राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 391/2011/टोंक

1 आशीष सिंघल पुत्र गंभीरमल सिंघल,
2 श्रीमति सोनल सिंघल पत्नी आशीष सिंघल
निवासीगण कारीगरां की गली, मेहन्दी बाग, टोंक

.....प्रार्थी

बनाम्

1 राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, टोंक
2 श्रीमती शकुन्तला देवी धर्मपत्नी सूरजमल महाजन
3 श्री महेश कुमार पुत्र सूरजमल महाजन
निवासी रघूनाथपुरी तख्ता टोंक तहसील व जिला टोंक

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी,
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर के अजमेरा
अभिभाषक। .....अप्रार्थी विभाग की ओर से.

अनुपस्थित

.....अप्रार्थी 2 व 3 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 19.01.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) अजमेर द्वारा मुद्रांक प्रकरण संख्या 651/2010 में पारित निर्णय दिनांक 24.01.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998(जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है:–

(1) प्रार्थीगण ने अप्रार्थी संख्या 2 व 3 से एक अचल सम्पति शहर टोंक में 16 लाख रूपये के प्रतिफल पर क्रय करना अंकित कर विक्रय पत्र दिनांक 13.10.2010 को उप पंजियक, टोंक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत 21,22,950/– रूपये तय कर दस्तावेज इसी दिन पंजीयन कर लौटा दिया।

(2) इसके पश्चात् उप पंजीयक, टोंक ने एक स्वंय की रिपोर्ट तैयार कर दस्तावेज की मालियत 85,01,071/– रूपये आंकते हुए रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज कर दिनांक 02.12.10 को नोटिस जारी करने के आदेश दिये। प्रार्थीगण ने दिनांक 24.12.10 को

लगतार.....2

नियत तिथि पर वकालतनामा प्रस्तुत कर जवाब हेतु अवसर चाहा। आगामी नियत तारीख 24.04.2011 को प्रार्थीगण की अनुपस्थिति अंकित कर एक पक्षीय निर्णय पारित कर दिया एवं उपपंजीयक, टोंक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकार कर प्रश्नगत सम्पति का व्यावसायिक दर से मूल्यांकन करते हुए कमी मुद्रांक 3,18,910/– रूपये, कमी पंजीयन फीस 28,770/– रूपये एवं शास्ति 320 रूपये कुल 3,48000/– रूपये वसूलने के आदेश पारित किये। उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी।

(3) प्रार्थीगण की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री रोहित सोनी एवं राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता श्री आर.के.अजमेरा की प्रकरण पर बहस सुनी गयी।

(4) प्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता का कथन था कि अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिका दिनांक 24.12.2010 में निम्नानुसार अंकन पीठासीन अधिकारी द्वारा किया गया।

"पत्रावली पेश की गयी। अपीलार्थी के अभिभाषक ने उपस्थित हो कर वकालतनामा पेश किया एव जवाब पेश करने का अवसर चाहा गया। वकालतनामा को शामिल मिसल किया गया एवं आगामी पेशी तारीख तक जवाब पेश करने का अवसर अप्रार्थी को दिया गया। प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया। पत्रावली वास्ते जवाब एवं बहस दिनांक 24.01.2011 को पेश की जाए।"

प्रार्थीगण ने प्रथम नियत तिथि पर ही नोटिस का विस्तृत जवाब मय शपथपत्र पड़ौसियों के शपथपत्र आदि दिनांक 24.01.2011 को प्रस्तुत कर दिये थे जबकि दिनांक 24.01.2011 को आदेशिका मे प्रार्थी को अनुपस्थित दर्शाया है। जवाब पत्रावली मे मार्क होकर शामिल भी है। कलक्टर (स्टाम्प) ने गत पेशी दिनांक 24.12.2010 को मौका निरीक्षण स्वंय द्वारा करना अंकित कर निरीक्षण रिपोर्ट पत्रावली में शामिल कर रखी है परन्तु प्रार्थीगण की मौका निरीक्षण के समय उपस्थिति तक दर्ज नही है, न ही मौका निरीक्षण रिपोर्ट पर हस्ताक्षर करवाये गये है। प्रार्थी ने अपने जवाब एवं शपथपत्र में स्वंय अंकित किया है कि प्रश्नगत सम्पति का उपयोग पूर्व में आवासीय था। 30 नवम्बर,2010 तक भी आवासीय रहा। तत्पश्चात् मरीजों की संख्या बढ़ने के कारण प्रश्नगत सम्पति में मरीजों की आवास व्यवस्था की गयी।

(5) विवादित सम्पति के विक्रय पत्र का पंजीयन 13.10.2010 को हुआ। सम्पति तत्समय एवं इससे पूर्व आवासीय थी। प्रार्थी ने उक्त सम्पति के समीपस्थ दो

लगतार.....3

दुकाने माह अगस्त 10 में क्रय की थी एवं उनकी वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी चुकाई थी। प्रार्थी उक्त दोनो दुकानों में चिकित्सीय परामर्श एवं दवा विक्रय का कार्य सम्पादित करता था। उपपंजीयक ने पंजीयन तिथि के 6 दिवस पश्चात् मौका निरीक्षण करना बताते हुए एवं प्रश्नगत सम्पति में अस्पताल संचालन होना बताते हुए सम्पूर्ण सम्पति का वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया है, वह अनियमित एवं अवैध है। कलक्टर (मुद्रांक) ने अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट, जो पंजीयन तिथि से 2 माह पश्चात् तैयार की गयी है, मे आस–पास पर पूछताछ पर अप्रेल 2010 से अस्पताल संचालन का तथ्य अंकित किया है परन्तु किसी गवाह के लिखित बयान तक दर्ज नहीं किये। इस तरह आवासीय सम्पति को 2 माह पश्चात् उपयोग के आधार पर वाणिज्यिक आधार पर मुल्यांकन करना विधि विरूद्ध है। निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता ने क्रय शुदा सम्पति का मौका निरीक्षण पर अस्पताल के रूप में उपयोग पाया जाने पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन कर कमी मुद्रांक/पंजीयन फीस वसूलने के निर्णय को उचित बताया एवं निगरानी अस्वीकार करने पर बल दिया।

(6) हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकार्ड का अवलोकन किया। उप पंजीयक, टोंक द्वारा तैयार मौका निरीक्षण फर्द में निरीक्षण की दिनांक एवं समय का कॉलम रिक्त छोडा हुआ है। निरीक्षण के छपे हुए प्रपत्र में भी कॉलम रिक्त छोड़े हुए है परन्तु हस्ताक्षर के नीचे दिनांक 18.10.2010 अंकित है। अधिनियम की धारा 54 का नोटिस 19.10.2010 को जारी किया गया है। इससे यह सिद्ध होता है कि सम्पति के मौका निरीक्षण की फर्द 18.10.2010 को तैयार की गयी है। परन्तु फर्द पर सम्पति के क्रेता अथवा उसके प्रतिनिधि के हस्ताक्षर नही है, न ही यह अंकित किया गया है कि वक्त निरीक्षण कौन व्यक्ति वहां उपस्थित था ?

रेकार्ड में उपपंजीकय कार्यालय के लिपिक द्वारा दिनांक 13.10.2010 में कार्यालय टिप्पणी अंकित की गयी है जिसमें प्रश्नगत सम्पति में नर्सिंग होम चलाना बताया है। सम्पति के क्षैत्रफल एवं वाणिज्यिक दर से भूखण्ड, निमार्ण कार्य आदि का मुल्यांकन कर कुल 1,33,090/– रूपये वसूली योग्य बताये गये है। यह गणना किस साक्ष्य के आधार पर की गयी है, स्पष्ट नही है। प्रश्नगत सम्पति का वास्तविक निरीक्षण 18.10.2010 को किया गया एवं उसमें एक्सरे मशीन की कीमत 1.50 लाख रूपये जोड़ी गयी है। विस्तृत गणना कर सम्पति की मालियत 85,01,070/– रूपये आंकी गयी है।

लगातार.....4

चूंकि सम्पति का दस्तावेज पंजीयन दिनांक 13.10.2010 को किया गया था एवं मौका 5 दिवस पश्चात् 18.10.2010 को देखा गया। अतः सम्पति पंजीयन तिथि से पूर्व अथवा पंजीयन तिथि को आवासीय उपयोग की नहीं होकर अस्पताल के रूप में उपयोग ली जा रही होने के फोटोंग्राफ, लिखित बयान आदि ठोस साक्ष्य एकत्र नहीं किये गये।

सम्पति का पंजीयन तिथि को क्या उपयोग हो रहा है ? मालियत की गणना उसी उपयोग के अनुसार की जानी नियमसंगत होती है।

कलक्टर (मुद्रांक) में 2 माह पश्चात् मौका निरीक्षण किया जाना बताया है जिसका विधिक दृष्टि से कोई महत्व तब तक नहीं है जब तक वह साक्ष्य से यह सिद्ध नही कर दे कि उक्त प्रश्नगत सम्पति पंजीयन तिथि को आवासीय के स्थान पर नर्सिंग होम (वाणिज्यिक) के रूप में उपयोग लायी जा रही थी।

दस्तावेज पंजीयन तिथि के पश्चात् क्रेता सम्पति का क्या उपयोग करता है ?, मालियत निर्धारण की दृष्टि से यह तथ्य पूर्णतः अप्रांसगिक है। अतः उक्त विवेचन के आधार पर चुंकि कलक्टर (मुद्रांक) एवं उप पंजीयक, टोंक प्रश्नगत सम्पति के पंजीयन तिथि को हो रहे उपयोग को आवासीय से भिन्न होना सिद्ध करने में विफल रहे है, कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर की पत्रावली की आदेशिका भी विरोधाभाष भरी है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट भी अपूर्ण एवं अस्पष्ट है। अतः प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार की जाती है।

कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर का निर्णय दिनांक 24.01.2011 अपास्त किया जाता है। प्रार्थीगण द्वारा निगरानी पेटे जमाराशि नियमानुसार लौटा दी जावे।

निर्णय सुनाया गया।

19.01.16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य