राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1176/2013/भीलवाड़ा.

श्रीमती बीना गोयल पत्नी श्री दीपक गोयल,
निवासी हनुमान मंदिर के पास, सांगानेर कॉलोनी, भीलवाड़ा. .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक भीलवाड़ा.
2. श्रीमती लीलादेवी पारीक पत्नी श्री कमलेश पारीक,
   निवासी पूनावास, भीलवाड़ा. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवड़ा, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री एन. एस. राठौड़,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 6/6/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थिया (क्रेता) द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) वृत–भीलवाड़ा (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 24/2009 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 23.2.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से अप्रार्थी संख्या 1 उप पंजीयक भीलवाड़ा द्वारा प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार किया जाकर अप्रार्थिया संख्या 2 (क्रेता) के विरूद्ध कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 33,000/– की मांग कायम की है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थिया ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 136, सांगानेर कॉलोनी, कुवाड़ा रोड़, भीलवाड़ा क्षेत्रफल 2100 वर्गफीट निर्माण 1800 वर्गफीट का विक्रय अप्रार्थिया संख्या 2 को रूपये 9,71,000/– में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 22.9.2008 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर निष्पादित किया जाना मानते हुए उसी दिन पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उप पंजीयक द्वारा दिनांक 11.10.2008 को विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर मौके पर गत्ता फैक्ट्री संचालित होने से सम्पत्ति को वाणिज्यिक माना गया, साथ ही मौके पर 2100 वर्गफीट निर्माण व टीन शेड लगा हुआ पाया गया। उक्त आधार पर

लगातार.....2

उप–पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की कुल मालियत रूपये 15,10,929/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु अप्रार्थी संख्या 2 को मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया, उक्त नोटिस की पालना में अप्रार्थी संख्या 2 (क्रेता) द्वारा कमी राशि जमा नहीं कराये जाने पर उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कमी मालियत का रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बावजूद सूचना अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर प्रकरण में एकतरफा कार्यवाही करते हुए निगरानी अधीन आदेश दिनांक 23.2.2011 से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 15,10,929/– निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 27,230/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 5,400/– व शास्ति रूपये 370/– सहित कुल रूपये 33,000/– वसूल किये जाने के आदेश पारित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र एवं शपथपत्र सहित प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थिया द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति राजस्थान वित्त निगम से दिनांक 28.01.1997 को जरिये नीलामी क्रय की गयी है। राजस्थान वित्त निगम केवल औद्योगिक सम्पत्तियों की ही निलामी अथवा विक्रय करती है। उप–पंजीयक ने अपनी मौका रिपोर्ट में भी प्रश्नगत सम्पत्ति में गत्ता फैक्ट्री होना बताया गया है। ऐसी स्थिति में औद्योगिक दर से मालियत का निर्धारण किया जावे तो कुल मालियत रूपये 5,50,000/– से अधिक नहीं हो सकती, जबकि प्रार्थिया द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति रूपये 9,71,000/– में विक्रय किया जाना दर्शाया गया है। ऐसी स्थिति में उप–पंजीयक द्वारा मनमाने तौर पर वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना करते हुए तदनुसार रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। अग्रिम कथन किया कि उप–पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण प्रार्थिया अथवा अप्रार्थिया संख्या 2 (क्रेता) की अनुपस्थिति में किया गया है, जिसमें मनमाने रूप से प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक बताते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण किया गया है। अग्रिम कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति के भूखण्ड का क्षेत्रफल 35 x 60 है, ऐसी स्थिति में उप–पंजीयक द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किया जाना न्यायोचित नहीं है।

लगातार.....3

अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेंस निर्धारण में प्रार्थिया विक्रेता को न तो पक्षकार बनाया गया है न ही उसे सुनवाई का अवसर दिया गया है, जो कि विधिक प्रावधान अनुसार बाध्यकारी था। इस आधार पर भी कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्तनीय है।

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 प्रार्थी की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

अप्रार्थी संख्या 1 राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि उप पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में मौके पर सम्पत्ति का प्रथम दृष्टया व्यावसायिक उपयोग पाये जाने के आधार पर तद्नुसार वाणिज्यिक दर से भूखण्ड की मालियत एवं मौके पर पाये गये निर्माण की नियमानुसार लागत की गणना करते हुए कुल मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। साथ ही बावजूद सूचना अप्रार्थिया (क्रेता) की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण में एकतरफा कार्यवाही की जाकर रेफरेंस स्वीकार किये जाने में भी कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश की पुष्टि करते हुए प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में प्रार्थिया द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 23.2.2011 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 संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

लगातार.....4

प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड एवं प्रश्नगत विक्रय विलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थिया द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति राजस्थान वित्त निगम से जरिये निलामी दिनांक 28.01.19.'97 क्रय की गयी थी, जिसमें वक्त पंजीयन गत्ता फैक्ट्री संचालित थी। इस प्रश्नगत सम्पत्ति को अप्रार्थिया संख्या 2 को दिनांक 22.9.2008 को विक्रय किया गया है। उप–पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में प्रश्नगत सम्पत्ति में गत्ता फैक्ट्री संचालित होने बाबत कथन किया गया है। उपरोक्त तथ्यों से यह अवधारित किया जाना न्यायोचित है कि प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना औद्योगिक दर से ही की जानी चाहिये। उप–पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण प्रार्थिया व अप्रार्थिया संख्या 2 की अनुपस्थिति में किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने विवादित सम्पत्ति की विक्रेता प्रार्थिया को रेफरेंस निर्धारण में पक्षकार नहीं बनाया गया है। मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) अनुसार उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान किये जाने का बाध्यकारी प्रावधान है।

इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये बगैर, प्रार्थिया को सुनवाई का अवसर प्रदान किये बगैर, प्रकरण के गुणावगुण पर निष्कर्ष दिये बगैर, निगरानी अधीन आदेश से रेफरेंस यथावत स्वीकार किया जाना भी न्यायोचित नहीं माना जा सकता। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश को अपास्त किया जाता है।

परिणामस्वरूप प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा प्रकरण को कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान कर एवं प्रश्नगत सम्पत्ति का नियमानुसार मौका निरीक्षण कर विधिसम्मत आदेश पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
06/06/14