिया की पालना नहीं किये जाने से अपास्त किये जाने योग्य है।
10. परिणामतः राजस्व की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश 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।
11. निर्णय सुनाया गया।


26/10/16
(राजीव चौधरी)
सदस्य


26/10/2016
(मनोहर पुरी)
सदस्य