राजस्थान बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या –586/2014/बूंदी

जुगलकिशोर पलसानियां, आत्मज प्रभातीलाल, जाति जाट
निवासी मकान नं. 2 ए–15, विकास नगर, बून्दी तहसील व जिला बून्दी ....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, जिला बून्दी
2. श्रीमती बादाम बाई पत्नी बिरधीलाल जाति जांगिड (खाती)
   निवासी गायत्री नगर, छत्रपुरा रोड़, तहसील व जिला बून्दी ....**अप्रार्थी.**

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एस.के. पुरोहित
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 कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त कोटा द्वारा प्रकरण सं. 346/2010 में पारित निर्णय दिनांक 17.03.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है प्रार्थी ने अप्रार्थी सं. 2 से उसके स्वामित्व एवं अधिभोग का एक भूखण्ड संख्या ए–3 वाके न्यू मानसरोवर कॉलोनी, चित्तोड़ रोड़, तहसील व जिला बून्दी में स्थित अचल सम्पत्ति का विक्रय पत्र दिनांक 25.03.2010 के द्वारा 3,00,000/– के प्रतिफल में क्रय किया, जिसका विक्रय पत्र रूप्ये 22,330/– के मुद्रांक एवं पंजीयन हेतु कार्यालय उप पंजीयक, बून्दी के समक्ष प्रस्तुत किया जिससे उप पंजीयन द्वारा पंजीयन कर लौटा दिया गया। उप पंजीयक, बून्दी द्वारा प्रश्नगत भूमि का मौका निरीक्षण कर रिपोर्ट बनाई गई जिसके आधार पर प्रश्नगत भूमि की मालियत 10,75,800/–रूपये मानते हुए 22,330/–रूपये मुद्रांक कर एवं प्रार्थी द्वारा 4,470/– रूपये पंजीयन शुल्क जमा मान शेष मुद्रांक कर 31,460/–रूपये एवं 6,290/–रूपये कुल 37,750/– रूपये जमा करने के उप पंजीयक द्वारा प्रार्थी को दिनांक 24.04.2010 के नोटिस द्वारा निर्देशित किया गया। जिसका प्रार्थी द्वारा कोई प्रतिउत्तर नहीं देने के कारण उक्त प्रकरण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत् कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा को प्रतिप्रेषित किया गया। कलक्टर (मुद्रांक), कोटा द्वारा प्रार्थी पर 31,460/–

लगातार.......................2

07/11/16

रूपये मुद्रांक कर, पंजीयन शुल्क 6,290/– तथा तावान 150/– रूपये कुल मांग राशि 37,900/– रूपये के आदेश दिनांक 17.03.2011 को प्रार्थी पर आरोपित किये। उक्त कलक्टर (मुद्रांक), कोटा के आदेश दिनांक 17.03.2011 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

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 द्वारा उपस्थित विद्वान अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि कलक्टर (मुद्रांक), कोटा द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का अवसर दिये बिना आने नोन स्पीकिंग आदेश द्वारा मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अधिरोपित कर दिया। जबकि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि को प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार की क्रय किया गया था। उप पंजीयक द्वारा किया गया मौका निरीक्षण रिपोर्ट में भूखण्ड के सामने भगवती राईस मिल व करवा ट्रेडिंग कम्पनी एवं भूखण्ड के दाये तरफ के रो में महावीर फलोर मिल व दुकानें होना मानते हुए उक्त सम्पति के 20 फुट गहराई तक वाणिज्यिक व शेष आवासीय मानकर सम्पत्ति की बाजार मालियत 10,75,800/– रूपये मानकर रेफरेंस अधिनस्थ न्यायालय को प्रस्तुत किया जबकि प्रार्थी का भूखण्ड बून्दी से चित्तोड जाने वाले रोड़ से काफी दूरी पर स्थित है तथा प्रश्नगत भूखण्ड के समीप कोई वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु कोई यूनिट नहीं है। इस प्रकार उप पंजीयक मौका रिपोर्ट एक तरफा एवं वास्तविक तथ्यों के विपरित होने के कारण कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा आरोपित मुद्रांक कर, पंजीयन शुल्क अविधिक व अन्यायिक होने के कारण विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार करने साथ–साथ अप्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत आदेश दिनांक 17.03.2011 को अपास्त करने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थीगण की ओर से उपस्थिति उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी सं. 2 से जो क्रय की गई थी वह वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित है। उप पंजीयक बून्दी द्वारा प्रार्थी को जारी नोटिस अन्तर्गत धारा 54 मुद्रांक अधिनियम दिनांक 24.04.2010 को तामिल किया गया तथा अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी को नोटिस अन्तर्गत धारा 51(3) राजस्थान मुद्रांक अधिनियम दिनांक 11.11.2010 को तामील किया गया। परन्तु प्रार्थी दोनों नोटिस तामिल होने के बावजूद प्रार्थी अनुपस्थित रहा। जिससे प्रार्थी के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल

07/11/16

लगातार.......................3

में लगाई गई। अतः उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी को अस्वीकार करने का निवेदन किया।

6. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि उनके द्वारा आवासीय सम्पत्ति क्रय की गयी है। वक्त पंजीयन मौके पर कोई निर्माण किया हुआ नहीं था एवं न ही किसी उपयोग में ही ली जा रही है। उप–पंजीयक ने बिना किसी आधार के बिक्रीत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिना कोई युक्तियुक्त कारण अंकित किये रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी एवं सम्पत्ति के विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बिना नॉन–स्पीकिंग आदेश पारित किया गया है, जो नैसर्गिक न्याय के सिद्वान्तों के विपरीत होने से अपास्त योग्य है।

7. 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।

8. बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि उप–पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में प्रश्नगत सम्पत्ति के आसपास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने से उप–पंजीयक द्वारा तदनुसार मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गई है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बावजूद सूचना प्रार्थी की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने के कारण उचित प्रकार से प्रार्थी के विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए आदेश पारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।

9. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया। प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 17.03.2011 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में

लगातार.......................4

07/11/16

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।

10. प्रकरण में उपलब्ध रेकार्ड के अवलोकन से पाया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के गुणावगुण पर टिप्पणी किये बगैर, प्रार्थी की अनुपस्थिति में, प्रार्थी के विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए रेफरेन्स अनुसार बिक्रीत सम्पति की मालियत निर्धारित कर इस पर देय कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति की राशि वसूली हेतु निगरानी अधीन आदेश पारित किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस अनुसार मालियत निर्धारण का कोई आधार निगरानी अधीन आदेश में अंकित नहीं किया गया है, न ही सम्पत्ति के विक्रेता को सुनवाई बाबत नोटिस तामील करवाया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा केवल क्रेता को नोटिस जारी कर तामील के पश्चात् उसके उपस्थित नहीं आने पर उसके विरूद्ध एकपक्षीय आदेश दिनांक 17.03.2011 पारित किया गया। किन्तु उक्त आदेश में रेफरेन्स को स्वीकार किये जाने का कोई कारण अंकित नहीं किया गया। विधि का सुस्थापित सिद्धान्त है कि पक्षकार को अपना मामला स्वयं साबित करना होता है। कोई पक्षकार विपक्षी की किसी कमजोरी का लाभ प्राप्त नहीं कर सकता। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विपक्षी क्रेता के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लायी गई किन्तु इसका लाभ प्रार्थी रेफरेन्सकर्ता को प्रदान नहीं किया जा सकता। कलेक्टर (मुद्रांक) को विपक्षी के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही होने के पश्चात् भी प्रकरण का गुणावगुण पर विस्तृत निर्णय/आदेश पारित करना चाहिये था। किन्तु कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेन्स को स्वीकार करने का कोई कारण आदेश में अंकित नहीं किया है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा नॉन-स्पीकिंग आदेश पारित किया गया। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पति की मालियत निर्धारण हेतु मुद्रांक नियमों के प्रावधानों के अनुसार कोई जांच किये बिना ही रेफरेन्स के अनुसार मालियत निर्धारण हेतु पारित किया गया आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के आलोक में न्यायोचित नहीं माना जा सकता। 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। इस सम्बन्ध में मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-

लगातार.......................5

07/11/16

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.

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—

(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.

लगातार.......................6

07/11/16

(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. प्रकरण की उपरोक्त परिस्थिति में इस पीठ के मत में प्रकरण के गुणावगुण पर विचार किये बिना, कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित किया गया आदेश दिनांक 17.03.2011 को अपास्त किया जाकर, प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रकरण में पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए सम्पत्ति की मालियत निर्धारण हेतु राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों के अनुरूप जांच एवं विधिक प्रावधानों के अवलोकन के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू का निर्धारण करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित करें।

13. परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) वृत्त कोटा को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

14. निर्णय सुनाया गया।

07/11/16

(राजीव चौधरी)

सदस्य