राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2180/2010/करौली.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, हिण्डौन. .....प्रार्थी.

बनाम

1. केदार पुत्र श्री पूरणमल
2. श्रीमती प्रेम देवी पत्नी श्री विशम्भर
   निवासी हिण्डौन सिटी, तहसील हिण्डौन जिला करौली.
3. अशोक कुमार पुत्र श्री रमेश चन्द
4. नीरज कुमार पुत्र श्री रमेश चन्द
   निवासी नई की मण्डी, शाहजांपुर, आगरा (यू.पी.). .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से.
श्री वी. के. गर्ग, अभिभाषक ....अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 15/12/2014

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) वृत–भरतपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 81/2009 में पारित किये गये आदेश दिनांक 30.03.2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 3 व 4 द्वारा कस्बा हिण्डौन तहसील हिण्डौन सिटी स्थित आराजी खसरा नम्बर 2287/9901 रकबा 0.05 हैक्टर; खसरा नम्बर 2691 रकबा 0.94 हैक्टर व खसरा नम्बर 3974 रकबा 1.22 हैक्टर कुल किता 3 कुल रकबा 2.21 हैक्टर में से स्वयं का 1/4 हिस्सा अर्थात् 55.25 एयर (1361.25 वर्गफीट) का विक्रय अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 को रूपये 1,51,000/– में करना दर्शाते हुए निष्पादित दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 23.11.2009 को उप पंजीयक, हिण्डौन के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 4,79,250/– निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप–पंजीयक द्वारा दिनांक 30.11.2009 को मौका निरीक्षण किये जाने पर खसरा नम्बर 2287/9901 की सम्पत्ति वाणिज्यिक उपयोग में आना पाये जाने तथा मौके पर 82 x 86 फीट बाउण्ड्रीवॉल निर्मित पाये जाने से, भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर रूपये 2100/– प्रतिवर्गफीट एवं बाउण्ड्रीवॉल की लागत रूपये

मनोहरपुरी

लगातार........2

300/– प्रतिफीट से आंकते हुए कुल गालियत कुल मालियत रूपये 33,48,825/– निर्धारित करते हुएं तदनुसार देय कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराये जाने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना मे अप्रार्थीगण द्वारा कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं करवाये जाने पर उप–पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.03.2010 से रेफरेंस अस्वीकार किये जाने से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम, 1963 की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र व शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

3. बावजूद सूचना अप्रार्थीगण संख्या 3 व 4 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः अप्रार्थी संख्या 3 व 4 के विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए प्रार्थी के विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक व अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी के विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं ना ही सम्पत्ति के विक्रेतागण (अप्रार्थी संख्या 3 व 4) को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। यह भी कथन किया कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है एवं उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थी संख्या 1 व 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उनके द्वारा कृषि भूमि क्रय की गयी है, जो कि वक्त पंजीयन पूर्णतः रिक्त थी। केवल बाउण्ड्रीवॉल की हुई थी। आस–पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि संचालित नहीं थी। उप–पंजीयक ने अप्रार्थीगण की अनुपस्थिति में मौका निरीक्षण किया जाकर वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। अग्रिम कथन किया कि उप–पंजीयक ने भविष्य की सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए वाणिज्यिक दर से मालियत का निर्धारण

लगातार........3

किया है, जबकि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान के परिपत्र संख्या 2/2004 एवं विभिन्न माननीय न्यायालयों के न्यायिक दृष्टान्तों में स्पष्ट मत प्रतिपादित किया गया है कि वक्त पंजीयन मौके की स्थिति के अनुसार मालियत का मूल्यांकन किया जाना चाहिए, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप–पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 58/2009/जयपुर व 59/2009/जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 10.10.2012 एवं निगरानी संख्या 1128/2005/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 11.04.2012** का हवाला देते हुए राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अवलोकन किया गया। राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 30.03.2010 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

7. प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड से यह स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया गया है तथा बिक्रीत सम्पत्ति के विक्रेतागण (अप्रार्थी संख्या 3 व 4) को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है। मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) के अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को किसी भी दस्तावेज की मालियत के निर्धारण से पूर्व पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना एवं राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 अनुसार सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाना आवश्यक है।

8. इस सम्बन्ध में मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :—

51. Instruments under valued, how to be valued -

(1) ....

(2) ....

लगातार........4

(3) On receipt of the instrument under sub-section (1) or (2) the Collector shall, after giving the parties a reasonable opportunity of being heard and after holding an enquiry in the prescribed manner, determine the market Value and duty including the penalty not exceeding ten times the deficient stamp duty chargeable and surcharge, if any, payable thereon and if the amount of duty including penalty and surcharge, if any, so determined exceeds the amount of duty including penalty and surcharge, if already paid, the deficient amount shall be payable by the person liable to pay the duty including penalty and surcharge, if any.

9. इसी प्रकार राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 का नियम 65 निम्नानुसार है :–

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 them 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 realise 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.

लगातार.........5

(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;

(iv)inspect the property after due notice to the parties concerned.

(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 take 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 forward to the Inspector General of stamps within 15 days from the date of order.

10. इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा ना तो मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) एवं ना ही राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के बाध्यकारी प्रावधानों की पालना किया जाना पाया जाता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश विधिक प्रक्रिया की पालना नहीं किये जाने से अपास्त किये जाने योग्य है।

11. अप्रार्थी संख्या 1 व 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा कर बोर्ड के उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों से सम्बन्धित प्रकरणों के तथ्य वर्तमान प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने तथा उद्धरित प्रकरणों का निर्णय गुणावगुण पर किये जाने के कारण, उक्त न्यायिक दृष्टान्त अप्रार्थीगण को किसी प्रकार की सहायता प्रदान नहीं करते हैं।

लगातार.........6

12. परिणामतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.03.2010 अपास्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए, उपरोक्त विवेचन एवं प्रश्नगत सम्पत्ति की मौके की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए तदनुसार मालियत निर्धारित की जाकर, कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क की देयता सम्बन्धी विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

13. निर्णय सुनाया गया।

15/12/2014

(मनोहर पुरी)

सदस्य