

राजस्थान बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या -1877 / 2013 / अलवर

श्रीमती सुनीता गुप्ता पत्नी निलेश खण्डेलवाल
निवासी- 268 स्कीम नम्बर 8, अलवर

.....प्रार्थी.

बनाम्

राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, कोटकासिम, जिला-अलवर

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री शैलेन्द्र राणा

अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 07.11.2016

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र पदेन कलक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा प्रकरण सं. 294 / 2010 में पारित निर्णय दिनांक 19.01.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि श्रीमती सरोज जैन पत्नी स्व. श्री महावीर प्रसाद जाति जैन निवासी राजगढ़ द्वारा प्रार्थी श्रीमती सुनीता गुप्ता पत्नी श्री निलेश खण्डेलवाल निवासी 268 स्कीम नं.8 अलवर के हक में आराजी ग्राम रामगढ़ के खसरा नं. 476 रकबा 1.69 हैक्टर में 75 / 169 हिस्सा (0.75 हैक्टर) का दस्तावेज उप पंजीयक कार्यालय कोटकासिम में पंजीयन हेतु एनीवेयर योजना के तहत पेश किया। उप पंजीयक कोटकासिम द्वारा आराजी की मालियत रुपये 16,27,725/- पर मुद्रांक कर वं पंजीयन शुल्क वसूल कर दस्तावेज प्रार्थी को लौटा दिये। उप पंजीयक रामगढ़ द्वारा प्रश्नगत भूमि का मौका रिपोर्ट में खसरा नं. 476 बहादरपुर रोड़ पर होना अंकित किया है, जिसमें डॉमर रोड़ निकालकर प्लॉट काटने एवं रकबा आवासीय होने का विवरण अंकित किया है। उप पंजीयक कोटकासिम द्वारा मौका रिपोर्ट अनुसार आराजी की गणना कर कमी पंजीयन शुल्क 2,90,080/- रुपये एवं कमी पंजीयन शुल्क 8,720/- रुपये कुल 29,98,800/- रुपये जमा कराने हेतु धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। उक्त कलक्टर मुद्रांक, अलवर के आदेश दिनांक 19.01.2012 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है। निगरानी विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने

लगातार.....2

07/11/16

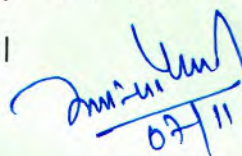
हेतु मियाद अधिनियम, 1963 की धारा 5 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र पेश किया गया।

3. प्रार्थी के विद्वान 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 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।
4. प्रार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अभिभाषक द्वारा यह कथन भी किया गया कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि का कृषि प्रयोजनार्थ ही प्रयोग किया जा रहा है तथा प्रश्नगत आराजी का उपयोग प्लॉट काट कर अकृषि प्रयोजनार्थ नहीं किया जा रहा है। वर्तमान में खसरा गिरदावरी के अनुसार प्रार्थी की प्रश्नगत भूमि पर फसल खड़ी हुई है।
5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे यह कथन किया गया कि प्रश्नगत भूमि विक्रय पत्र दिनांक 06.10.2009 को पंजीयन कर प्रार्थी को लौटाया गया तथा दिनांक 01.12.2009 को उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया गया। जबकि विक्रय पत्र पंजीयन कर लौटाये जाने के बाद उप पंजीयक कोटकासिम फंक्टस ऑफिसियों हो गये थे एवं प्रश्नगत रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित करने हेतु सक्षम नहीं रहे थे एवं उप पंजीयक कोटकासिम द्वारा प्रेषित रेफरेन्स पोषणीय नहीं होने से निरस्त करने योग्य था लेकिन अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मानमाने तौर पर रेफरेन्स स्वीकार कर कमी मुद्रांक 2,90,080/- रुपये, पंजीयन शुल्क 8,720/- रुपये तथा शास्ति 1,200/- रुपये कुल 3,00,000/- रुपये वसूल किये जाने के आदेश पारित किये जो कि अविधिक व त्रुटि कारित है। जबकि प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आदेशित वसूली योग्य राशि की 25 प्रतिशत राशि जमा करवाई जा चुकी है जिसकी असल रसीद पत्रावली पर उपलब्ध है। विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे यह तर्क रहा है कि राजस्व मण्डल एवं कर बोर्ड के अनेक निर्णयों में क्रय करते समय उपयोग के आधार पर स्टॉम्प ड्यूटी वसूली जाती है न कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं

Amrinder
07/11/16

द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं ना ही सम्पत्ति के विक्रेता को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इस प्रकार उक्त तर्कों के आधार पर विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार करने का निवेदन किया।

6. अप्रार्थी राजस्व के उप राजकीय अभिभाषक द्वारा आगे कथन किया गया कि उप पंजीयक रामगढ़ द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट से यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि पर रोड निकाल कर प्लाटिंग की हुई है तथा जिससे यह प्रतीत होता है कि प्रश्नगत भूमि आवासीय उपयोग में लाया जाना है क्योंकि मौका रिपोर्ट में प्रश्नगत भूमि का आसपास का क्षेत्र आवासीय होना अंकित है। अतः प्रश्नगत भूमि की मालियत 88,77,000/- रुपये जिसपर कमी मुद्रांक 2,90,080/- रुपये, पंजीयन शुल्क 8,720/- रुपये तथा शास्ति 1,200/- रुपये कुल राशि 3,00,000/- रुपये वसूल करने को जो आदेश उप पंजीयक द्वारा दिये गये थे उसे यथावत रखा जाये तथा एक माह में राशि जमा नहीं करना पर 18 प्रतिशत ब्याज भी वसूल किया जाने के कलेक्टर(मुद्रांक) अलवर के निर्णय को यथावत रखा जाकर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करने का निवेदन किया।
7. उभयपक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया। प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 19.01.2012 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाकर निगरानी को गुणावगुण पर निस्तारित किया जा रहा है।
8. प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रेता को 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, 2004 के नियम 65 अनुसार भी दोनों पक्षों को नोटिस दिया जाना आवश्यक है तथा आवश्यकता हो तो कलेक्टर (मुद्रांक) दोनों पक्षों को नोटिस दिये जाने के पश्चात् सम्पत्ति का निरीक्षण कर सकेगा।


07/11/16

9. इस सम्बन्ध में मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-

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.

10. इसी प्रकार राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 का नियम 65 निम्नानुसार है :-

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—

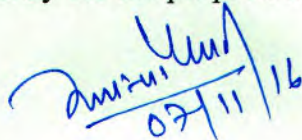
(a) to every person by whom; and

(b) to every person in whose favour, the instrument has been executed;

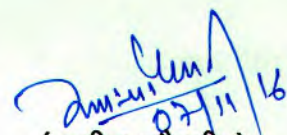
asking them to produce the original instrument and to show cause within 21 days from the service of the notice as to why he should not proceed to determine the correct market value of the property and realise the deficient duty together with penalty under section 51 of the Act, where the original instrument 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.

- (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—

 07/11/16

- (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;
 - (iv) inspect the property after due notice to the parties concerned.
- (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 examining the records produced before him;
 - (iii) after a careful consideration of all the relevant 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 take 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 forward to the Inspector General of stamps within 15 days from the date of order.
11. इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) एवं राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के बाध्यकारी प्रावधानों की पालना नहीं किया जाना पाया जाता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश विधिक प्रक्रिया की पालना नहीं किये जाने से अपास्त किये जाने योग्य है।
 12. परिणामतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 19.01.2012 को 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 के विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।
 13. परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर को प्रतिप्रेषित किया जाता है।
 14. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य