

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1493/2011/बूंदी.

श्री डी.सी.एम. श्री राम कन्सेलीडेटेड लिमिटेड (डी.एस.सी.एल.)
6 फ्लोर कंचनजंघा बिल्डिंग, 18, बाराखम्बा रोड, नई दिल्ली.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, बूंदी.
2. श्री नाथूलाल पुत्र श्री राधा वल्लभ जाति महाजन
3. श्री गोविन्द पुत्र श्री नाथूलाल जी जाति महाजन
4. श्री सत्यनारायण पुत्र श्री नाथूलाल जाति महाजन
निवासीगण अमर कटला, बूंदी
5. श्री राजेन्द्र कुमार पुत्र श्री मदन जी जाति महाजन
निवासी सेठी का चौक, बूंदी
6. श्रीमती योजना शर्मा पत्नी श्री विनोद कुमार शर्मा जाति ब्राह्मण
निवासी सिविल लाईन, गायत्री नगर, बूंदी

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री श्रीनिवास बेनीवाल, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 24/02/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 64/11 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 13.6.2011 के विरुद्ध 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 उप-पंजीयक बूंदी द्वारा प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 9,50,000/- वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 6 द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम छत्रपुर तहसील व जिला बूंदी खसरा नम्बर 809 मिन रकबा 2 बीघा 5 बिस्वा भूमि प्रार्थी कम्पनी को रूपये 31,87,500/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 30.4.2004 को पंजीयन हेतु उप-पंजीयक, बूंदी के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति नेशनल हाईवे पर स्थित होने से सड़क के सेन्टर से 50

लगातार.....2

फीट छोड़कर 20 फीट गहराई तक वाणिज्यिक एवं शेष भूखण्ड की मालियत आवासीय दर से निर्धारित करते हुए, दस्तावेज पूर्ण मालियत पर प्रस्तुत किया अवधारित करते हुए, तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा उक्त दस्तावेज से हस्तान्तरित सम्पत्ति नेशनल हाईवे पर स्थित होने, पास में रिलायन्स का पेट्रोल पम्प स्थापित होने तथा सम्पत्ति फर्म द्वारा क्रय किये जाने से सम्पूर्ण भूखण्ड को वाणिज्यिक उपयोग का मानते हुए वाणिज्यिक दर रुपये 315/- प्रति वर्गफीट से कुल मालियत रुपये 1,18,12,500/- होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक द्वारा तदनुसार मालियत निर्धारण हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण में उभयपक्ष की सुनवाई के पश्चात बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रुपये 1,18,12,500/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रुपये 9,48,745/- एवं शास्ति रुपये 1,255/- सहित कुल रुपये 9,50,000/- वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 13.6.2011 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

बावजूद सूचना अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 6 की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरुद्ध एकतरफा कार्रवाई की जाकर विद्वान अभिभाषक प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 से 6 से उनके स्वामित्व की बरानी कृषि भूमि क्रय की गयी थी। वक्त पंजीयन भूखण्ड पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं था, ना ही भूखण्ड वाणिज्यिक अथवा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाई गई थी। इसके बावजूद वक्त पंजीयन उप-पंजीयक द्वारा 20 फीट गहराई तक वाणिज्यिक दर से एवं शेष भूखण्ड की मालियत आवासीय दर से निर्धारित करते हुए, तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया है। जांचदल द्वारा क्रेता एक वाणिज्यिक संस्था होने से सम्भावना के आधार पर सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने का आक्षेप किये जाने में एवं उप-पंजीयक द्वारा तदनुसार रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो

सम्पत्ति के विक्रेतागण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया है एवं ना ही बिक्रीत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक नियम 65 के बाध्यकारी प्रावधानों की अवहेलना करते हुए निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के समर्थन में राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त निगरानी संख्या 605/2011/जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 28.6.2013 दिया गया।

विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया है कि उप-पंजीयक द्वारा दस्तावेजों को पंजीबद्ध कर लौटाने के पश्चात, जांच दल के आक्षेपों के आधार पर रेफरेंस दायर नहीं किया जा सकता, क्योंकि स्वयं उप-पंजीयक Functus Officio हो जाता है, इसलिए भी उप-पंजीयक अप्रार्थी द्वारा क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर रेफरेंस अविधिक रूप से दायर किया गया था, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा स्वीकार कर विधिक भूल की है। तर्क के समर्थन में कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त 2009 (2) आर.आर.टी. 1316 राजस्थान राज्य बनाम औंकार व अन्य तथा 2012 (1) आर.आर.टी. 252 राजस्थान राज्य बनाम नेशनल टायर ट्रेडिंग इण्डस्ट्रीज तथा महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 का हवाला देते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत भूखण्ड से लगते हुए रिलायंस कम्पनी का पेट्रोल पम्प संचालित है। भूखण्ड नेशनल हाईवे संख्या 12 पर स्थित है। आस-पास पूर्णतः वाणिज्यिक संस्थायें संचालित हैं। प्रार्थी फर्म एक वाणिज्यिक संस्थान होने से प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग निर्विवाद रूप से वाणिज्यिक किया जाना निश्चित है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से ही की जा सकती है। इस तथ्य में भी बल नहीं है कि प्रार्थी फर्म द्वारा क्रीत सम्पत्ति का 20 फीट गहराई तक वाणिज्यिक एवं शेष का आवासीय उपयोग किया जावेगा। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग निर्विवादित होने से वाणिज्यिक होने से कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त रेफरेंस स्वीकार किये जाने में भी कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

W



लगतार.....4

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण संख्या 2 लगायत 6 के स्वामित्व की 2 बीघा 5 बिस्वा (37,500 वर्गफीट) कृषि भूमि क्रय की गयी है। प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पत्ति किसी स्थानीय निकाय द्वारा आवासीय/वाणिज्यिक रूपान्तरित नहीं की गयी है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 में स्पष्ट किया गया है कि बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने के उपरान्त मौके की अवस्थिति आस-पास की अवस्थिति एवं सड़क से दूरी को दृष्टिगत रखते हुए सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। प्रश्नगत प्रकरण में यह निर्विवादित है कि प्रार्थी फर्म एक वाणिज्यिक संस्था है, जिसका उद्देश्य कृषि कार्य नहीं है। वक्त पंजीयन बिक्रीत भूखण्ड के पास में रिलायंस कम्पनी का पेट्रोल पम्प संचालित था। पास में हरियाली किसान बाजार स्थित है। डी.एल.सी. द्वारा क्षेत्र की व्यावसायिक एवं आवासीय दरें निर्धारित की हुई है। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया यह नहीं माना जा सकता कि प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग कृषि हेतु किया जावेगा। इसके विपरीत प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन कृषि भूमि थी, जिसका किसी भी स्थानीय निकाय से वाणिज्यिक अथवा आवासीय प्रयोजनार्थ भू-रूपान्तरण नहीं हुआ था, भूमि मौके पर खाली थी, किसी प्रकार का निर्माण नहीं था। ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता। उप-पंजीयक द्वारा 20 फीट गहराई तक वाणिज्यिक दर से एवं शेष का आवासीय दर से मूल्यांकन करते हुए तदनुसार कुल मालियत पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक अनियमितता दृष्टिगोचर नहीं होती है। अतः आंतरिक लेखा जांचदल द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने सम्बन्धी आक्षेप किये जाने में, उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बाध्यकारी विधिक प्रावधानों की पालना किये बगैर रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

प्रार्थी द्वारा उप-पंजीयक के Functus officio हो जाने के तर्क में बल नहीं है, क्योंकि मुद्रांक अधिनियम के तहत दस्तावेज लौटाये जाने के पश्चात भी रेफरेंस दायर किया जा सकता है।

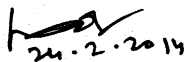


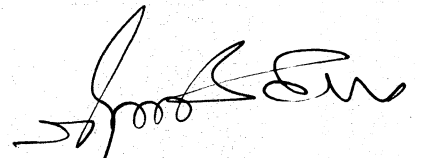

लगातार.....5

प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड से यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व सम्पत्ति के विक्रेतागण को सुनवाई हेतु एकमात्र नोटिस सुनवाई दिनांक 7.6.2006 के लिये जारी किया गया है, उक्त नोटिस भी विक्रेतागण पर तामील होना नहीं पाया गया है, बल्कि तामील कुनिन्दा द्वारा जरिये चस्पांदगी तामील दर्शाई गई है, जिसे तामिली का उचित माध्यम नहीं माना गया है। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया यही माना जा सकता है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विक्रेतागण को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) स्वयं द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाना भी पत्रावली से प्रमाणित नहीं होता है, जो कि राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अनुसार बाध्यकारी है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक प्रक्रिया का समुचित रूप से पालन किये बगैर निगरानी अधीन आदेश से रेफरेंस यथावत स्वीकार किया गया है, जिसे न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

परिणामतः प्रार्थी की निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 13.6.2011 अपास्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा प्रकरण में क्रेता व विक्रेतागण 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 का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

निर्णय सुनाया गया।


24.2.2014
(मदन लाल)
सदस्य


(जे. आर. लोहिया)
सदस्य