राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 155/2009/भरतपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
सांगानेर, जयपुर ...प्रार्थी

बनाम

1.राजेन्द्र कुमार गुप्ता पुत्र श्री हरीराम गुप्ता जाति वैश्य
निवासी–मोहल्ला बिनारायण,भरतपुर
2.उदय वीर सिंह उर्फ उदय सिंह
3. सुनील कुमार सिंह पिसरान रघुवीर सिंह जाति जाट
निवासी–भोंट, तहसील रूपबास, जिला भरतपुर अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः:

श्री अनिल पोखरणा
उप राजकीय अभिभाषक प्रार्थी की ओर से
श्री रोहित सोनी
अभिभाषक अप्रार्थी संख्या एक की ओर से
अप्रार्थी संख्या 2 एवं 3 की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं

निर्णय दिनांक :–03.09.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 (जिसे आगे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर (जिसे आगे कलक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 332/2008 में पारित निर्णय दिनांक 16.09.2008 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या दो और तीन ने अपने स्वामित्व अनाह दरवाजा बजरिया,भरतपुर में स्थित प्लाट क्षेत्रफल 628.5 वर्गगज को रू. 1,00,000/– में अप्रार्थी संख्या एक को विक्रय कर वयनामा पंजीयन हेतु दिनांक 21.06.2007 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने अनाह गेट बजरिया की डी एल सी दर के अनुसार प्रश्नगत प्लाट की बाजारू कीमत रू. 1,00,246/–मानकर उस पर देय मुंद्राक एवं पंजीयन शुल्क वसूल कर दस्तावेज पंजीकृत करके क्रेता अर्थात अप्रार्थी संख्या एक को लौटा दिया। उप महानिरीक्षक, मुद्रांक व पंजीयन विभाग,भरतपुर द्वारा उप पंजीयक के कार्यालय का निरीक्षण (अवधि जनवरी 2007 से दिसम्बर 2007 तक से सम्बन्धित दस्तावेज) करने पर इस निगरानी से सम्बन्धित दस्तावेज का परीक्षण कर प्रश्नगत भूखण्ड को व्यावसायिक मानते हुए उसकी मालियत रू. 13,68,873/–होने का आक्षेप गठित किया गया। उप पंजीयक द्वारा गठित उक्त आक्षेप के आधार पर मुद्रांक व करापवंचन की निकयत से लेख पत्र में सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू कम दिखाकर लेख्य पत्र पंजीयन करवाने के कारण मुद्रांक अधिनियम की धारा 54(3) के अन्तर्गत कर मुदांक कर रू. 82,460/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 12,680/–वसूल करने हेतु रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत

किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स पर पक्षकारों को सुनने के पश्चात रेफरेन्स खारिज कर निर्णय दिनांक 16.09.2008 पारित किया। कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से अप्रसन्न होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावें।

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी एक ने बहस के दौरान कथन है कि राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरूद्व निगरानी अत्याधिक विलम्ब से पेश की गई है तथा इस विलम्ब को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में प्रत्येक दिवस में विलम्ब का उचित कारण नहीं बतलाया गया है। इसलिये निगरानी पेश करने का विलम्ब क्षमा योग्य नहीं होने से राजस्व की निगरानी मियाद बाहर मानते हुए खारिज की जावे। विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी में कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश की किसी भी तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि का स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है। इसलिये राजस्व की निगरानी अस्पष्ट एवं सारहीन होने से खारिज की जावे।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 16.09.2008 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं सतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 16.09.2008 विधि, तथ्यों तथा उपलब्ध दस्तावेजों के विरूद्ध है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) विधि के प्रावधानों की अनदेखी करते हुए विवादाधीन निर्णय पारित किया गया है। उनका कथन है कि प्रश्नगत भूखण्ड मुख्य सडक पर स्थित है और उस समस्त क्षेत्र में वाणिज्यिक गतिविधियॉ संचालित होती है इसलिए प्रश्नगत भू–खण्ड वाणिज्यिक प्रकृति का है इसलिए विवादाधीन आदेश दिनांक 16.09.2008 प्रकरण के तथ्यों के विरूद्ध होने से अपास्त योग्य है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों को गलत व्याख्या कर प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय माना है, जबकि उप महानिरीक्षक, प्रंजीयन

एवं विभाग द्वारा उप पंजीयक के कार्यालय में उपलब्ध दस्तावेजों एवं भूखण्ड जहां पर स्थित है, उसके आधार पर माना है कि प्रश्नगत सम्पत्ति वाणिज्यिक उपयोग है इसलिए उन्होंने वाणिज्यिक मानकर वाणिज्यिक कर दर से मालियत निर्धारित कर कमी मुद्रांक कर एवं कमी पंजीयन शुल्क का आक्षेप गठित किया था,जिनका बिना किसी आधार के नकारना उचित नहीं है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी संख्या एक की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत भूखण्ड को रू.1,00,000/–में वयानामा कर बेचान कर विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत करने पर उन्होंने अनाह गेट बजरिया की भूमि की डी एल सी दर के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत रू. 1,00,246/–मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल कर विक्रय दस्तावेज पंजीकृत लौटा दिये गये थे। उनका कथन हैं कि दस्तावेज निष्पादन के पूर्व प्रश्नगत भूखण्ड पर दो मंजिला मकान बना हुआ था जो टूट कर विस्मार हो चुका था ऐसी स्थिति में प्रश्नगत भूखण्ड को व्यवसायिक मानकर मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जाना मुंद्रांक अधिनियम के विरूद्ध है। उनका कथन है कि अनाह गेट बजरिया रिहायशी मौहल्ला है जहां बहुत सारे मकान मुख्य सडक पर मौजूद है, जो सैकडों वर्ष पुराने है अतः किसी भी मुख्य रोड पर भूखण्ड का स्थित होना व्यावसायिक श्रेणी में नही आता है। उनका कथन है कि विभागीय निर्देशों के अनुसार भूखण्ड को व्यवसायिक तभी माना जा सकता है जब उसमें व्यवसायिक गतिविधियॉ संचालित होती अथवा उसके आसपास वाणिज्यिक गतिविधियॉ संचालित हो रही हों। उनका कथन हैं कि विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) उपरोक्त स्थिति को देखते हुए प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय मानकर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स अस्वीकार किया है,जो पूर्णतः उचित है।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड एवं कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन आदेश दिनांक 16.09.2008 का अवलोकन किया गया। उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,भरतपुर ने अपने निरीक्षण में प्रश्नगत भूखण्ड को मुख्य सडक अनाह गेट से अटल बन्द जाने वाली पर स्थित होने से आवासीय के बजाय वाणिज्यिक मानकर प्रश्नगत सम्पत्ति के दस्तावेज को कमी मालियत कर उसकी मालियत रू. 13,68,873/–होने का आक्षेप गठित किया। उक्त आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक द्वारा कर मुदांक कर रू. 82,460/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 12,680/–वसूल करने हेतु रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष करने पर उन्होंने अस्वीकार किया है।

पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि उप महानिरीक्ष,पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,भरतपुर द्वारा निरीक्षण के दौरान तैयार किया निरीक्षण प्रतिवेदन पत्रावली पर

उपलब्ध नहीं है। इसके अतिरिक्त पत्रावली पर कोई मौका निरीक्षण प्रतिवेदन उपलब्ध नहीं है और ना ही ऐसा कोई साक्ष्य दस्तावेजीय साक्ष्य उपलब्ध है जिसके आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक माना जाये। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं प्रकरण के तथ्यों के प्रकाश में उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स एवं निगरानी भविष्य में उपयोग किये जोन की संम्भावनाओं के आधार पर प्रस्तुत किये गये,जिनके सम्बन्ध में कलक्टर (मुद्रांक) ने विस्तृत विवेचन के पश्चात रेफरेन्स खारिज किया है। बहस के दौरान पीठ के ऐसे कोई दस्तावेजीय साक्ष्य अथवा अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये हैं,जिनके आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) निर्णय दिनांक 16.09.2008 में हस्तक्षेप किया जा सके। फलतः कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 16.09.2008 को यथावत रखते हुए राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य