राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 3253/2005/सीकर.

राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम, सीकर
जरिये प्रभारी अधिकारी अर्जुनसिंह पुत्र भुदाराम जाति जाट
निवासी झीगर छोटी तहसील व जिला सीकर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. उप पंजीयक दातारामगढ़ (सीकर).
2. रामदेवराम पुत्र नन्दराम जाट निवासी रामपुरा
   वार्ड नं0 20 लोसल तहसील दॉतारामगढ़ जिला सीकर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री ओ पी सहारण, सदस्य

उपस्थित : :
श्री सुमित जैन, अधिवक्ता .....प्रार्थी की ओर से.

श्री डी पी ओझा,
उप–राजकीय अधिवक्ता .....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 04/06/2010

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम, सीकर द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर–द्वितीय के प्रकरण संख्या 1128/2002 में पारित निर्णय दिनांक 7.1.2004 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 रामदेवराम पुत्र नन्दराम जाट निवासी रामपुरा वार्ड नं0 20, लोसल, तहसील दातारामगढ़, जिला सीकर द्वारा कस्बा लोसल (तहसील दॉतारामगढ़) स्थित खसरा नं0 1679 रकबा 2.23 हैक्टर, खसरा नं0 1797 रकबा 0.47 हैक्टर, खसरा नं0 1798 रकबा 0.87 हैक्टर एवं खसरा नं0 1803 रकबा 0.18 हैक्टर कुल किता 4 कुल रकबा 3.55 हैक्टर किस्म बारानी–तृतीय में से अपने हिस्से 153/480 में से 10/37 हिस्सा अर्थात् सम्पूर्ण भूमि में से 153/1776 हिस्से की 0.305 हैक्टर (3654 वर्गगज) भूमि प्रार्थी राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम, राजस्थान को ग्राम लोसल में बस स्टैण्ड निर्माण हेतु दान करने का गिफ्ट डीड दस्तावेज सम्पत्ति की मालियत रूपये 70,150/– आंकते हुए रूपये 5020/– के मुद्रांक पत्रों पर निष्पादित किया जाकर वास्ते पंजीयन उप पंजीयक दॉतारामगढ़ (सीकर) के समक्ष दिनांक 14.7.2000 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,10,500/– मानी जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 14,035/– व पंजीयन शुल्क रूपये 1404/– कुल रूपये 15,439/– मा कराने हेतु अधिनियम की धारा 47डी का नोटिस दानदाता अप्रार्थी संख्या 2 को जारी किया गया। अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा उक्त देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि जमा कराने पर

लगातार.....2

प्रमाणित प्रतिलिपि
रजिस्ट्रार
राजस्थान कर बोर्ड
अजमेर

दान-पत्र दस्तावेज दिनांक 15.7.2000 को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात महालेखाकार की अंकेक्षण अवधि 1/2000 से 12/2000 के ऑडिट में प्रश्नगत सम्पत्ति राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम को बस स्टैण्ड निर्माण हेतु दान किये जाने से भूमि का वाणिज्यिक उपयोग होना मानते हुए डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित व्यावसायिक दर 1500/– रूपये प्रति वर्गगज से हस्तान्तरित की गई सम्पत्ति की कुल मालियत रूपये 54,81,000/– होने के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत का होने का आक्षेप किया गया। महालेखाकार के उक्त आक्षेप की पालना में उप पंजीयक द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 एवं प्रार्थी मुख्य प्रबन्धक राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम सीकर को धारा 47(डी) का नोटिस जारी किया गया। इसके बाद वरिष्ठ लेखाधिकारी, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर द्वारा महालेखाकार के ऑडिट आक्षेप के अनुसरण में प्रश्नगत सम्पत्ति के दान–पत्र दस्तावेज की मालियत रूपये 54,81,000/– प्रस्तावित करते हुए कमी मालियत का रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर को प्रेषित किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–द्वितीय (कैम्प–सीकर) द्वारा क्रेता प्रार्थी राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम के प्रतिनिधि के बावजूद सूचना अनुपस्थित रहने से एकतरफा कार्रवाई करते हुए पैरोकार सरकार को सुनकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 54,81,000/– निर्धारित की जाकर कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 5,60,000/– वसूली हेतु प्रार्थी (क्रेता) के विरूद्ध मांग कायमी का आदेश दिनांक 7.1.2004 पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र प्रस्तुत की गई है।

बहस उभय पक्ष सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की प्रश्नगत कृषि भूमि प्रार्थी राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम को लोसल में स्थायी रोड़वेज बस स्टेण्ड हेतु जनहित में बिना किसी मुआवजे के दान करते हुए दानपत्र प्रार्थी के पक्ष में पंजीबद्ध करवाया गया। उक्त दानपत्र दस्तावेज पंजीयन हेतु देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि दानदाता द्वारा ही वहन की गई थी एवं उक्त दानपत्र पंजीयन के समय दाता द्वारा इस दानपत्र में ऑडिट आक्षेप में कोई कमी पाये जाने पर इसकी जिम्मेदारी उसकी होने बाबत शपथपत्र भी पेश किया गया था। इसी आधार पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत विधिनुसार निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क दानदाता से वसूल करते हुए दानपत्र का दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया था। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि दानपत्र पंजीयन के समय

लगातार.....3

दानपत्र की भूमि की प्रकृति कृषि थी। उस समय उक्त भूमि का न तो व्यावसायिक उपयोग हो रहा था और न ही व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ था। इसी प्रकार नगरपालिका लोसल के प्रमाण पत्र दिनांक 14.7.2000 के अनुसार उक्त भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना अथवा दुकानों व उस क्षेत्र के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में भी स्थित नहीं थी। इस प्रकार दानग्रहिता प्रार्थी के एक व्यावसायिक उपक्रम होने मात्र से उसको दान किये गये कृषि भूमि के भूखण्ड को वाणिज्यिक उपयोग का मानते हुए वाणिज्यिक दर से भूमि की मालियत निर्धारित किया जाना न्यायसंगत नहीं है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार अंकेक्षण दल द्वारा प्रश्नगत भूमि के भविष्य में उपयोग की सम्भावनाओं के आधार पर भूमि को व्याबसायिक मानते हुए क्षेत्र की वाणिज्यिक दर से मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी किये बिना ही प्रार्थी को बावजूद सूचना अनुपस्थित मानते हुए उनके विरूद्ध एकतरफा कार्रवाई करते हुए प्रकरण में साईक्लोस्टाईल प्रारूप में आदेश पारित करते हुए रेफरेन्स स्वीकार किया जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक / पंजीयन शुल्क की मांग प्रार्थी के विरूद्ध सृजित किये जाने में विधिक भूल की गई है। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थी को कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन निर्णय की जानकारी तब हुई जब उनके पास कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 54,81,000 / – निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक / पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 5,60,000 / – वसूल किये जाने बाबत नोटिस दिनांक 6.6.2005 प्राप्त हुआ। इस पर उनके द्वारा दिनांक 28.5.2005 को उक्त निर्णय की प्रति उपलब्ध कराने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (द्वितीय) को निवेदन करने पर पत्रावली उपलब्ध नहीं होना जाहिर करते हुए आदेश की प्रति नही दी गयी। इसके बाद उप पंजीयक दातारामगढ़ के आदेश दिनांक 22.9.2005 द्वारा प्रार्थी का बैंक खाता कुर्क करने का आदेश प्रबंधक बैंक ऑफ बड़ौदा, देवीपुरा रोड, सीकर को जारी कर दिया गया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रकरण की उक्त वस्तुस्थिति के परिपेक्ष्य में कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–द्वितीय के निगरानी अधीन आदेश की निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को माफ करने हेतु प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र के आधार पर निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को माफ करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–द्वितीय का निगरानी अधीन आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया।

राजस्थान कर बोर्ड अजमेर

बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अधिवक्ता द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–द्वितीय के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम एक वाणिज्यिक उपक्रम होने से प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग रोड़वेज बस स्टेण्ड हेतु किया जायेगा। इसलिए कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा महालेखाकार जांच दल के आक्षेप के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए रेफरेन्स स्वीकार किया जाकर तद्नुसार मालियत निर्धारित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अधिवक्ता द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–द्वितीय के निगरानी अधीन निर्णय दिनांक 7.1.2004 के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

इस प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा कस्बा लोसल तहसील दातारामगढ़ (सीकर) स्थित अपने खातेदारी की आराजी खसरा नं0 1769, 1797, 1798 व 1803 कुल किता 4 रकबा 3.55 हैक्टर में अपने हिस्से की 0.305 हैक्टर अर्थात् 3654 वर्गगज भूमि ग्राम लोसल में बस स्टेण्ड निर्माण हेतु जनहित में बिना किसी मुआवजे के प्रार्थी राजस्थान राज्य पथ परिवहन निगम राजस्थान, सीकर को दान करते हुए दानपत्र प्रार्थी के पक्ष में पंजीबद्ध करवाया गया है। उक्त दानपत्र दस्तावेज की इबारत से स्पष्ट है कि दानपत्र दस्तावेज पंजीयन हेतु देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि का दायित्व दानदाता अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा ही वहन किया गया है तथा रेकार्ड पर मौजूद उक्त दानपत्र पंजीयन के समय उप पंजीयक को प्रस्तुत शपथपत्र के अनुसार इस दानपत्र में ऑडिट आक्षेप में कोई कमी पाये जांने पर जिम्मेदारी दानदाता की होगी।

कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर, द्वितीय के रेकार्ड के अवलोकन से पाया गया कि रेफरेन्स प्रकरण दर्ज होने के बाद सुनवाई हेतु प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 (दानदाता) को नोटिस जारी किये जाने का न तो ऑर्डरशीट पर कोई उल्लेख अंकित है और न ही ऐसा कोई जारी नोटिस पत्रावली पर उपलब्ध है। इससे प्रथम दृष्टया ऐसा प्रतीत होता है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा दिनांक 7.1.2004 को प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 को सुनवाई का कोई अवसर प्रदान किये बिना ही प्रार्थी (दानग्रहिता) के प्रतिनिधि बावजूद सूचना के अनुपस्थित होना अंकित

लगातार................5

राजस्थान कर बोर्ड अजमेर
...णित प्रतिलिपि
राजस्थान कर बोर्ड
अजमेर

कर इनके विरूद्ध एकतरफा कार्रवाई करते हुए ऑडिट आक्षेप के अनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क मय शास्ति रूपये 5,60,000/– वसूली की प्रार्थी के विरूद्ध मांग कायम करने का साइक्लोस्टाइल प्रारूप में आदेश दिनांक 7.1.2004 पारित किया गया।

मुद्रांक अधिनियम व नियमों के प्रावधानों एवं पंजीयन व मुद्रांक विभाग के परिपत्रों के अनुसार विक्रय दस्तावेज की भूमि की मालियत का निर्धारण भूमि के भविष्य के अथवा सम्भावित उपयोग पर आधारित न होकर भूमि की दस्तावेज पंजीयन के समय की अवस्थिति व उपयोग के आधार पर निर्धारित की जाती है। प्रार्थी के पक्ष में दानपत्र निष्पादित किये जाने के समय रेकार्ड पर उपलब्ध दिनांक 14.7.2000 को अध्यक्ष व अधिशाषी अधिकारी नगरपालिका लोसल (सीकर) द्वारा जारी किये गये प्रमाण पत्र के अनुसार अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा प्रार्थी को दान की गई भूमि नगरपालिका शहर से दूर है एवं स्थानीय निकाय की न तो कोई योजना है और न ही प्रस्तावित है। यह भूमि सड़क से दूर दुकानों व किसी व्यवसाय की पंक्ति में स्थित नहीं है एवं वर्तमान में खाली पडी है तथा इसका कृषि से भिन्न उपयोग नहीं हो रहा है। इसके अलावा प्रश्नगत भूमि का मौके पर व्यावसायिक उपयोग होने अथवा व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरित होने सम्बन्धी उप पंजीयक अथवा कलेक्टर (मुद्रांक) की न तो कोई मौका रिपोर्ट मौजूद है और न ही कोई अन्य दस्तावेज रेकार्ड पर उपलब्ध है। ऐसी स्थिति में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 5 के अनुसार भी प्रश्नगत भूमि (भूखण्ड) को व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन करते हुए मालियत निर्धारित नहीं की जा सकती।

उक्त विवेचन के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–द्वितीय द्वारा आदेश दिनांक 7.1.2004 पारित करने से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारण एवं तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क देयता बाबत न तो मुद्रांक नियम 1955 के नियम 66ए के विधिक प्रावधानों के अनुरूप कोई जांच की गई है और न ही प्रार्थी (दानग्रहिता) एवं अप्रार्थी संख्या 2 (दानदाता) को सुनवाई व अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु समुचित अवसर प्रदान किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर द्वितीय का आदेश दिनांक 7.1.2004 अविधिक होने से अपास्त योग्य है।

परिणामतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है एवं कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर द्वितीय का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 7.1.2004 एतद् द्वारा अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

प्रमाणित प्रतिलिपि
रजिस्ट्रार
राजस्थान कर बोर्ड
अजमेर

मिलान किया

5/6/2010
(ओ पी सहारण)
सदस्य