

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - <sup>323</sup>~~322~~/2012/झालावाड़.

मैसर्स कंचन सिटी डवलपर्स प्रा0 लिमिटेड,  
बीज निगम के सामने, झालावाड़ राजस्थान जरिये निदेशक  
श्री कौशल अग्रवाल पुत्र श्री मोहनलाल अग्रवाल, झालावाड़. ....प्रार्थी.

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक अलवर.
2. फरहद महमूद पुत्र श्री महमूद अली खान जाति मुस्लिम  
निवासी सुभाष कॉलोनी, झालावाड़. ....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्रीमती पूनम माथुर, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा,  
उप-राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

श्री वेदराज गहलोत, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 11/7/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 27/11 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 26.8.2011 के विरुद्ध 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 झालावाड़ द्वारा प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 3,32,300/- वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व की ग्राम झालावाड़ तहसील झालरापाटन जिला झालावाड़ के खसरा नम्बर 588/2540 रकबा 4 बीघा 17 बिस्वा एवं खसरा नम्बर 589 रकबा 6 बीघा 11 बिस्वा कुल किता 2 कुल रकबा 11 बीघा 8 बिस्वा भूमि प्रार्थी कम्पनी को रूपये 31,35,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 01.09.2010 को पंजीयन हेतु उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति विकसित आवासीय कॉलोनियां के नजदीक स्थित होने तथा क्रेता एक कम्पनी होने से कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत रूपये 94,05,000/- निर्धारित करते हुए, तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु प्रार्थी को मुद्रांक अधिनियम

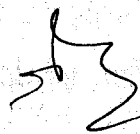
लगातार.....2

की धारा 54 का नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में प्रार्थी द्वारा वांछित मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराये जाने पर तदनुसार मालियत निर्धारण हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण में बावजूद सूचना पक्षकारों (प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या-2) की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाई जाकर निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.8.2011 से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 94,05,000/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 3,13,500/-, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 18,650/- एवं शास्ति रूपये 150/- सहित कुल रूपये 3,23,300/- का आरोपण किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र मय शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 से 6 से उनके स्वामित्व की कृषि भूमि क्रय की गयी थी। वक्त पंजीयन भूखण्ड पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं था, ना ही भूखण्ड का वाणिज्यिक अथवा आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाया गया था। इसके बावजूद उप-पंजीयक ने आस-पास आवासीय कॉलोनियां विकसित होने तथा क्रेता एक कम्पनी होने का अविधिक आधार लेते हुए डी.एल.सी. की कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर की तीन गुणा से मूल्यांकन करते हुए रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर एकतरफा निर्णय पारित करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध मांग कायम किये जाने में त्रुटि की गई है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व बिक्रीत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक नियम 65 के बाध्यकारी प्रावधानों की अवहेलना करते हुए निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

विद्वान अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं



लगातार.....3

संतोषप्रद मानते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत भूखण्ड से लगते हुए विकसित आवासीय कॉलोनियां बनी हुई है। क्रेता एक प्रा० लि० कम्पनी है, जिसका उद्देश्य मकान/फ्लैट्स बनाकर विक्रय करना है। बिक्रीत सम्पत्ति के आस-पास आबादी बसी हुई होने से प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग की सम्भावनायें हैं। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 को सुनवाई हेतु नोटिस तामील करवाये जाने के बावजूद पक्षकारों की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर, इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही किये जाने में भी कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक ने विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 26.8.2011 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 के स्वामित्व की 11 बीघा 8 बिस्वा कृषि भूमि क्रय की गयी है। प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पत्ति किसी स्थानीय निकाय द्वारा आवासीय/वाणिज्यिक रूपान्तरित नहीं की गयी है। मौके पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं पाया गया है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 में स्पष्ट किया गया है कि बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने के उपरान्त मौके की अवस्थिति आस-पास की अवस्थिति एवं सड़क से दूरी को दृष्टिगत

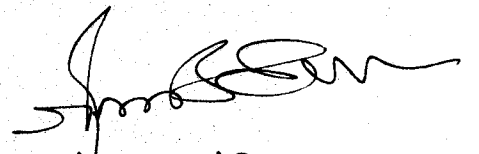
लगातार.....4

रखते हुए सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत निर्धारित किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता।

प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड से यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व सम्पत्ति के क्रेता व विक्रेता को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये गये हैं, जो उन्हें तामील हुए हैं। इसके बावजूद उनके उपस्थित नहीं होने पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा एकतरफा कार्यवाही किये जाने में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं पायी जाती है। इस प्रकार विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का यह तर्क मान्य नहीं है कि उन्हें सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है। किन्तु यह तथ्य भी निर्विवादित है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया गया है, जो कि राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अनुसार बाध्यकारी है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक प्रक्रिया का समुचित रूप से पालन किये बगैर निगरानी अधीन आदेश से रेफरेंस यथावत स्वीकार किया गया है, जिसे न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.8.2011 अपास्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा प्रकरण में क्रेता व विक्रेतागण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए, उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क की देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे। साथ ही प्रार्थी को निर्देशित किया जाता है कि वे कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष दिनांक 15/9/2014 को उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत करें।

निर्णय सुनाया गया।

  
( जे. आर. लोहिया )  
सदस्य  
11/07/14