राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2500/2011/बांसवाडा

श्री दिलीप कुमार कोटिया पुत्र
श्री नानचन्द जी कोटिया जाति जैन निवासी
परतापुर तहसील गढी जिला बांसवाडा .....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक–गढी जिला बांसवाडा
2. श्रीमती खेरूननीसा पत्नि बशीर हुसैन जाति बोंहरा निवासी परतापुर तहसील गढी जिला बांसवाडा

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री सुनील पारीक, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री जमील जई,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 11/12/2014

निर्णय

प्रस्तुत निगरानी अन्तर्गत धारा 65 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 2004 विरूद्ध निर्णय विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत, उदयपुर दिनांक 05.09.2011 जो प्रकरण संख्या 45/2011 में पारित किया गया था, की गयी है।

वकील निगरानीकर्ता श्री सुनील पारीक एवं श्री जमील जई, उपराजकीय अधिवक्ता उपस्थित। जिन्हे सुना गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

निगरानीकर्ता ने आग्रह किया है कि प्रकरण तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या दो श्रीमती खेरूननीसा पत्नि बशीर हुसैन द्वारा प्रार्थी के पक्ष में कृषि भूमि खाता संख्या 361 सर्वे नम्बर 2882/2339 कुल रकबा 0.20 हैक्टर राजस्व गांव बेडवा तहसील गढी में स्थित भूमि से विक्रेता को आधा हिस्सा विक्रय कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक गढी के समक्ष दिनांक 22.10.2010 को पेश किया गया जिस पर उप पंजीयक गढी ने प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत रू. 37,000/– मानते हुये दस्तावेज को पंजीबद्ध किया और उसके पश्चात् पक्षकारान् को लौटा दिया। तत्पश्चात् आडिट आक्षेप में प्रश्नगत सम्पति की मालियत गलत अंकित होने व मौके पर मकान बने होने के आधार को लेकर प्रश्नगत दस्तावेज व सम्पति की मालियत 28,68,210/– रू. मानी गयी। इस पर कमी मुद्रांक 14.34,460/–रू. व पंजीयन शुल्क 50.000/–रू. कुल वसूली योग्य राशि 14,84,460/– रू. निर्धारित करते हुये उप पंजीयक गढी ने नोटिस

लगातार 2

अन्तर्गत धारा 47 ए(1) जारी किया गया। इसके बाद उप पंजीयक गढी ने प्रकरण को रेफरेन्श द्वारा कलक्टर, मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रार्थी ने कलक्टर मुद्रांक के समक्ष उपस्थित हो कर प्रश्नगत सम्पति की मालियत 28,68,210/— रू. पर कमी मुद्रांक राशि 14,34,460/— निर्धारित करने को गलत बताते हुये निगरानीकर्ता द्वारा सम्पति की मालियत 28,68,210/—रू. पर नियमानुसार पांच प्रतिशत मुद्रांक दर के अनुसार राशि जमा करवाने हेतु कलक्टर मुद्रांक को आग्रह किया गया। फिरभी विद्वान अधिनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी द्वारा कमी राशि जमा करवाने के निवेदन के उपरान्त भी गलत व मनमाने तौर पर कमी मुद्रांक राशि की दुगनी राशि शास्ति पेटे आरोपित करते हुये प्रार्थी विरूद्ध कमी मुद्रांक कर रू. 01,41,755/— कमी पंजीयन शुल्क 28,350/— रू. एवं शास्ति कमी मुद्रांक कर की राशि की दुगनी राशि अर्थात 02,83,510!—आरोपित की व कुल वसूली योग्य राशि 04,53,615/—रू. दिनांक 05.09.2011 को अपने आदेश में पारित किया। इससे व्यथित होकर प्रार्थी ने यह निगरानी न्यायालय हाजा में प्रस्तुत की है।

निगरानीकर्ता का कहना है कि अधिनस्थ न्यायालय नियमों एवं रिकार्ड के विपरीत है। उनका यह कहना है कि दस्तावेज की मालियत कम बताये जाने के लिये पर्याप्त एवं समुचित कारण अंकित किये बिना उप पंजीयक गढी द्वारा की गयी रेफरेन्श की कार्यवाही विधि विरूद्ध होकर निरस्तनीय है। उन्होने यह आपत्ति उठाई कि उप पंजीयकर गढी द्वारा एक बार दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लोटाने के बाद आडिट आक्षेप के आधार पर पुनः कम मालियत का रेफरेन्श प्रस्तुत नहीं किया जा सकता और इस तरह उप पंजीयक गढी ने विधिक त्रुटि की है। निगरानीकर्ता का यह भी कहना है कि प्रार्थी द्वारा खरीद की गयी प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है जिसके बाबत समुचित तौर पर मालियत अंकित की गयी है। मुद्रांक व पंजीयन शुल्क अदा कर दिया था फिरभी गलत तौर पर केवल आडिट आक्षेप का आधार बना कर उसके विरूद्ध कार्यवाही की गयी। निगरानीकर्ता का कहना है कि वह अनावश्यक विवाद से बचने के लिये उक्त मालियत पर निर्धारत पांच प्रतिशत मुद्रांक कर रू. 01,41,755/— चुकाने को तैयार था लेकिन उसके निवेदन को अधिनस्थ न्यायालय व उप पंजीयक गढी दोनों ने ही नजर अन्दाज कर उस पर कानूनी कार्यवाही की जो कि अनुचित है। निगरानीकर्ता ने यह भी आपत्ति उठाई कि अधिनस्थ न्यायालय ने प्रश्नगत निर्णय पारित करते समय न्यायिक विवेक मस्तिष्क का प्रयोग नहीं किया और मनमाने तौर पर कमी मुद्रांक राशि की दुगनी राशि उन पर आरोपित कर दी। जो तात्विक अनियमितता व निहित क्षैत्राधिकार का मनमाना प्रयोग है।

लगातार 3

अतः निगरानीकर्ता ने आग्रह किया कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जा कर विद्वान कलक्टर मुद्रांक वृत, उदयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.09.2011 को निरस्त किया जाय।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री जमील जई ने जवाब में इस तथ्य की तरफ ध्यान आकर्षित किया कि यह प्रकरण आडिट आक्षेप का नहीं हो कर राज्य आसू.चना निदेशालय की शिकायत पर दर्ज किया गया है। उनका कहना है कि प्रश्नगत सम्पति को वक्त पंजीयन कृषि भूमि दिखाया गया था जबकि वास्तव में इस भूमि पर आठ पक्के मकान बने हुये है और यह आवासीय भूमि है। इस प्रकार निगरानीकर्ता ने वक्त पंजीयन आवश्यक तथ्यों को छुपाया है जो कि धारा 30 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम का स्पष्ट उल्लंघन है। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने इस सम्बन्ध में दिनांक 22.02.2011 की निरीक्षण रिपोर्ट की ओर भी ध्यान आकर्षित किया जिस पर स्पष्ट लिखा है कि प्रश्नगत भूमि पर दो पक्के मकान 31 X 37 = 1147 वर्गफिट पर अलग अलग बने हुये है एवं खाली भूमि पर दीवार व टीनशेड बने हुये पाये गये। खाली भूमि पर आठ मकान पक्के बने हुये पाये गये थे। जिसमें आर सी सी के द्वारा निर्माण किया गया है। इसका पूरा विवरण मौका रिपोर्ट दिनांक 22.02.2011 में दिया गया है। अतः धारा 30 के उल्लंघन पर विद्वान अधिनस्थ न्यायालय द्वारा दुगनी शास्ति आरोपित किया जाना विधि सम्मत है। अतः निगरानी निरस्त फरमायी जाय।

अपने रीज्योइण्डर आरग्यूमेन्ट में वकील निगरानीकर्ता ने कहा कि उन्होने कमी मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से कहीं अधिक राशि रू 02,27,000/— पूर्व में जमा करवा दी है अतः अधिक जमा करायी गयी राशि को शास्ति मानते हुये इस प्रकरण को समाप्त किया जाय।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया और अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय का अध्ययन किया।

अधिनस्थ न्यायालय ने निम्न तथ्यों का विश्लेषण किया है—

1— प्रकरण में दस्तावेज उप पजीयक गढी द्वारा पंजीबद्ध कर निगरानीकर्ता को लौटाया गया था।

2— इसके पश्चात् राज्य राजस्व आसूचना निदेशालय,जयपुर से शिकायत प्राप्त होने पर उप पंजीयक गढी द्वारा दस्तावेज में निहित सम्पदा का स्थल निरीक्षण किया गया। स्थल निरीक्षण किये जाने के पश्चात् दस्तावेज कमी मालियत का पाये जाने पर कमी राशि पक्षकारान द्वारा जमा नहीं करवाये जाने पर प्रकरण अधिनस्थ न्यायालय को भिजवाया गया है।

लगातार 4

इस आदेश से स्पष्ट है कि उप पंजीयक गढी ने कमी मुद्रांक का नोटिस निगरानीकर्ता को दे कर उनसे अपेक्षा की कि वह कमी मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क जमा कराये। यह नोटिस उप पंजीयक गढी द्वारा दिनांक 22.02.2011 को ही निगरानीकर्ता को भेजा गया था। परन्तु दिनांक 03.03.2011 के उप पंजीयक गढी के पत्र से जो उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक वृत उदयपुर को सम्बोधित है के अवलोकन से स्पष्ट है कि नोटिस दिये जाने के बाद भी निगरानीकर्ता ने राशि जमा नहीं करायी। अतः निगरानीकर्ता द्वारा यह कहना कि वह कम मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने को तैयार था निर्थक साबित होगा क्योंकि उसे जमा कराने केलिये उप पंजीयक गढी ने निगरानीकर्ता को प्रयाप्त समय दिया था।

निगरानीकर्ता के विक्रय विलेख के अवलोकन से स्पष्ट है कि विक्रख विलेख में प्रश्नगत सम्पति को कृषि भूमि ही बताया गया है और उसमें कहीं भी मकानात आदि होने का कोई विवरण नहीं है। इससे ऐसा प्रतीत होता है कि निगरानीकर्ता द्वारा कर्तव्य निर्वहन जो धारा 30 में अभिलिखित है का निर्वहन नहीं किया गया है। उल्लेखनीय है कि धारा 30 निम्न प्रकार है–

30. Facts affecting duty mto be set forth in instruments –

(1) The consideration, if any, and all other facts and circumstances affecting the chargeability of any instrument with duty, or the amount of the duty with which it is chargeable, shall be fully and truly set foth therein.

(2) In the case of instruments relating to immovable property chargeable with an ad valorem duty on the market value of the property, the instrument shall fully and truly set forth the land revenue in the case of revenue paying land, the annual rental of gross assets, if any, in the case of other immovable property, the local rates, municipal or other taxes, if any, to which such property may be subject, and any other particulars which may be prescribed by rules made under this Act.

समस्त प्रकरण को ध्यान में रखते हुये यह माना जा सकता है कि निगरानीकर्ता द्वारा सही तथ्यों को छुपा कर पंजीयन की कार्यवाही की गयी है। इससे राज्य की आय पर प्रतिकूल प्रभाव पडा है। उप पंजीयक गढी द्वारा निगरानीकर्ता को प्रर्याप्त समय देने के बाद भी निगरानीकर्ता द्वारा कमी मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराया है। जिससे विवश हो कर उप पंजीयक गढी द्वारा अधिनस्थ न्यायालय को रेफरेन्श करना पडा। निगरानीकर्ता का यह कहना कि उसके विरूद्ध यह प्रकरण आडिट आक्षेप के द्वारा दर्ज किया गया है तथ्यों के आधार पर सही नहीं है क्योंकि यह प्रकरण राज्य राजस्व

लगातार 5

आसूचना निदेशालय द्वारा भिजवाया गया है न कि आडिट आक्षेप के द्वारा जो राशि दिनांक 14.02.2012 को निगरानीकर्ता द्वारा जमा करायी गयी है वह 02.27,.000/— रू. है में भी आडिट पैरा का हवाला दिया गया है जो कि सही नहीं है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर मै इस नतीजे पर पहूंचता हूं कि विद्वान अधिनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 05.09.2011 में कोई त्रुटि नहीं है, यद्यपि निगरानीकर्ता द्वारा उप पंजीयक गढी के नोटिस दिये जाने के उपरान्त समय पर राशि जमा करा दी जाती तो कदाचित शास्ति से बचा जा सकता था। जिसका लाभ निगरानीकर्ता ने समय रहते नहीं उठाया।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी निरस्त की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(राकेश श्रीवास्तव)
अध्यक्ष