

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या -1531/2007/उदयपुर

श्री भगवानलाल पिता श्री चुन्नीलाल,
निवासी-नान्देशमा, तहसील-गोगुन्दा,
जिला-उदयपुर।

.....प्रार्थी.

बनाम्

राजस्थान सरकार जरिये-उप-पंजीयक, गोगुन्दा।

अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह रावत, (ब्रीफ होल्डर)
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री जीमल जई
उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 10.10.2014

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह पुनरीक्षण, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.07.2006 के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जो प्रकरण संख्या 157/2004 के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी ने विद्वान् "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश दिनांक 07.07.2006 को चुनौती दी है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी द्वारा ग्राम नान्देशमा में स्थित भूखण्ड जो कि प्रार्थी द्वारा श्री गणेशलाल पुत्र श्री हीरालाल व श्री ख्यालीलाल पुत्र श्री अजुर्न लाल जैन से रु.15,000/- में कय किया गया था, बास्ते पंजीयन दिनांक 29.04.2004 को उप-पंजीयक, गोगुन्दा के समक्ष वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु.9,86,490/- निर्धारित कर, अंतर कमी मुद्रांक रु.92,014/- कमी पंजीयन शुल्क रु.8,365/- कुल राशि रु. 1,00,379/- कायम कर, वसूल करने हेतु रेफ्रेन्स प्रस्तुत किया गया। कलक्टर द्वारा प्रस्तुत रेफ्रेन्स को स्वीकार कर, आदेश दिनांक 17.07.2006 पारित किया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर, प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।
3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी।
4. प्रार्थी व्यवहारी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर विद्वान कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अविधिक होना प्रकट कर, कथन किया कि कलक्टर द्वारा उप-पंजीयक द्वारा की गयी मौका निरीक्षण के आधार पर आदेश पारित किया

लगातार.....2

गया है जबकि वास्तविक रूप से उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया गया है। कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति मालियों के मोहल्ले में स्थित है, जिसमें प्रवेश करने का कोई रास्ता नहीं है एवम् न ही कोई मौके पर व्यवसायिक गतिविधियां ही प्रचलित हैं। अभिवाक् उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति के पास न कोई सड़क है एवम् न ही कोई आवागमन का साधन है। कथन किया कि उक्त वास्तविक स्थिति को नजरअंदाज कर, कलक्टर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के दोनों ओर आवासीय पुराने मकान, पश्चिम की ओर मकान व दुकान के आगे मुख्य सड़क व उसके बाद बस स्टेण्ड होना निर्धारित कर, तदनुसार सम्पत्ति की मालियत निर्धारित कर, कमी मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क की मांग राशियां कायम की गयी हैं जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। अतः उक्त आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

5. विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया कि प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेसन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया गया है। उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

6. अप्रार्थी की ओर से उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर दोनों अवर अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों का समर्थन कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

7. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी। पत्रावली के संलग्न लिमिटेसन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

8. गुणावगुण के संबंध में रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया। प्रकरण में उपलब्ध रिकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित करने हेतु उप-पंजीयक द्वारा की गयी मौका निरीक्षण को आधार बनाया गया है। उक्त के संबंध में रिकॉर्ड पत्रावली का अवलोकन किया गया जिसमें पृष्ठ क्रमांक-5 पर नोटिस उपलब्ध है जिसके पैरा-2 में इस प्रकार अंकित है:-

"उक्त सम्पत्ति की मौका स्थिति के अनुसार/इसी ग्राम/नगर/मोहल्ला/आस पास के पूर्व पंजीयन दस्तावेजों के अनुसार उक्त सम्पत्ति की कुल मालियत रु. 9,86,490/- होती है"

रिकॉर्ड पत्रावली पर उक्त के अतिरिक्त किसी प्रकार की मौका रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि कलक्टर द्वारा विक्रेता को नोटिस जारी नहीं किया गया है जो विधिसम्मत नहीं है। विधिनुसार क्रेता व विक्रेता को अलग-अलग नोटिस जारी किये जाने चाहिये थे जो नहीं किये गये हैं। यही नहीं

कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के विधिक प्रावधान निम्नानुसार है:-

नियम 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 him 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 realize 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.

(iii) examine and record statement of any member of the public, officer or authority under the Government or the Local Authority.

(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 the 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 forwarded to the Inspector General of Stamps within 15 days from the date of order.

9. प्रथम दृष्टया यही माना जा सकता है कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के विधिक प्रावधानों की पालना नहीं की गयी है। पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रकरण के गुणावगुण पर यह निर्धारित किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता कि प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक प्रयोजनार्थ है कि नहीं। इस प्रकार प्रकरण की उपरोक्त परिस्थिति में प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा मुद्रांक नियम 65 के प्रावधानों की पालना करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाकर एवं बिक्रीत सम्पत्ति के क्रेता/विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित किये जाने का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

लगातार.....5

10. परिणामतः प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय प्रसारित किया गया।


12.10.14
(मदन लाल)
सदस्य