राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या –(पु.सं.405/2001) 2702/2005/जोधपुर

दी जोधपुर सेन्ट्रल को–ऑपरेटिव बैंक लि0,
जरिये प्रताप सिंह डिप्टी मैंनेजर लीगल,
प्रधान कार्यालय, जोधपुर .....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक,
   द्वितीय जोधपुर .....अप्रार्थी

एकलपीठ

ईश्वरी लाल वर्मा–सदस्य

उपस्थित : : वरवक्त बहस–
श्री प्रदीप विश्नोई,अधिवक्ता ..निगरानीकर्ता की ओर से
श्री जमील जई,
उप राजकीय अभिभाषक ..अप्रार्थी संख्या 1की ओर से

निर्णय दिनांक : 02/11/2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी(निगरानीकर्ता) द्वारा भारतीय मुद्रांक अधिनियम,1956 की धारा 56 के अन्तर्गत न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक),जोधपुर वृत,जोधपुर (जिसे आगे **"कलेक्टर मुद्रांक"** कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 596/99 में पारित निर्णय दिनांक 22.05.2001 के विरूद्ध अप्रार्थी राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, जोधपुर व मुकनचन्द भंसाली के विरूद्ध प्रस्तुत की गई थी।

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी एक रजिस्टर्ड संस्था है, जिसका प्रधान कार्यालय जोधपुर स्थित है, जो मैसर्स आत्माराम बिल्डिंग सोजती गेट के बाहर से जानी जाती है, यह पूर्व में आत्मारामजी परिहार की सम्पति थी, जिसके वो मालिक थे। प्रार्थी मई 1960 के पूर्व से ही प्रश्नगत दस्तावेज जिसके बारे में कलक्टर मुद्रांक ने भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(3) के तहत कार्यवाही की है, का किरायेदार चला हा रहा है। आत्माराम जी ने दिनांक 1.5.1960 को 170/– रू0 माहवार किराये पर प्रार्थी को जिस भवन में कार्यालय चल रहा है, दी तथा रेन्ट डीड भी आत्माराम जी एवं प्रार्थी के मध्य दिनांक 1 मई 1960 को निष्पादित हुई, जब तक आत्माराम जी इस भवन के मालिक रहे, तब तक प्रार्थी बराबर किरायेदार रहा तथा आत्माराम जी का स्वर्गवास होने पर उनके वारिसान का किरायेदार रहा। आत्माराजी के वारिसान ने अपनी सम्पूर्ण जायदाद(भवन) को श्री मुकनचंद जी के पुत्र घेवर चंद जी भंसाली को विक्रय कर दी। मुकनचंद जी भंसाली द्वारा आत्माराम जी की सम्पूर्ण जायदाद दिनांक 13.9.95 को खरीद की गयी थी। यह जायदाद अलग–अलग भागों में विभाजित है, जिसमें प्रार्थी ब्लॉस सी जायदाद के कुछ हिस्से का किरायेदार लगातार रहा है। श्री मुकनचंद जी ने प्रश्नगत दस्तावेज द्वारा ब्लॉस सी जायदाद को कुछ हिस्सा जिसका प्रार्थी आत्माराम जी के समय से ही किरायेदार था, को जरिये पंजीकृत द्वारा दिनांक 29.4.99 को रू0 17,80,000/– में विक्रय कर, विक्रय दस्तावेज उप पंजीयक के समक्ष पेश किया, उप पंजीयक ने विक्रय पत्र प्रार्थी के पक्ष में निष्पादित किया एवं उसी दिन बैचाननामा(दस्तावेज) पक्षकार को लौटा दिया गया। दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटाने के बाद उप विधि परामर्शी पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान,अजमेर के पत्रांक 15448 दिनांक 8.6.99 के द्वारा अवगत कराया गया कि प्रार्थी के पक्ष में

2-11-2015

लगातार.....2

निष्पादित उक्त विक्रय पत्र मुद्रांक कर से मुक्त नहीं है इस कारण से उप पंजीयक ने जरिये पत्रांक 200 दिनांक 21.6.99 के साथ दस्तावेज की प्रमाणित प्रतिलिपि प्रस्तुत की है तथा प्रसांगिक पत्र में यह भी अवगत कराया कि प्रचलित बाजार दर से वादग्रस्त सम्पति का मूल्यांकन रू0 46,29,855/–होता है। वादग्रस्त दस्तावेज की प्रमाणित प्रतिलिपि न्यायालय कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष आने पर प्रकरण दिनांक 21.6.99 को सोमोटो मामला दर्ज कर मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(2ए) के अंतर्गत संबंधित पक्षकारान को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थी संख्या दो नोटिस तामील बावजूद भी उपस्थित नहीं हुए एवं प्रार्थी उपस्थित हुए। इसके पश्चात कलक्टर(मुद्रांक)जोधपुर ने तमाम तथ्यों को मद्देनजर रखते हुए, प्रश्नगत दस्तावेज वाले क्षेत्र में स्थित सम्पति के लिए प्रचलित डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दरों को ध्यान में रखते हुए एवं नोटिफिकेशन संख्या एफ–26(2)एग्री./ग्रुप–IV/कॉओप./87 दिनांक 20.4.90 को ध्यान में रखते हुए तथा मुद्रांक अधिनियम की धारा 33(5) के तहत प्राप्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए प्रश्नगत सोमोटो रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए कलक्टर(मुद्रांक)जोधपुर ने अपने निर्णय दिनांक 22.5.2001 द्वारा सम्पति की मालियत डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर के आधार से रू0 46,29,855/– निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक 4,62,986/–, शास्ति रू0 100/– कुल रू0 4,63,086/–प्रार्थी से वसूल करने के आदेश दिये एवं प्रार्थी से उक्त राशि प्राप्त होने के बाद ही मूल दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित किये जाने का आदेश दिया। कलक्टर(मुद्रांक) के उक्त निर्णय से व्यथित होकर, प्रार्थी(निगरानीकर्ता) द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

प्रार्थी द्वारा उक्त प्रकरण में अप्रार्थी संख्या–2 के नाम तर्क करने हेतु भी पूर्व में दिनांक 7.4.2015 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया जिसमें माननीय कर बोर्ड की एकलपीठ के निर्णय दिनांक 16.4.2015 द्वारा प्रार्थी के प्रार्थना पत्र को निरस्त करते हुए अप्रार्थी संख्या–2 का नोटिस प्रकाशन नहीं कराने के कारण निगरानी भी खारिज कर दी गई। उक्त निर्णय के विरूद्ध प्रार्थी द्वारा राजस्थान उच्च न्यायालय में चुनौती दी गई जिसे माननीय उच्च न्यायालय ने एस.बी.सिविल रिट पिटीशन नं. 6868/2015 दिनांक 7.7.2015 द्वारा प्रार्थी की याचिका स्वीकार कर, निगरानी पुनः दर्ज करने व प्रकरण में अप्रार्थी संख्या–2 का नाम डिलीट करने के आदेश दिये गये। माननीय उच्च न्यायालय के उक्त आदेश की पालना में निगरानी पुनः दर्ज की गई व अप्रार्थी संख्या–2 का नाम डिलीट किया गया।

बहस अन्तिम सुनी गयी। बहस के दौरान निगरानीकर्ता प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने निगरानी में अंकित तथ्यों को दौहराते हुए कथन किया कि कलक्टर(मुद्रांक) को प्रश्नगत दस्तावेज उप पंजीयक द्वारा पंजीयन कर लौटाने के बाद धारा 47ए भारतीय मुद्रांक अधिनियम के तहत कार्यवाही करने का अधिकार नहीं था उन्होंने जो कार्यवाही की है, उसको अपने आप किया जाना नहीं माना जा सकता क्योंकि जो कार्यवाही की गई है वो उनके क्षैत्राधिकार से रहित थी। कलक्टर(मुद्रांक) ने प्रार्थी को विधिवत नोटिस नही दिया ओर नोटिस में वो आधार नहीं दिये जिससे की प्रश्नगत दस्तावेज में लिप्त जायदाद की बाजारू कीमत 46,29,855/– रू0 हो। न ही उक्त राशि उन्होंने नोटिस में दर्शायी, जिसके अभाव में उन्होंने जो भी कार्यवाही की है, वह विधिविरूद्ध है एवं न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत है। आगे कथन किया कि प्रार्थी प्रश्नगत सम्पति का करायेदार मई 1960 के पूर्व से चला आ रहा है। आत्माराम जी इस सम्पति के मालिक थे जिन्होंने प्रश्नगत जायदाद रू0 170/– महावार प्रार्थी को किराये पर दी थी, जैसाकि उनके द्वारा निष्पादित किरायानामा (लीज डीड) दिनांक 1.5.1960 से स्पष्ट है और आत्मा

लगातार.....3

3-11-2015

राम जी ने आगे चलकर अपनी सम्पूर्ण जायदाद जो कि सोजती गेट के बाहर, सी ब्लॉक के नाम से जानी जाती थी एवं प्रश्नगत सम्पति भी उसका एक भाग थी। को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा दिनांक 13.9.95 को विक्रय कर दी। प्रार्थी, अप्रार्थी संख्या–2 का किरायेदार था और प्रश्नगत सम्पति खरीद की थी। इस प्रकार प्रारम्भ से ही इस जायदाद पर किरायेदार की हैसियत से काबिज रहकर खरीददार की हैसियत से मालिक बना है जिसकी मालियत आज के भाव से निर्धारित नहीं की जा सकती। कलक्टर(मुद्रांक) ने जो मालियत निर्धारित की है, वह विधिविरूद्ध है। उनका यह भी तर्क था कि खरीदशुदा जायदाद की कीमत व्यवसायिक दर से नहीं लगायी जा सकती। प्रश्नगत सम्पति काफी साल पुरानी है, जिसका निर्माण भी सैकड़ो वर्ष पुराना है। कलक्टर(मुद्रांक) ने केवल सम्पति की कीमत निर्धारित करने का एक मात्र आधार डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित की है जो अनुचित है। उनका यह भी तर्क था कि प्रार्थी ने जायदाद खरीद की है, उसमें अप्रार्थी संख्या 2 विक्रयकर्ता ने साफ तौर से विक्रय पत्र में लिखा है कि विक्रय की जाने वाली जायदाद, खरीददार/प्रार्थी, विक्रय जायदाद का किरायेदार है इसके अलावा भी प्रार्थी की अपनी ओर से सबूत प्रस्तुत करने का अवसर कलक्टर(मुद्रांक) ने प्रदान नहीं किया और न ही उनके द्वारा मुद्रांक अधिनियम के नियम 66–ए के अनुसार की गयी है। अतः प्रार्थी के अधिवक्ता ने उपरोक्त तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए, प्रार्थी निगरानीकर्ता की निगरानी स्वीकार करने/पूर्ण मुद्रांकित करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी संख्या–एक के विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता की बहस सुनी गई। विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने कलक्टर(मुद्रांक) के निर्णय को उचित बताते हुए, प्रार्थी/निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की।

हमने दोनों पक्षों के तर्को पर मनन किया एवं पत्रावली का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। निगरानीकर्ता के अधिवक्ता का यह तर्क रहा है कि कलक्टर (मुद्रांक) को प्रश्नगत दस्तावेज उप पंजीयक द्वारा पंजीयन कर लौटाने के बाद कार्यवाही करने का अधिकार नहीं था लेकिन पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर हुआ कि उप विधिपरामर्शी पंजीयन विभाग राजस्थान द्वारा दिनांक 8.6.99 को उप उप पंजीयक जोधपुर द्वितीय के द्वारा चाहे गये मार्गदर्शन के पत्र का जवाब लिखा कि मुकनचन्द भंसाली द्वारा जोधपुर सैन्ट्रल को–ओपरेटिव बैंक लि0 के पक्ष में निष्पादन विक्रय पत्र मुद्रांक कर से मुक्त नहीं है। अतः आर्टीकल–23 के अनुसार मुद्रांक कर लिया जावे, जिस जबाब के क्रम उप पंजीयक द्वितीय जोधपुर द्वारा कलक्टर(मुद्रांक) जोधपुर को सोमाटो कार्यवाही करने हेतु पत्र क्रमांक 200 दिनांक 21.6.99 लिखा गया। जिस पर कलक्टर(मुद्रांक) जोधपुर वृत जोधपुर ने प्रकरण दर्ज कर अप्रार्थी का नोटिस जारी किये तथा अप्रार्थी को सुनकर ही निर्णय दिनांक 22.5.2001 सोमोटो मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(2ए) के तहत पारित किया। कलक्टर(मुद्रांक) को सोमोटो प्रकरण दर्ज कर समुचित स्टाम्प के बारे में न्यायनिर्णयन करने का क्षेत्राधिकार प्राप्त है तथा कलक्टर(मुद्रांक) ने अपने निर्णय के शीर्षक में ही "सोमोटा" शब्द अंकित कर रखा है। इस प्रकार कलक्टर(मुद्रांक) ने अप्रार्थी को सुनकर ही निर्णय पारित किया है। इस कारण उप पंजीयक के स्तर पर अलग से अप्रार्थी को कोई नोटिस देने की आवश्यकता नहीं थी तथा उप पंजीयक द्वारा कलक्टर(मुद्रांक) को सोमोटो दस्तावेज तलब करने हेतु पत्र लिखने पर कलक्टर(मुद्रांक) ने उक्त प्रकरण दर्ज किया है तथा निगरानीकर्ता को नोटिस उप पंजीयक द्वारा नहीं दिया गया है बल्कि नोटिस अन्तर्गत धारा 47ए(2) मुद्रांक अधिनियम,1952 सपठित नियम 66–ए के तहत नोटिस कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर

लगातार.....4

2-11-2015

वृत जोधपुर द्वारा दिया गया है जो कि कलक्टर (मुद्रांक) को उक्त अधिनियम के अन्तर्गत कार्यवाही करने का अधिकार प्राप्त था। निगरानीकर्ता ने अपनी निगरानी में लिखा है कि नोटिस में कलक्टर (मुद्रांक) ने जायदाद की बाजारू कीमत बाबत आधार नहीं लिखें लेकिन हमारे मतानुसार नोटिस सुनवाई हेतु उपस्थित होने बाबत सूचना होती है नोटिस में कमी मुद्रांक की राशि या पूरे आधार लिखना जरूरी नहीं होता है। निगरानीकर्ता द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष को—ओपरेटिव सोसायटी को करो में छूट देने के संबंध में दिनांक 2.2.1967 की दलील दी थी लेकिन कलक्टर मुद्रांक ने अपने निर्णय में उक्त अधिसूचना को दिनांक 20.4.90 के नोटिफिकेशन के द्वारा समाप्त करना बताया गया है इस कारण संभवतः निगरानीकर्ता ने उक्त बाबत कोई ऊजर निगरानी में नहीं लिया है। निगरानीकर्ता ने प्रश्नगत सम्पति में स्वयं को 01.05.1960 से किरायेदार होना बताया है कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने निर्णय में लिखा है कि सम्पति के किरायेनामें बाबत कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण इस बिन्दु पर अप्रार्थी कोई राहत प्राप्त करने का हकदार नहीं है। इस सबंध में पत्रावली का अवलोकन किया। निगरानीकर्ता ने रेन्ट डीड निगरानी के साथ पेश की है तथा रेन्ट डीड की प्रति कलक्टर मुद्रांक के समक्ष पेश नहीं की है लेकिन कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष बैचाननामा जो निगरानीकर्ता को किया गया, कि प्रमाणित प्रति पेश की है जिसमें वर्णित है कि "सी" जायदाद के कुछ हिस्से में क्रेता जोधपुर सैन्ट्रल बैंक काफी अर्से से किरायेदार ही हैसियत से काबिज है। इस प्रकार निगरानीकर्ता का पुराना किरायेदार होने का दस्तावेज पत्रावली में मौजूद था लेकिन मुद्रांक अधिनियम में पुराना किरायेदार होने के आधार पर सम्पति की मालियत में छूट दिये जाने का कोई प्रावधान अंकित नहीं है कानूनन दस्तावेज पेश करने की दिनांक को जो बाजार दर/डी.एल.सी. दर होती है उसी को आधार मानकर दस्तावेज की मालियत निर्धारित कर दस्तावेज का पंजीयन किया जाता है तथा प्रकरण के तथ्यों को देखते हुए व पक्षकारों को सुनकर कलक्टर मुद्रांक ने सम्पति की मालियत डी.एल.सी. दर के आधार पर तथा निर्मित क्षैत्र के लिए बी.एस.आर. के आधार पर निर्धारित की है जिसमें हस्तक्षेप किये जाने की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

अतः निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी खारिज की जाती है तथा कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर वृत जोधपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.05.2001 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

3-11-2015

(ईश्वरी लाल वर्मा)
सदस्य