

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -2468 / 2005 / अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये सब रजिस्ट्रार, अजमेर जिला—अजमेर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. पवन जेठानी पुत्र छांगोमल जेठानी
2. हरीश जेठानी पुत्र छांगोमल जेठानी, जाति हिन्दु सिन्धी निवासीगण घास कटला, नया बाजार, अजमेर
3. संजय बीजावत पुत्र किशनगोपाल बीजावत, जाति विजयवर्गीय निवासी 321/8, कड़कवा चौक, अजमेरअप्रार्थीगण.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित :

श्री आर.के. अजमेरा
उप—राजकीय अभिभाषक।प्रार्थी की ओर से.

श्री भवानी सिंह रावत
अभिभाषक।अप्रार्थी सं. 1 व 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 02.03.2016

निर्णय

राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर के निर्णय दिनांक 11.10.2000 के विरुद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 56 (जिसे आगे “अधिनियम” कहा जायेगा) के तहत प्रस्तुत की गयी।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है:-

1. अप्रार्थी सं. 3 द्वारा अपनी जायदाद ए.एम.सी.न. पुराना 445/10 का एक भाग 256.8 रुपये के प्रतिफल में अप्रार्थी सं. 1 व 2 को विक्रय किया गया। उपपंजीयक, अजमेर द्वारा सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर आस—पास व्यावसायिक संस्थान स्थित होने व सम्पत्ति के मुख्य जयपुर रोड़ पर स्थित होने से 50 फुट तक व्यावसायिक उपयोग व शेष आवासीय उपयोग की मानकर तत्समय की प्रचलित डी.एल.सी. दर से गणना कर सम्पत्ति का मूल्यांकन 32,93,760/-रुपये तय किया एवं क्रेता को अन्तर मुद्रांक एवं पंजीयक राशि जमा कराने हेतु कहा। क्रेता द्वारा राशि जमा नहीं कराये जाने पर अधिनियम की धारा 47डी के तहत प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित कर दिया।
2. कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज कर पक्षकारों को सुना एवं सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया। प्रश्नगत सम्पत्ति का नक्शा—मौका तैयार कर शामिल पत्रावली

निगरानी (मुद्रांक) संख्या —2468 / 2005 / अजमेर

किया गया। सम्पत्ति की अवस्थिति एवं आस-पास की सम्पत्तियों के हो रहे उपयोग को दृष्टिगत रखते हुए कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति को आंशिक व्यावसायिक एवं आंशिक आवासीय उपयोग की मानते हुए 19,37,800/-रुपये मालियत निर्धारण की एवं निर्णय दिनांक 11.10.2000 पारित किया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी।

3. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता श्री आर.के. अजमेरा एवं अप्रार्थी सं. 1 व 2 की ओर से ब्रीफ होल्डर अधिवक्ता श्री भवानी सिंह रावत की बहस सुनी गयी। राजस्व के अधिवक्ता ने बहस में कहा कि कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने निर्णय में सम्पत्ति को न तो आवासीय उपयोग की माना, न ही सम्भावित व्यावसायिक उपयोग के आधार को माना। सम्पत्ति के मुख्य सड़क पर स्थित होने व बाजार से 100 गज दूर होने के कारण आवासीय से अधिक बाजार मूल्य होना लिखकर मालियत निर्धारण की, जो विधिसम्मत नहीं है। निर्णय में यह कहीं भी स्पष्ट नहीं है कि सम्पत्ति का मूल्यांकन किस अनुमोदित डी.एल.सी. दर से किया गया है? अतः उपपंजीयक द्वारा की गयी मालियत गणना को उचित मानकर कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय अपास्त किया जावें। निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की। अप्रार्थी सं. 3 बावजूद प्रकाशन अनुपस्थित रहें। अतः उनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही की गयी। अप्रार्थी सं. 1 व 2 की आरे से विद्वान अधिवक्ता ने निगरानी समयावधि पश्चात् प्रस्तुत करनी बताया। निर्णय दिनांक 11.10.2000 के विरुद्ध 8 माह पश्चात् 21.06.2001 को राजस्व मण्डल में निगरानी प्रस्तुत की गयी। अतः इसी आधार पर निगरानी खारिज करने का अनुरोध किया। अप्रार्थी के अधिवक्ता ने बहस में आगे कहा कि प्रश्नगत सम्पत्ति दस्तावेज पंजीयन के समय खाली थी। कोई निर्माण नहीं था। आसपास में आवासीय भवन बने हुए थे एवं उपपंजीयक ने मुख्य जयपुर रोड़ पर अवस्थिति होने तथा एक प्लॉट छोड़कर नया शोरूम बन जाने के आधार पर भावी सम्भावना के आधार पर अग्रभाग के 50 फुट गहराई तक व्यावसायिक दर से मालियत गणना की, जो विधिविरुद्ध थी। कलक्टर (मुद्रांक) ने मौका निरीक्षण कर अप्रत्यक्ष रूप से आंशिक व्यावसायिक एवं आंशिक आवासीय उपयोग के आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया, जो उचित है।
4. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने निर्णय दिनांक 11.10.2000 के विरुद्ध निगरानी प्रस्तुत करने का निर्णय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान ने 3 माह पश्चात्

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -2468 / 2005 / अजमेर

11.01.2001 को लिया। निर्णय की प्रमाणित प्रति 06.02.2001 को प्राप्त कर ली गयी। इसके पश्चात् निगरानी प्रस्तुत करने में हुए 4½ माह के विलम्ब का कोई सन्तोषजनक कारण पत्रावली पर एवं मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत् प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में नहीं है। अतः यह निगरानी विलम्ब के आधार पर भी खारिज योग्य है। कलक्टर (मुद्रांक) ने चुंकि अपने निर्णय में प्रश्नगत सम्पत्ति को भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन करना उचित नहीं माना, परन्तु सम्पत्ति की महत्वपूर्ण सड़क पर अवस्थिति एवं आसपास विकसित हो रही व्यावसायिक गतिविधियों को देखते हुए आवासीय डी.एल.सी. दर से अधिक मालियत आंकने की उनकी इच्छा रही। कलक्टर (मुद्रांक) ने चतुराई पूर्वक बीच का रास्ता निकाला एवं सम्पत्ति का मूल्यांकन सम्भवतः इस प्रकार किया :—

(1) 25.5 फीट x 20 फीट = 510 वर्गफीट ÷ 9 = 56.66 वर्गगज x 20,000 (व्यावसायिक डी.एल.सी.)	= 11,33,000/-
(2) शेष 200 वर्गगज 4000 प्रतिवर्गगज (आवासीय डी.एल.सी.)	= 8,00,000/-
	<hr/> = 19,33,000/-

कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्पत्ति का अप्रकट रूप से इसी प्रकार मूल्यांकन किया गया परन्तु चुंकि न्यायिक दृष्टांत के कारण खाली भूखण्ड का भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन लिखना उन्होंने उचित नहीं समझा। अतः निर्णय में केवल शब्द “आवासीय दर से अधिक” ही लिखा। कलक्टर (मुद्रांक) की मन्त्रा राजस्व हानिकारित करने की नहीं प्रकट होती है। साथ ही उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को भी यथावत् स्वीकार करना उन्होंने कारण सहित उचित नहीं माना।

उक्त विवेचन अनुसार राजस्व की निगरानी स्वीकार योग्य नहीं पायी जाती है। कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय भी 15 वर्ष से अधिक पूर्व का है। इसमें हस्तक्षेप के यथोचित आधार नहीं पाये जाते हैं। फलतः निगरानी अस्वीकार कर खारिज की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

४३
(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य