

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 597 / 2015 / धौलपुर.

श्रीमती माया देवी पत्नी श्री कौमलसिंह,
करीलपुरा तहसील बसेडी, जिला धौलपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, बसेडी।
2. अमर सिंह पुत्र भगवान सिंह
इन्दौली तहसील सैपऊ, जिला धौलपुर.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,

उप-राजकीय अभिभाषक

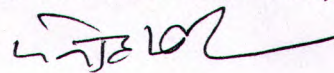
.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 09 / 08 / 2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थिया क्रेता द्वारा विद्वान कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 16.04.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक बसेडी द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 विक्रेता ने प्रार्थिया क्रेता के पक्ष में ग्राम जारगा, तहसील बसेडी जिला धौलपुर स्थित भूखण्डों का विक्रय करते हुए दो विक्रय पत्र दिनांक 24.11.2011 को निष्पादित करते हुए वास्ते पंजीयन उप पंजीयक के कार्यालय में प्रस्तुत किए, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

प्रथम दस्तावेज – ग्राम जारगा स्थित जगनरे बसेडी रोड पर खसरा नं0 1088 रकबा 3 बीघा 9 बिस्वा में से 6/69 हिस्सा अर्थात 8167.5 वर्गफुट (442 वर्गमीटर) व खसरा नं0 1057/2707 रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा में से 2079 वर्ग मीटर कुल वाणिज्यिक भूखण्ड 2521 वर्ग मीटर (27133.52 वर्गफुट) का मय 771 वर्गफुट निर्माण एवं 115.50 वर्गफुट बाउण्ड्री वॉल का विक्रय करते हुए मालियत 20,00,000/- का विक्रय पत्र प्रार्थिया क्रेता के हक में निष्पादित करते हुए वास्ते पंजीयन दिनांक 24.11.2011 को प्रस्तुत किया। जिसकी मालियत उप पंजीयक द्वारा वाणिज्यिक भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. दर 206/- रुपए प्रति वर्गफुट से मय निर्माण एवं बाउंड्री की गणना करते हुए कुल मालियत रुपए



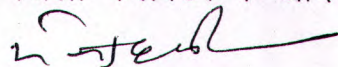
लगातार.....2

59,32,555/- निर्धारित करते हुए तदनुसार पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दिनांक 02.12.2011 को पंजीबद्ध करते हुए प्रार्थिया क्रेता को लौटा दिए।

द्वितीय दस्तावेज – ग्राम जारगा स्थित जगनरे बसेडी रोड पर कृषि भूमि खसरा नम्बर 1088 रकबा 3 बीघा 9 बिस्वा में से 6/69 हिस्सा अर्थात् 8167.5 वर्गफुट (442 वर्गमीटर) भूखण्ड का विक्रय करते हुए मालियत रूपये 1,20,000/- का विक्रय पत्र प्रार्थिया क्रेता के हक में निष्पादित करते हुए वास्ते पंजीयन दिनांक 24.11.2011 को प्रस्तुत किया। जिसकी मालियत उप पंजीयक द्वारा भूमि मुख्य सड़क पर स्थित होने के आधार पर आवासीय भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. दर 77/- रूपए प्रति वर्गफुट से गणना करते हुए कुल राशि रूपए 6,28,898/- निर्धारित करते हुए उप पंजीयक ने तदनुसार पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दिनांक 02.12.2011 को पंजीबद्ध कर प्रार्थिया क्रेता को लौटा दिए।

3. तत्पश्चात महालेखाकार राजस्थान जयपुर ने अपने निरीक्षण में प्रथम दस्तावेज से हस्तान्तरित वाणिज्यिक भूखण्ड 2521 वर्गमीटर जगनेर बसेडी रोड पर पेट्रोल पम्प हेतु क्रय करना मानते हुए उक्त वाणिज्यिक भूखण्ड की डी.एल.सी दर 994/- प्रतिवर्गफुट से आंकते हुए भूखण्ड की मालियत मय निर्माण व बाउंड्री सहित कुल रूपये 2,73,13,768/- प्रस्तावित करते हुए, दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप लगाया, जिसके आधार पर उप-पंजीयक ने अपने पत्र दिनांक 05.08.2014 द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(2) के तहत रेफरेंस प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थिया क्रेता से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 8,55,240/-, सरचार्ज रूपये 85,524/-, शास्ति रूपये 3,85,720/- एवं ब्याज राशि रूपये 3,85,720/- सहित कुल राशि रूपये 17,12,204/- वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.04.2015 को पारित किय गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

4. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया ने कथन किया कि विभागीय जांचदल द्वारा प्रथम दस्तावेज, जिसके द्वारा 27133.52 वर्गफीट भूमि का बेचान हुआ है, के सन्दर्भ में आक्षेप किया गया है, जबकि उप-पंजीयक द्वारा द्वितीय दस्तावेज, जिसके द्वारा 8167.5 वर्गफीट भूमि का बेचान हुआ है, को विवादित करते हुए भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 47ए के तहत रेफरेंस किया गया है। इस प्रकार उप-पंजीयक द्वारा प्रथम दृष्टया ही विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि प्रार्थिया द्वारा क्रीत भूमि अतिरिक्त जिला कलेक्टर के आदेश क्रमांक राजस्व/2003/2124-30 दिनांक



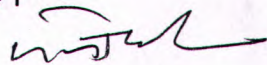


लगातार.....3

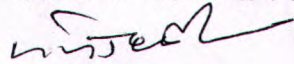
05.04.2003 के द्वारा वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरित की गयी है। उक्त तथ्य का विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है। उप-पंजीयक ने तत्समय प्रचलित वाणिज्यिक डी.एल.सी. दर रूपये 206/- प्रति वर्गफीट एवं निर्माण की लागत की नियमानुसार गणना करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए, मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क के समर्थन में जिला स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 01.11.2011 से क्षेत्र की निर्धारित डी.एल.सी. दरों की प्रति प्रस्तुत की गयी है, जिसके अनुसार जिला धौलपुर तहसील बसेड़ी ग्राम जारगा की वाणिज्यिक दर रूपये 206/- प्रति वर्गफीट निर्धारित की गयी है।


5. विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 24.11.2011 को हुआ है तथा उप-पंजीयक द्वारा दिनांक 05.08.2014 को रेफरेंस किया गया है, अतः प्रकरण स्पष्ट रूप से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 सपठित राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के अन्तर्गत आता है, जबकि रेफरेंस भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 47(2) के तहत प्रेषित किया गया है, जो कि स्पष्ट रूप से विधिक त्रुटि है एवं इसी बिन्दु पर रेफरेंस अपास्त किये जाने योग्य है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड का न्यायिक दृष्टान्त **2008 (2) R.R.T. 1377 पुनीत कुमार बनाम सरकार निर्णय दिनांक 16.06.2008** का हवाला दिया, जिसमें व्यवस्था दी गयी है कि **"Reference made under old act cannot be decided under new Act."**

6. विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स दिनांक 05.08.2014 को प्रस्तुत किया, जबकि दस्तावेज प्रस्तुतीकरण तिथि 24.11.2011 एवं पंजीबद्ध तिथि 02.12.2011 है। उप पंजीयक ने लगभग 3 वर्ष पश्चात धारा 47(2) के तहत रेफरेन्स प्रस्तुत किया है। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने निर्णय दिनांक 29.11.2005 शंकर लाल बगैरहा बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि **"The power to make Reference cannot be kept in had indefinite period proceeding intiated after laps of one year is illegal and quashed"** तथा माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त **2007 (2) आर.आर.टी. 1137 विष्णु अग्रवाल वगैरह बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान निर्णय दिनांक 16.05.2007** में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि **"एक साल बाद रेफरेन्स की कार्यवाही शुरू किया जाना कानूनन गलत है, जिसके आधार पर मुद्रांक शुल्क देय नहीं है।"**




7. विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि उप-पंजीयक ने क्षेत्र की प्रचलित वाणिज्यिक दरों से मालियत का निर्धारण करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया है। तत्पश्चात ऑडिट आक्षेप, जिसमें वाणिज्यिक दर रुपये 994/- प्रति वर्गफीट का अंकन है, के आधार पर रेफरेंस प्रेषित किया है, जबकि पत्रावली में ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है, जिसके अनुसार डी.एल.सी. द्वारा क्षेत्र की वाणिज्यिक दर रुपये 994/- प्रति वर्गफीट निर्धारित की गयी हो। इस प्रकार जांचदल द्वारा बिना किसी आधार के आक्षेप किया गया है तथा उप-पंजीयक द्वारा ऑडिट आक्षेप का समुचित अवलोकन किये बिना एवं अपना मस्तिष्क का उपयोग किये बिना रेफरेंस प्रेषित किया गया है तथा इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी प्रकरण के तथ्यों का समुचित अवलोकन किये बिना रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थिया के विरुद्ध भारी मांग कायम की गयी है।
8. उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
9. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए प्रार्थिया की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।
10. उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अध्ययन किया गया।
11. प्रकरण में यह निर्विवादित है कि प्रार्थिया क्रेता द्वारा ग्राम जारगा की क्रीत सम्पत्ति में प्रथम दस्तावेज के द्वारा हस्तान्तरित सम्पत्ति 27133.52 वर्गफीट भूमि अतिरिक्त जिला कलेक्टर द्वारा वाणिज्यिक रूपान्तरित की हुई है, जबकि द्वितीय दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति 8167.5 वर्गफीट कृषि भूमि के रूप में दर्ज है, जिसका किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा भू-रूपान्तरण किया जाना पत्रावली से स्पष्ट नहीं है, ना कि दौराने बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है। पक्षकारों द्वारा दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उप-पंजीयक ने प्रथम दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति का मूल्यांकन क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. वाणिज्यिक दर रुपये 206/- प्रति वर्गफीट से एवं निर्माण की लागत नियमानुसार आंकलित करते हुए कुल मालियत रुपये 59,32,555/- पर देय मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। इसी प्रकार द्वितीय दस्तावेज से

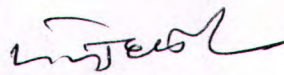


 लगातार.....5

हस्तान्तरित सम्पत्ति का रूपान्तरण नहीं होने के कारण क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. आवासीय दर रुपये 77/- प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत रुपये 6,28,898/- पर देय मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है।

12. विभागीय जांचदल द्वारा प्रथम दस्तावेज के सन्दर्भ में आक्षेप किया गया है, जिसमें वाणिज्यिक दर रुपये 994/- प्रति वर्गफीट का उल्लेख किया गया है, किन्तु इसके समर्थन में किसी साक्ष्य का उल्लेख नहीं किया गया है। पत्रावली में क्षेत्र की दिनांक 01.11.2011 से प्रचलित डी.एल.सी. दर रुपये 206/- प्रति वर्गफीट निर्धारित किये जाने सम्बन्धी प्रति उपलब्ध है एवं उक्त प्रति जिला कलेक्टर धौलपुर द्वारा प्रमाणित है। ऐसी स्थिति में रुपये 994/- प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन किया जाना ना तो साक्ष्यों से प्रमाणित है एवं ना ही न्यायोचित है।

13. द्वितीय दस्तावेज के द्वारा 8167.5 वर्गफीट भूमि का हस्तान्तरण हुआ है, जो कि किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा रूपान्तरित नहीं की गयी है, अर्थात् विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को इसकी प्रकृति कृषि भूमि की थी। भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम होने के आधार पर उप-पंजीयक द्वारा सम्पत्ति की मालियत क्षेत्र की प्रचलित आवासीय दर रुपये 77/- प्रति वर्गफीट से आंकलित की जाकर तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। इस प्रकार द्वितीय दस्तावेज के पंजीयन में भी उप-पंजीयक द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गयी है। इसके अतिरिक्त द्वितीय दस्तावेज के सन्दर्भ में विभागीय जांचदल द्वारा कोई आक्षेप भी नहीं किया गया है, जबकि उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस के प्रथम पैरा में द्वितीय दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति का उल्लेख करते हुए, द्वितीय पैरा में प्रथम दस्तावेज से हस्तान्तरित सम्पत्ति के सम्बन्ध में उल्लेख किया गया है। इस प्रकार उप-पंजीयक ने भी ऑडिट आक्षेप को समझे बिना रेफरेंस किया गया है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी प्रकरण के तथ्यों एवं क्षेत्र की डी.एल.सी. का समुचित अवलोकन किये बिना रेफरेंस को यथावत स्वीकार किया गया है, जिसमें विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में अभिनिर्धारित किया गया है कि :-





लगातार.....6

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

14. इसी प्रकार विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया के इस तर्क में भी बल है कि है कि उप-पंजीयक द्वारा विधिक प्रावधानों का समुचित अवलोकन किये बिना रेफरेंस प्रेषित किया गया है। हस्तगत प्रकरण वर्ष 2011 से सम्बन्धित है, जिसमें राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 सपठित राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के प्रावधान लागू होते हैं, जबकि रेफरेंस भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 के प्रावधानों के तहत किया गया है, जो कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड के उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों के आलोक में विधिसम्मत नहीं माना जा सकता। अतः इस बिन्दु पर भी रेफरेंस चलने योग्य नहीं पाया जाता है।

15. उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए विभागीय जांचदल द्वारा तथ्यों के विपरीत आक्षेप किये जाने में, उप-पंजीयक द्वारा आक्षेप का समुचित अवलोकन किये बिना एवं विधिक प्रावधानों का समुचित अवलोकन किये बिना रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों का अवलोकन किये बिना रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थिया के विरुद्ध कमी मुद्रांक/पंजीयन व शास्ति का आरोपण किये जाने में विधिक त्रुटि कारित किया जाना पाया जाता है।

16. परिणामस्वरूप प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.04.2015 अपास्त किया जाता है। प्रार्थिया क्रेता द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि को बाद सत्यापन लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

17. निर्णय सुनाया गया।

क. च. ७/०९/०८ २०१६

(मनोहर पुरी)
सदस्य

९.८.२०१६

(मदन लाल)
सदस्य