

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

1. निगरानी संख्या – 03/2012/अजमेर.
2. निगरानी संख्या – 04/2012/अजमेर.

नवीन माहेश्वरी पुत्र श्री ओ. पी. माहेश्वरी,
निवासी 434/10, नवीन निवास बापू नगर, अजमेर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. कलेक्टर (मुद्रांक) वृत्त-अजमेर.
2. उप-पंजीयक-द्वितीय, अजमेर.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्रीमती प्रियंका माहेश्वरी, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 25/02/2014

निर्णय

ये दोनों निगरानियां प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त-अजमेर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमशः 371/10 व 372/10 में पारित किये गये संयुक्तादेश निर्णय दिनांक 25.10.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत तहत प्रस्तुत की गयी हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) ने दोनों प्रकरणों में उप पंजीयक, अजमेर-द्वितीय द्वारा दायर रेफरेंसेज को स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में क्रमशः रूपये 7300/- व रूपये 11,500/- वसूल करने के निर्देश दिये गये हैं।

इन दोनों निगरानियों में विवाद बिन्दु तथा क्रेता (प्रार्थी) समान होने से दोनों निगरानियों का निस्तारण एक ही निर्णय से किया जाकर निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जा रही है।

प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रकरण संख्या 03/2012 में श्रीमती विनोद देवी पत्नी श्री मिलापचंद बड़जात्या व प्रकरण संख्या 04/2012 में श्री मिलापचंद बड़जात्या पुत्र श्री नेमीचंद बड़जात्या ने उनके स्वामित्व की सम्पत्ति ए.एम.सी. नं0 295/13 (पुराना) व 447/7 (नया) घी मण्डी, नयाबाजार, अजमेर क्षेत्रफल क्रमशः 128.25 वर्गफीट व 157.5 वर्गफीट निर्मित क्षेत्र क्रमशः 128.25 वर्गफीट व 184.5 वर्गफीट (उक्त दोनों सम्पत्तियां प्रथम मंजिल पर स्थित हैं) प्रार्थी को क्रमशः रूपये 1,31,000/- व रूपये 1,85,000/- में विक्रय किया जाना दर्शाते निष्पादित विक्रय विलेख दस्तावेज

लगातार.....2

पंजीयन हेतु उप-पंजीयक के समक्ष दिनांक 11.5.2010 को प्रस्तुत किये गये। उप पंजीयक द्वारा उक्त दोनों विक्रय-विलेखों में दर्शाई गई मालियत को उचित मानते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिये गये। तत्पश्चात उप पंजीयक द्वारा विक्रीत सम्पत्तियों का मौका निरीक्षण किये जाने पर दोनों सम्पत्तियां शहर के व्यस्ततम बाजार नया बाजार में वाणिज्यिक परिसरों के मध्य स्थित होने से, प्रथम तल पर स्थित होने के आधार पर सेमी-कॉमर्शियल मानते हुए तदनुसार निर्माण सहित कुल मालियत क्रमशः रुपये 2,49,622/- व रुपये 3,77,853/- निर्धारित करते हुए वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किये गये। उक्त नोटिसों की पालना में प्रार्थी द्वारा कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराये जाने पर उप-पंजीयक द्वारा धारा 51 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के उपरान्त सम्पत्तियों को वाणिज्यिक उपयोग का मानते हुए रेफरेंस अनुसार मालियत निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क मय शास्ति क्रमशः रुपये 7300/- व रुपये 11,500/- वसूल करने सम्बन्धी निगरानी अधीन संयुक्तादेश दिनांक 25.10.2010 को पारित किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा ये दोनों निगरानियां मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र मय शपथपत्र सहित प्रस्तुत की गयी हैं।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

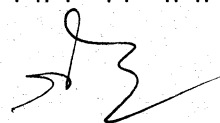
बहस के दौरान प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थी द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ विवादित सम्पत्तियां क्रय की गयी है, जिनका एकमात्र उद्देश्य आवासीय है। उप पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिना किसी आधार के प्रश्नगत सम्पत्तियों को वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार मालियत की गणना किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विवादित सम्पत्ति भूतल पर स्थित नहीं होकर प्रथम तल पर एक कमरे के रूप में स्थित है, जिसका किसी प्रकार से वाणिज्यिक प्रयोजन सम्भव नहीं है। अग्रिम कथन किया कि उप-पंजीयक दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटाने के पश्चात Functus Officio हो जाते हैं तथा रेफरेंस प्रेषित करने हेतु सक्षम नहीं रहते हैं। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस प्रथम दृष्टया विधिविरुद्ध हैं। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी अविधिक रेफरेंस को स्वीकार करते हुए वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना की जाकर प्रार्थी के विरुद्ध कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति राशि का आरोपण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानियां पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिये गये हैं। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी की निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जावे।

अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि उप पंजीयक द्वारा विवादित सम्पत्तियों का मौका निरीक्षण किये जाने पर सम्पत्तियां वाणिज्यिक उपयोग की पायी गयी। बिक्रीत सम्पत्ति के आस-पास सभी सम्पत्तियां वाणिज्यिक उपयोग में आ रही हैं। नया बाजार शहर का मुख्य बाजार है, जहां भूतल के अलावा, तीन-चार मंजिलों तक व्यावसायिक परिसर स्थित हैं। प्रार्थी द्वारा क्रय की गयी सम्पत्तियों का क्षेत्रफल भी इतना नहीं है कि उनका आवासीय प्रयोजन में उपयोग किया जा सके। अग्रिम कथन किया कि उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण करने के उपरान्त प्रश्नगत सम्पत्तियों को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए, प्रथम तल पर स्थित होने के कारण अर्द्ध-व्यावसायिक दर से गणना करते हुए मालियत निर्धारित की गयी है, इसके पश्चात कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी मौका निरीक्षण के पश्चात रेफरेंस की पुष्टि की है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानियां मौके की अवस्थिति एवं प्रकरण की परिस्थितियों के आलोक में निरस्त किये जाने योग्य हैं। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानियां अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। इन प्रकरणों में प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानियों के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्रों में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर दोनों निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जाती हैं।

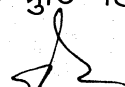
इन प्रकरणों में प्रार्थी एवं विक्रेतागण द्वारा निष्पादित किये गये विक्रय-विलेखों को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर प्रस्तुत किया जाना मानते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिये गये। तत्पश्चात बिक्रीत सम्पत्तियों का मौका निरीक्षण किया जाने पर सम्पत्तियां वाणिज्यिक उपयोग की पायी गयी, आस-पास की



सभी सम्पत्तियां वाणिज्यिक उपयोग में लिया जाना पाया गया। उक्त मौका निरीक्षण के आधार पर उप पंजीयक द्वारा भूखण्ड की मालियत की गणना अर्द्ध-वाणिज्यिक दर से व निर्माण की लागत की नियमानुसार गणना करते हुए तदनुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए रेफरेंसेज प्रस्तुत किये गये हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी बिक्रीत सम्पत्तियों का मौका निरीक्षण करने के पश्चात सम्पत्तियों को वाणिज्यिक उपयोग की पाते हुए रेफरेंस अनुसार अर्द्ध-वाणिज्यिक दर से मालियत निर्धारित करते हुए रेफरेंस स्वीकार किये गये हैं।

प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावलियों पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन करने पर पाया गया कि विक्रेतागण व प्रार्थी द्वारा निष्पादित विक्रय विलेखों में प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय उपयोग की दर्शाते हुए पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये गये हैं, जिन्हें उप-पंजीयक ने आवासीय उपयोग की मानते हुए दिनांक 11.5.2010 को पंजीबद्ध किये जाकर पक्षकारों को वापिस लौटाये गये हैं। तत्पश्चात रेण्डम चैकिंग में बिक्रीत सम्पत्ति व्यावसायिक उपयोग की पाये जाने पर प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने के कारण उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं। मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के प्रावधानों के अन्तर्गत भूलवश अथवा अन्यथा किसी कमी मालियत एवं उचित मुद्रांकित नहीं होने वाले दस्तावेज के पंजीयन के पश्चात सम्बन्धित पक्षकार को कारण सहित लिखित नोटिस जारी किया जाकर सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए ऐसे मूल दस्तावेज अथवा सत्य प्रतिलिपि के साथ धारा 51 के तहत कार्यवाही हेतु रेफरेन्स प्रेषित किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का यह तर्क चलने योग्य नहीं है कि उप-पंजीयक Functus officio हो जाने से रेफरेंस प्रेषित करने हेतु सक्षम नहीं थे।

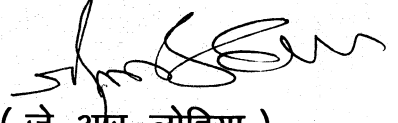
इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावलियों पर उपलब्ध रेकार्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गयी सम्पत्तियों का क्षेत्रफल क्रमशः 11.06 वर्गमीटर व 14.6 वर्गमीटर है। अतः सामान्य बुद्धि से प्रार्थी का यह कथन भी मानने योग्य नहीं है कि प्रार्थी द्वारा उक्त सम्पत्तियों का आवासीय प्रयोजन में उपयोग किया जावेगा। उप-पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में आस-पास सभी सम्पत्तियां वाणिज्यिक उपयोग की पायी गयी। शहर के व्यस्ततम बाजार में प्रश्नगत सम्पत्तियां अवस्थित हैं। बिक्रीत सम्पत्तियां प्रथम तल पर स्थित होने के कारण उप-पंजीयक द्वारा अर्द्ध-वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना करते हुए रेफरेंस प्रेषित किये गये हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी बाद मौका निरीक्षण रेफरेंसेज की पुष्टि की गयी है, जिसमें प्रथम दृष्टया किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं पायी जाती है।



—: 5 :- 1-2. निगरानी संख्या – 03/2012 व 04/2012/अजमेर.

परिणामस्वरूप प्रार्थी की दोनों निगरानियां अस्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन संयुक्तादेश दिनांक 25.10.2010 की एतद्द्वारा पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
25/2/14