राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1579/2011/जयपुर.

अनिल नारंग पुत्र श्री देवकिशनदास नारंग,
निवासी गायत्री एवेन्यू, मुम्बई–400101. ......प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये जयपुर (षष्टम) जयपुर.
2. राजस्थान सरकार जरिये कलेक्टर (मुद्रांक) वृत द्वितीय.
3. श्रीमती अंजना अग्रवाल पत्नी श्री लक्ष्मण कुमार अग्रवाल
   निवासी 8/33, विद्याधर नगर, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सुनील पारीक, अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से.
श्री डी. पी. ओझा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से.
श्रीमती सविता चौहान, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 24/02/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत–द्वितीय (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 888/2009 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 28.04.2010 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 उप–पंजीयक जपयुर–सप्तम द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 1,85,000/– वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थिया संख्या 3 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 103 बगरू इण्डस्ट्रियल एरिया विस्तार–II जयपुर क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर का प्रार्थी को रूपये 8,25,000/– में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 01.05.2007 को पंजीयन हेतु उप–पंजीयक, जयपुर–षष्टम के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन रूपये 405/– प्रति वर्गमीटर से करते हुए, पूर्ण मालियत पर प्रस्तुत किया जाना मानते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करवाये जाने पर मौके पर बाउण्ड्रीवॉल व 500 वर्गफीट निर्माण (25 प्रतिशत) पाया गया। साथ ही निरीक्षण श्री श्याम सिंह द्वारा पंजीयन पुरानी दर

लगातार.................2

पर होना एवं नई दर रूपये 2160/– प्रति वर्गमीटर होने बाबत टिप्पणी की गई। उक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत रूपये 2160/– प्रति वर्गमीटर से रूपये 32,40,000/–, बाउण्ड्रीवॉल की लागत रूपये 45,000/– एवं निर्माण की लागत रूपये 50,000/– सहित कुल मालियत रूपये 33,35,000/– प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में प्रार्थी द्वारा कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने पर उप–पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर प्रकरण में एकतरफा कार्यवाही करते हुए निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.4.2010 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,63,150/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 16,750/– एवं शास्ति रूपये 5,100/– सहित कुल रूपये 1,85,000/– वसूल किये जाने के आदेश दिये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति बगरू औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय की गयी है। सम्पत्ति की विक्रेता श्रीमती अंजना अग्रवाल को उक्त सम्पत्ति रिको द्वारा औद्योगिक उपयोग हेतु जरिये लीजडीड दिनांक 9.11.2006 आवंटित की गई है। ऐसी स्थिति में औद्योगिक दर से ही मालियत की गणना की जा सकती है। उप–पंजीयक द्वारा वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना किये जाने में विधिक भूल की गयी है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी (क्रेता) एवं विक्रेता को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी किये बिना एवं प्रार्थी को सुनवाई एवं जवाब का समुचित अवसर प्रदान किये बिना साईक्लोस्टाईल्ड प्रारूप में पारित किया गया निगरानी अधीन आदेश गैर कानूनी एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्वान्तों के विपरीत होने से अपास्त योग्य है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त **2006 (1) आर.आर.टी. 357;** माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त **2006 (2) आर.आर.टी. 1440** एवं **2011 (1) आर.आर.टी. 539; 2009–10 (SUPP.) आर.आर.टी. 493** का हवाला देते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

लगातार................3

बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त जांच वाणिज्यिक पायी जाने से उप–पंजीयक द्वारा तदनुसार ही मालियत की गणना करते हुए रेफरेंस में मालियत प्रस्तावित की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी बावजूद सूचना प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए रेफरेंस स्वीकार किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।

अप्रार्थिया संख्या 3 की अभिभाषक ने विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में उपलब्ध रेकार्ड के अवलोकन से पाया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति बगरू औद्योगिक क्षेत्र विस्तार–द्वितीय में स्थित है। सम्पत्ति की विक्रेता श्रीमती अंजना अग्रवाल ने प्रश्नगत सम्पत्ति रिको जयपुर से जरिये अलॉटमेंट नं0 U(12)-3/3705 दिनांक 10.01.2005 पंजीयन दिनांक 9.11.2006 से औद्योगिक प्रयोजनार्थ ली गई है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तत्समय प्रचलित औद्योगिक दर से ही निर्धारित की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के पृष्ठ 44 पर तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दरें संलग्न हैं, जिनके अनुसार आलौच्य अवधि 22.01.2007 से 18.01.2009 के मध्य बगरू औद्योगिक द्वितीय दर रूपये 540/– प्रति वर्गमीटर निर्धारित है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत 8,10,000/– (540 x 1500) एवं निर्माण की लागत रेफरेंस अनुसार रूपये 95,000/– सहित कुल मालियत रूपये 9,05,000/– होती है। प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज रूपये 8,25,000/– की मालियत पर दिनांक 01.05.2007 को पंजीबद्ध हुआ है, अतः अवशेष राशि रूपये 80,000/– पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है।

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत भूमि के क्रेता व विक्रेता को सुनवाई हेतु एकमात्र नोटिस दिनांक 27.01.2010 के लिये जारी किया गया है, उक्त नोटिस भी प्रार्थी (क्रेता) अथवा अप्रार्थिया संख्या 3 (विक्रेता) पर तामील होना नहीं पाया जाता है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्पत्ति के क्रेता व विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर, प्रार्थी के विरूद्ध एकतरफा

लगातार..............4

कार्यवाही करते हुए रेफरेन्स अनुसार बिक्रीत सम्पति की मालियत निर्धारित कर इस पर देय कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति की राशि वसूली हेतु साईक्लोस्टाइल प्रारूप में निगरानी अधीन आदेश पारित किया गया है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाना भी पत्रावली से प्रमाणित नहीं होता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पति की मालियत निर्धारण हेतु मुद्रांक नियमों के प्रावधानों के अनुसार कोई जांच किये बिना ही रेफरेन्स के अनुसार मालियत निर्धारण हेतु पारित किया गया साईक्लोस्टाइल्ड आदेश पूर्णतया अविधिक एवं अपास्त योग्य पाया जाता है।

उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.4.2010 एतद्द्वारा अपास्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रकरण में क्रेता व विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए सम्पत्ति की मालियत निर्धारण हेतु राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों के अनुरूप जांच एवं विधिक प्रावधानों के अवलोकन के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू का निर्धारण करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

निर्णय सुनाया गया।

(जी. आर. लोहिया)
सदस्य
25/2/15