राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2378/2012/उदयपुर.

1. मैसर्स गट्टानी रिसोर्ट प्रा0 लि0 जरिये श्री पी.एल. व्यास पिता श्री चतुरभुज व्यास, निवासी सत्य भवन, सुखेर भुवाणा, उदयपुर.
2. श्री के.जी.गट्टानी पुत्र श्री जी. डी. गट्टानी, निवासी हरिदास जी की मगरी, उदयपुर .....प्रार्थीगण.

बनाम

उप पंजीयक, सनवाड़ जिला उदयपुर. .....अप्रार्थी.

खण्डपीठ
श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अशोक नाथ, अभिभाषक .....प्रार्थीगण की ओर से.
श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 17/02/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी मैसर्स गट्टानी रिसोर्ट प्रा0 लि0 द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत–उदयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 285/09 में पारित किये गये आदेश दिनांक 17.2.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की उदयपुर शहर में चम्पा बाग में स्थित सम्पत्ति क्षेत्रफल 98,952 वर्गफीट व कॉर्नर 39,309 वर्गफीट का प्रार्थी संख्या 1 को विक्रय किये जाने सम्बन्धी विक्रय विलेख दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 20.7.2009 को उप–पंजीयक सनवाड़, उदयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 50,82,360/– निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर रिसोर्ट चलता हुआ पाया गया, अतः व्यावसायिक उपयोग मानते हुए व्यावसायिक दर से मालियत की गणना करते हुए कुल मालियत रूपये 17,38,33,509/– प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 17.2.2012 से रेफरेन्स के प्रस्तावानुसार सम्पत्ति की मालियत रूपये 17,38,33,509/– निर्धारित

लगातार.....2

करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति सहित कुल राशि रूपये 36,08,316/– वसूली का आदेश पारित किया गया। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरूद्व यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र सहित पेश की गई।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति वर्ष 1993 में ही क्रय कर ली थी। सम्पत्ति का किसी प्रकार से व्यावसायिक उपयोग नहीं हो रहा था। सम्पत्ति आवासीय उपयोग की है एवं पास में गंदा नाला होने से इसकी मालियत रूपये 50 लाख से अधिक नहीं है। उप–पंजीयक ने द्वेषतापूर्वक कार्यवाही करते हुए व्यावसायिक दर से मालियत की गणना करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा 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। अग्रिम कथन किया कि निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब के संबंध में मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित यथेष्ट एवं युक्तियुक्त कारणों के आधार पर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की किये जाने का निवेदन किया गया।

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 उपयोग में ली जा रही थी। तदनुसार ही उप–पंजीयक ने वाणिज्यिक दर से गणना करते हुए मालियत प्रस्तावित की है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी 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।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

लगातार.....3

प्रकरण में उपलब्ध रेकार्ड के अवलोकन से पाया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत भूमि के विक्रेता (प्रार्थी संख्या 2) को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर, प्रार्थी के विरूद्ध एकतरफा 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 दिनांक 17.2.2012 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 साईक्लोस्टाईल्ड आदेश पूर्णतया अविधिक एवं अपास्त योग्य पाया जाता है।

उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 17.2.2012 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।

17.2.2014

(मदन लाल)
सदस्य

(जे. आर. लोहिया)
17/2/14 सदस्य