राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 535/2007/श्रीगंगानगर

श्री राजेश पोकरना पुत्र श्री लालचन्द पोकरना,
जाति–पोकरना, निवासी–151, नयी धान मण्डी,
तहसील–व जिला–श्री गंगानगर, राजस्थान। .....प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, श्रीगंगानगर।
2. श्री नथमल पुत्र लक्षमण दास जाति–अग्रवाल,
निवासी–श्रीगंगानगर, तहसील व जिला–श्रीगंगानगर।
.....अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :
श्री विजय सोनी, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री जमील जई,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 06.06.2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा उप–महानिरीक्षक, पंजीयन एवम् पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), वृत–हनुमानगढ़ (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 515/2003 में पारित किये गये आदेश दिनांक 27.12.2006 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 अप्रार्थी संख्या–2 ने अपने स्वामित्व की सम्पति चक 1 ए छोटी के मु.न. 49 के किला न. 16–17–18–19 में भूखण्ड संख्या–4, 43 फुट X 70 फुट में ₹1,50,000/– प्रार्थी को विक्रय करने का एक लिखित "इकरारनामा" कर, उपपंजीयक के समक्ष दिनांक 04.05.1994, को वास्ते पजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया । उप पंजीयक द्वारा उक्त प्रस्तुत बैयनामा को पंजीबद्ध नहीं कर, दस्तावेज को कमी मुद्रांक को होना अवधारित कर, अधिनियम की धारा 47(ए)(1) के तहत् प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत ₹21,00,300 प्रस्तावित कर, रेफ्रेन्स कलेक्टर को प्रेषित किया गया । कलेक्टर द्वारा जरिये आदेश दिनांक **25.03.1998** द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत ₹14,77,300/–निर्धारित कर, अन्तर राशि मुद्रांक कर ₹1,32,730/–, पंजीयन शुल्क ₹3,000/– तथा शास्ति ₹21/– कुल ₹1,35,751/– निर्धारित कर, प्रार्थी से वसूलने संबंधी आदेश पारित किये गये। कलक्टर द्वारा पारित उक्त आदेश दिनांक **25.03.1998** के विरूद्ध प्रार्थी द्वारा राजस्व मण्डल के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने पर, राजस्व मण्डल द्वारा जरिये निर्णय दिनांक **07.05.1999** द्वारा प्रार्थी द्वारा निगरानी स्वीकार कर, कलक्टर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 25.03.1998 अपास्त कर, प्रकरण को क्रेता एवम् विक्रेता को सुनवायी का समुचित अवसर प्रदान कर, निर्णय पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित किया गया।

लगातार.....2

राजस्व मण्डल द्वारा दिये गये निर्देशों की पालना में प्रतिप्रेषित प्रकरण सं. 577/99 को कलेक्टर, (कैम्प श्रीगंगानगर) ने निर्णय दिनांक 13.02.2002 द्वारा निर्णत कर, प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत ₹21,00,300/– निर्धारित कर, अन्तर राशि मुद्रांक शुल्क ₹1,95,030/–, पंजीयन शुल्क ₹3,000/– एवम् शास्ति ₹50/– कुल ₹1,98,080/– प्रार्थी (क्रेता) से वसूल करने संबंधी आदेश पारित किये गये । प्रार्थी ने कलेक्टर के उक्त आदेश दिनांक 13.03.2002 के विरूद्ध राजस्व मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गयी जो क्रम संख्या निगरानी सं. 250/02/मुद्रांक/जिला श्रीगंगानगर पर दर्ज हुयी । राजस्व मण्डल द्वारा जरिये आदेश दिनांक 31.03.2003 के जरिये प्रस्तुत निगरानी को आंशिक रूप से स्वीकार कर, कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 13.02.2002 को अपास्त कर, पुनः प्रकरण को प्रतिप्रेषित किया गया। प्रतिप्रेषित प्रकरण संख्या 515/03 को कलेक्टर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 27.12.06 द्वारा निर्णित कर, प्रश्नगत सम्पत्ति का बाजार मूल्य ₹14,77,300/–निर्धारित कर, अन्तर राशि मुद्रांक कर ₹1,32,730/– तथा पंजीयन शुल्क ₹3,000/– कुल ₹1,35,730/– प्रार्थी से वसूल करने के आदेश प्रसारित किये गये। उक्त आदेश दिनांक 27.12.2006 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है ।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

4. प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि कलक्टर द्वारा पारित आदेश पूर्णतः अविधिक एवम् अनुचित है । कथन किया कि उक्त पारित निर्णय दिनांक 27.12.2006 विधिक प्रकिया की अवहेलना है तथा माननीय राजस्व मण्डल द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.03.2003 के निर्देशानुसार पारित नहीं किया गया है। माननीय राजस्व मण्डल द्वारा कलक्टर द्वारा प्रकरण को प्रतिप्रेषित कर, निदेर्शित किया गया था कि केवल जिला स्तरीय समिति की दर के आधार पर ही निर्णय नहीं किया जाये **क्योंकि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने सत्यम् प्रोपर्टीज बनाम राजस्थान राज्य डी.एन.जे. (राजस्थान) 2002 पेज 386 में राजस्थान मुद्रांक नियम 1955 के नियम 59 (बी) को निरस्त कर दिया है।** राजस्व मण्डल के निर्देशानुसार अधिनस्थ अधिकारी को स्वयं मौका निरीक्षण कर प्रश्नगत सम्पत्ति की कीमत का मूल्यांकन करना चाहिये था। कलक्टर द्वारा माननीय राजस्व मण्डल के निर्देशों की पालना नहीं कर, पुनः प्रश्नगत सम्पति की मालियत ₹14,77,300/– निर्धारित कर, तद्नुसार वसूली योग्य मांग राशियां कायम की गयी हैं जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है । कथन किया कि कलक्टर द्वारा पारित निर्णय उपलब्ध तथ्यों के विपरीत है तथा बिना न्यायिक मस्तिष्क का प्रयोग किये पारित किया गया है। तर्क दिया कि किसी भी सम्पत्ति की कीमत का मूल्यांकन

लगातार.....3

सम्पत्ति की स्थिति, उपयोगिता व क्षेत्र के विकास को ध्यान में रखकर करना चाहिये। प्रश्नगत सम्पत्ति अन्दर तंग गली में स्थित है एवम् गली आगे चलकर बंद हो जाती है। सम्पत्ति का कोई वाणिज्यिक उपयोग नहीं है। प्रश्नगत सम्पत्ति औद्योगिक है। प्रार्थी ने प्रश्नगत सम्पत्ति के समरूप सम्पत्ति का दस्तावेज संख्या 3567 दिनांक 13.8.02 अधिनस्थ न्यायालय ने इस दस्तावेज का न्यायिक दृष्टिकोण से अवलोकन नहीं किया तथा दोषपूर्ण निर्णय पारित किया गया है । अतः अपने उक्त तर्कों के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

4. अप्रार्थी विभाग की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर द्वारा पारित आदेश का समर्थन कर, प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

5. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी । रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया व प्रकरण के संबंध में कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.12.2006 व माननीय राजस्व मण्डल द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.03.2003 का अध्ययन किया गया। उक्त पारित निर्णय दिनांक 31.03.2003 माननीय राजस्व मण्डल द्वारा निम्न प्रकार निर्णित किया गया है (पैरा संख्या–7 व 8) जिसका मूल पाठ इस प्रकार है:–

> **".....अभिलेख के अवलोकन से यह प्रतीत होता है कि उपमहानिरीक्षक एवम् पदेन कलक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ कै0 श्रीगंगानगर ने जिला स्तरीय समिति की दर को आधार मानकर विवादित आराजी का बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है जो सही नहीं है, क्योंकि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने सत्यम् प्रोपर्टीज बनाम राजस्थान राज्य डी. एन.जे. (राजस्थान) 2002 पेज 386 में राजस्थान स्टाम्पस रूल्स, 1955 के नियम 59 (बी) को Struckdown कर दिया है।**
>
> **परिणामस्वरूप, यह निगरानी स्वीकार की जाती है तथा उपमहानिरीक्षक एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ कै0 श्रीगंगानगर का आदेश दिनांक 13.02.2002 अपास्त किया जाता है व प्रकरण उन्हें इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे उपरोक्त सम्प्रेषण के आधार पर पक्षकारों को नोटिस देकर सुनवाई का अवसर प्रदान कर नियमानुसार जांच करें एवम् तत्पश्चात् विधि–सम्मत आदेश पारित करें।**

6. उक्त पारित निर्णय में अंकित पैरा 7 व 8 के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि माननीय राजस्व मण्डल द्वारा कलक्टर को यह निर्देशित किया गया था कि वे स्वयम् इस संबंध में जांच कर, आदेश पारित करें । कलक्टर द्वारा

लगातार.....4

पारित आदेश व प्रस्तुत रिकॉर्ड पत्रावली पर ऐसी कोई साक्ष्य/दस्तावेज उपलब्ध नहीं है जिससे यह प्रमाणित हो कि कलक्टर द्वारा स्वयम् अपने स्तर पर कोई जांच की गयी है या नहीं । इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि माननीय राजस्व मण्डल द्वारा बाजारी मूल्य के आधार पर निर्धारित की गयी मालियत को अविधिक होना प्रकट किया गया है एवम् इस संबंध में भी कलक्टर को **माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने सत्यम् प्रोपर्टीज बनाम राजस्थान राज्य डी.एन.जे. (राजस्थान) 2002 पेज 386** में प्रतिपादित सिद्धांतों के आलोक में, कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया है। परन्तु कलक्टर द्वारा दिये गये निर्देशों की पालना में न तो स्वयम् प्रश्नगत सम्पति का मौका मुआयना किया गया है एवम् न ही प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांत में प्रतिपादित सिद्धांतों के आलोक में ही प्रश्नगत सम्पति की मालियत निर्धारित की गयी है। फलस्वरूप, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर, हस्तगत प्रकरण कलक्टर को प्रतिप्रेषितवे माननीय राजस्व मण्डल द्वारा पारित निर्णय दिनांक 31.03.2003 के क्रम में दिये गये निर्देशों की पालना में स्वयम् मौका मुआयना कर, प्रश्नगत सम्पति की मालियत निर्धारित कर, नियामानुसार कार्यवाही करें ।

7. परिणामतः, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर, प्रकरण उपुर्यक्तानुसार कार्यवाही हेतु कलक्टर को प्रतिप्रेषित किया जाता है ।

निर्णय सुनाया गया ।

6.6.2014

(मदन लाल)
सदस्य