

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या -971/2013/बीकानेर

यूनुस अली पुत्र श्री खुशी मोहम्मद, जाति-मुसलमान,  
निवासी-बरकत कॉलोनी, किले वाली मस्जिद के पास,  
हनुमानगढ़ टाउन, जिला-हनुमानगढ़।

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये-उपपंजीयक-प्रथम, बीकानेर।
  2. रहमत बानो पत्नि श्री अब्दुल गफूर खान।
  3. अहमद अली पुत्र श्री अब्दुल गफूर खान।
  4. यूसुफ अली पुत्र श्री अब्दुल गफूर खान।
  5. हाकिम अली पुत्र श्री अब्दुल गफूर खान।
  6. यूनुस अली पुत्र श्री अब्दुल गफूर खान।
  7. जुल्लिफकार अली पुत्र श्री अब्दुल गफूर खान।
  8. जाकिर हुसैन पुत्र श्री अब्दुल गफूर खान।
  9. मोहम्मद सली पुत्र श्री अब्दुल गफूर खान।
- सभी निवासी-धोबी तलाई गली नम्बर-3, बीकानेर।

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अशोक नाथ,  
अभिभाषक।

श्री जमील जई,  
उप-राजकीय अभिभाषक

प्रार्थी की ओर से

अप्रार्थी राजस्व की ओर से  
निर्णय दिनांक : 10.10.2014

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवम् पदेन कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.12.2012 के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जो प्रकरण संख्या 132/2011 के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी ने विद्वान् "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश दिनांक 31.12.2012 को चुनौती दी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 2 लगायत 9 द्वारा गली नम्बर-3 धोबी तलाई, बीकानेर में स्थित अपने स्वामित्व के रिहायशी मकान तादादी 1702 वर्ग फीट तामीरशुदा को बिलएवज रु.70,000/- में विक्रय कर, दिनांक 20.5.2011 को प्रार्थी के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर, वास्ते पंजीयक उपपंजीयक-प्रथम, बीकानेर (जिसे आगे "उप-पंजीयक" कहा जायेगा) के समक्ष प्रस्तुत करने पर, उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु.16,06,727/- होना मानकर, कमी मुद्रांक कर राशि रु. 10,340/- एवम् कमी पंजीयन शुल्क राशि रु.16,070/- कुल रु.34,750/- निर्धारित की गयी। उक्त राशि को प्रार्थी द्वारा जमा करवाये जाने के पश्चात् प्रस्तुत दस्तावेजों को पूर्ण मुद्रांकित घोषित कर, प्रार्थी को लौटा दिया गया। तत्पश्चात्, उपपंजीयक द्वारा मौका जांच के उपरांत पंजीबद्ध दस्तावेज कमी

लगातार.....2

मालियत का होना अवधारित कर, कमी राशि रु.1,64,620/- मय शास्ती वसूल हेतु "रेफ्रेन्स" कलक्टर को प्रेषित किया गया । कलक्टर द्वारा प्रकरण दर्ज कर, सुनवायी उपरांत प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक उपयोग की होना अवधारित कर, उक्त की मालियत प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक उपयोग की मानते हुए उसकी मालियत रु.41,39,382/- निर्धारित कर कमी अन्तर मुद्रांक कर राशि रु.1,26,630/- कमी अन्तर पंजीयन शुल्क रु.25,330/- एवं सरचार्ज रु.12660/- मय शास्ती रु.32880/- वसूली हेतु आदेश पारित किया गया । कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र एवं शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अविधिक होना प्रकट कर, कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा आदेश पारित करने से पूर्व सुनवायी हेतु नोटिस जारी नहीं किया गया जो प्राकृतिक न्याय सिद्धांतों के विपरीत है। अग्रिम कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा महत्वपूर्ण बिन्दु को नजर अन्दाज कर दिया कि अधिनियम की धारा 51(1)(2) के तहत प्रस्तुत "रेफ्रेन्स" प्राप्त होने पर अधिनियम की धारा 51(3) में प्रावधित आज्ञापक प्रावधानानुसार विधिक दायित्व था कि वह दस्तावेज के सभी पक्षकारान् को नोटिस जारी कर, उन्हें सुनवाई का समुचित अवसर देकर मुद्रांक नियमों में प्रावधित प्रक्रियानुसार जांच के उपरान्त बाजार मूल्य और प्रभार्य स्टाम्प शुल्क अवधार्य करेगा। अपने कथन के समर्थन में माननीय राजस्व मण्डल की खण्डपीठ के न्यायिक दृष्टांत 1996 आर.आर.डी. पृष्ठ 503 व माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 2002 आर.आर.टी. पृष्ठ 81 को प्रोद्धरित किया गया। कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में विद्वान कलक्टर द्वारा दस्तावेज निष्पादक को ना तो पक्षकार बनाया गया एवं ना ही सुनवाई का अवसर दिया गया है । अतः उक्त पारित आदेश विधि के सुस्थापित प्रावधानों एवम् प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में, अविधिक होने का कथन कर, कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

अग्रिम अभिवाक् किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा इस तथ्य को भी नजरअन्दाज कर दिया कि उप पंजीयक पंजीयन हेतु प्रस्तुत प्रश्नगत दस्तावेज का पूर्ण परीक्षण कर एवं पूर्ण संतुष्ट होने के उपरान्त दस्तावेज को पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटा दिया था जिसे कमी मालियत का होना मानकर कलक्टर को प्रेषित किया गया । कथन किया कि विद्वान कलक्टर का यह विधिक दायित्व था कि वह अभिलेख पर उपलब्ध तथ्यों का विवेचन एवं विश्लेषण कर निष्कर्ष देते हुए आदेश पारित करते, परन्तु हस्तगत प्रकरण में विद्वान कलक्टर द्वारा

बिना कोई निष्कर्ष अवधारित किये ही आदेश पारित किया गया है जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है । कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति रिहायशी मकान हैं जिसमें अप्रार्थीगण संख्या 2 लगायत 9 निवास करते रहे और उन्होंने अपने इस रिहायशी मकान को ही प्रश्नगत दस्तावेज के द्वारा प्रार्थी को विक्रय कर दिया गया जिसके संबंध में निष्पादित दस्तावेजों को उपपंजीयक द्वारा सचेतन मस्तिष्क का इस्तेमाल कर पंजीबद्ध किया गया। तत्पश्चात्, बिना किसी आधार के रिहायशी सम्पत्ति का व्यावसायिक होना मानकर आवासीय दर की तिगुनी दर पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियक निर्धारित कर मांग राशि कायम की गयी हो जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है ।

गुणावगुण पर पुनः कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा इस तथ्य की अनदेखी की गयी कि प्रश्नगत सम्पत्ति दिनांक 20.05.2011 को क्रय की गयी जिसे दिनांक 27.05.2011 को संविदा के तहत दिनांक 01.07.2011 से इण्डिपेन्डेन्स पब्लिक स्कूल दो वर्ष के लिए संचालित करने के लिए किराये पर दी गयी जो एक पश्चातवर्ती घटना है जिसे दिनांक 20.05.2011 को निष्पादित दस्तावेज की मालियत निर्धारित करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है परन्तु विद्वान अधीनस्थ ने अभिलेख पर उपलब्ध तथ्यों को नजर अन्दाज कर आदेश पारित किया गया जो उक्त तथ्यात्मक स्थिति के आलोक में उचित नहीं है । विद्वान कलक्टर द्वारा विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों को दरकिनार कर स्कूल संचालन कर बच्चों को शिक्षा देने के पवित्र कार्य को व्यवसाय मान कर जो आदेश जेर निगरानी पारित किया है वह अविधिक होने से निरस्तनीय है। अपने उक्त तर्क के समर्थन में कर बोर्ड की समन्वय पीठ (एकलपीठ) द्वारा निगरानी संख्या 1213/2011/चुरु निर्णय दिनांक 21.05.2012 को प्रोद्धरित कर, कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

अप्रार्थी संख्या-1 राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि उपपंजीयक द्वारा पंजीबद्ध किये गये दस्तावेज को रैण्डम पद्धति की जांच में आने पर परिज्ञान में आने पर कि दस्तावेज में सम्पत्ति आवासीय प्रकृति का होना घोषित किया गया है जबकि प्रश्नगत सम्पत्ति धोबीतलाई में सड़क से दूर व्यावसायिक उपयोग की है, भवन का उपयोग इण्डिपेन्डेन्स पब्लिक स्कूल के रूप में हो रहा है, जांच के वक्त भवन बंद पाया गया, भवन दो मंजिला 3404 व.फु. पट्टीपोश निर्मित है। दस्तावेज पंजीयन के समय प्रस्तुत फोटो में भवन पर इण्डिपेन्डेन्स पब्लिक स्कूल व सूचना पट्ट आदि चित्रित है। इस प्रकार सम्पत्ति व्यावसायिक उपयोग की है। अग्रिम अभिवाक् किया कि चूंकि क्षेत्र की व्यावसायिक भूमि की दर निर्धारित नहीं है अतः डी.एल.सी. के अनुसार व्यावसायिक दर निर्धारित नहीं होने पर आवासीय दर की की तीन गुना दर व्यावसायिक दर मानी जायेगी उक्त आधार पर ही

विद्वान कलेक्टर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू.41,39,382/- निर्धारित कर, कमी राशि रू.1,64,620/- मय शास्ती वसूली के आदेश पारित किये गये जो विधिसम्मत एवम् उचित होने के कारण प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी। रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया। कलेक्टर के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवम् शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवम् संतोषप्रद मानते हुये निगरानी प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कन्डोन करते हुये निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

हस्तगत प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व बिक्रीत सम्पत्ति के विक्रेता/केता को उचित सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है। पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर द्वारा एक नोटिस अप्रार्थी संख्या-2 को ही जारी किया गया है परन्तु उक्त किस व्यक्ति को तामिल किया गया है यह स्पष्ट नहीं है। विधिनुसार केता/केताओं व विक्रेता/विक्रेताओं को अलग-अलग नोटिस जारी किये जाने चाहिये जो नहीं किये गये हैं। यही नहीं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के विधिक प्रावधान निम्नानुसार है:-

**नियम 65:-Procedure to be followed by the Collector in cases of under valued instruments.-**

(1) On receipt of a reference under sub section (1) or sub section (2) of section 51 of the Act from the Registering officer, the Collector shall issue a notice to the person liable to pay the duty informing him of the receipt of the reference and asking to show that market value of the property has been truly setforth in the instrument and also produce all evidence that he has in support of his representation within 21 days from the date of service of the notice.

(2) On receipt of a reference under sub section (4) of section 51 of the Act or where the Collector proposed to take action suo moto under sub section (5) of section 51 of the Act, the Collector shall issue a notice-

(a) to every person by whom ; and

(b) to every person in whose favour, the instrument has been executed asking him to produce the original instrument

and to show cause within 21 days from the service of the notice as to why he should not proceed to determine the correct market value of the property and realize the deficient duty together with penalty under section 51 of the Act, where the original instrument is not produced within the above period of 21 days, the Collector may proceed to determine the correct market value on the copy of the instrument.

(3) After expiry of 21 days from the service of notice, Collector shall summarily examine the matter, and if he thinks fit may record a statement of any person to whom a notice under sub-rule(1) and (2) has been issued.

(4) The Collector may for the purpose of enquiry-

(i) Look into corresponding rates as recommended by the District Level Committee and the rates approved by the Inspector General of Stamps.

(ii) Call for any information or record from any public office, officer or authority under the Government or the Local Authority.

(iii) examine and record statement of any member of the public, officer or authority under the Government or the Local Authority.

(5) The Collector shall-

(i) after considering the objections and representation received in writing from the person to whom notice under sub rule (1) & (2) has been issued;

(ii) after examining the records produced before him;

(iii) after a careful consideration of all the relevant factors and evidence placed before him, and

(iv) after consideration the corresponding rates as recommended by the DLC and the rates approved by the Inspector General of Stamps, pass an order determining the market value of the property and duty payable on the instrument and the steps to collect the difference in the amount of stamp duty alongwith penalty, if any,

(6) The summary enquiry shall be completed within a period of 3 months.

(7) A copy of the order shall be forwarded to the Inspector General of

Stamps within 15 days from the date of order.

प्रथम दृष्टया यही माना जा सकता है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के विधिक प्रावधानों की पालना नहीं की गयी है। पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रकरण के गुणावगुण पर यह निर्धारित किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता कि प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ अथवा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जा रही है। इसके अतिरिक्त व्यावसायिक भूमि किस भूमि को माना जाये इस संबंध में महानिरीक्षण पंजीयन एवम् मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक 2/2004 दृष्टिगत है जिसमें व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के संबंध में निम्न प्रकार सिद्धांत प्रतिपादित किये गये हैं:-

भूमि को व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय-

- (क) उपयोग व्यावसायिक हो, अथवा
- (ख) भूमि का व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ हो, अथवा
- (ग) भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित हो, अथवा
- (घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।

जिस क्षेत्र में व्यावसायिक दर निर्धारित नहीं हो वहां

आवासीय दर की दुगुनी दर को व्यावसायिक दर मानकर करें।

उपरोक्त कारणों से भिन्न कारण से यदि भूमि को व्यावसायिक मानकर मूल्यांकन किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यावसायिक उपयोग साबित करे।

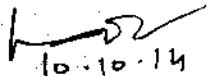
उपर्युक्त परिपत्र में वर्णित स्थिति के अवलोकन पश्चात् व रिकॉर्ड के परिशालन से विदित होता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक मानने से पूर्व किसी भी प्रकार से उक्त को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ प्रमाणित नहीं किया गया है, केवल अनुमान व भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांक किया गया है जो उपर्युक्त वर्णित जारी परिपत्र क्रमांक 2/2004 के आलोक में विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि हस्तगत प्रकरण में दस्तावेजों को उपपंजीयक द्वारा व्यावसायिक मानकर पंजीबद्ध किया गया। प्रश्नगत सम्पत्ति व्यावसायिक रूपान्तरित नहीं है, यह सम्पत्ति क्षेत्र की किसी भी व्यावसायिक योजना में भी स्थित नहीं है एवम् किसी भी तरह की व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित नहीं है। अतः उक्त को शिक्षण संस्था को संचालित करने को व्यावसायिक कार्य माना जाना न्यायोचित नहीं है।

:: 7 :: निगरानी संख्या - 971/2013/बीकानेर  
माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 1993(1) सुप्रीम कोर्ट  
केसेज पेज 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टैट ऑफ आंध्र प्रदेश व  
अन्य में पेज संख्या 659 में भारतीय संविधान के आर्टिकल 19(1)(जी) एवं (6)  
के व्याख्या करते हुये अभिनिर्धारित किया है कि शिक्षण संस्था चलाना कोई  
व्यापार या व्यवसाय नहीं है। अतः इस शिक्षण संस्था का संचालन करना  
व्यवसाय करने की श्रेणी में नहीं माना जा सकता। उक्त व्यवस्था कर बोर्ड की  
समन्वय पीठ (एकलपीठ) द्वारा निगरानी संख्या 1213/2011/चुरू निर्णय  
दिनांक 21.05.2012 में भी प्रतिपादित की गयी है।

उपर्युक्त विवचेनानुसार माननीय उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त उद्धरित न्यायिक दृष्टांत एवम् विभागीय परिपत्र क्रमांक 2/2004 के आलोक में, दोनों अवर अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

परिणामतः, प्रार्थी द्वारा निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय प्रसारित किया गया।

  
10.10.14  
(मदन लाल)  
सदस्य