राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 454/2013/अलवर.

श्रीमती पूजा पालीवाल पत्नी श्री नितिन पालीवाल
निवासी–2/87, स्कीम नं. 10–बी,
हाउसिंग बोर्ड, अलवर। .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
   प्रथम, अलवर।
2. अजय अरोड़ा पुत्र श्री रामचन्द्र अरोड़ा,
   जाति–अरोड़ा खत्री, प्लॉट नं.–26, स्कीम नं. 2,
   लाजपत नगर, जिला अलवर। .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

आशा कुमारी – सदस्य

उपस्थित : :

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

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी 1 की ओर से.

अनुपस्थित..... अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 28/04/2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) वृत्त अलवर (जिसे आगे "कलेक्टर" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 334/2012 में पारित आदेश दिनांक 20.02.2013 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के तथ्य सक्षेंप में इस प्रकार है कि आर्य नगर, एसबीआई बैंक के पास, प्रथम/द्वितीय तल, अलवर स्थित 116.11 वर्गगज जायदाद रू0 3809725/– में क्रय करने का दस्तावेज, उप पंजीयक, अलवर –प्रथम, के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया गया। उपपंजीयक द्वारा उक्त दस्तोवज रू0 3809725/– की मालियत पर दिनांक 17.03.2012 को पंजीबद्व करते मूल दस्तावेज पक्षकारान को लौटाया गया। तदउपरान्त रेण्डम पद्धति अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया तथा मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति को कमी मालियत पर पंजीबद्व होना पाया गया। उपपंजीयक द्वारा विवादित सम्पत्ति की मालियत रू0 4671102/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने को पक्षकारों को आदेश दिये गये। पक्षकारों द्वारा अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने पर उपंपजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश किया गया। कलेक्टर द्वारा अपने आदेश दिनांक 20.02.2013 द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार कर लिया गया। कलेक्टर के आदेश दिनांक 20.02.2012 से व्यथित होकर केता प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

आशा कुमारी

लगातार.....2

प्रार्थी अभिभाषक श्री रोहित सोनी व अप्रार्थी विभाग के पैराकार श्री अनिल पोखरना उपस्थित। अप्रार्थी 2 बावजूद सूचना अनुपस्थित। उपस्थित पक्षकारों की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति रू0 9,50,000/– में क्रय की गई थी इसके उपरान्त भी उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू0 38,09,725/– निर्धारित की गई, प्रार्थीया द्वारा इस मालियत पर भी मुद्रांक कर का भुगतान कर दिया गया था। तत्पश्चात उपंपजीयक द्वारा मनमाने तरीके से प्रश्नगत सम्पत्ति को पूर्ण रूप से व्यवसायिक मानते हुए बाजर भाव से मालियत निर्धारित की गई है, जो अविधिक व गलत है। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थीया द्वारा जो सम्पत्ति क्रय की गई है जो पीछे का भाग है तथा उस सम्पत्ति में जाने के लिये आगे 10 फुट की गैलेरी बनी हुई है, फिर भी उपपंजीयक द्वारा इसे मुख्य सडक पर अवस्थित होना मानते हुए मालियत का निर्धारण किया है जो अविधिक होने से अपास्त किये जोन योग्य है। विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि कलेक्टर द्वारा प्रकरण में विक्रेता को आवश्यक पक्षकार नहीं बनाया गया है तथा न ही किसी प्रकार का नोटिस जारी किया गया है, जबकि कलेक्टर को निर्णय पारित करने से पूर्व विक्रेता को भी पक्षकार बनाया जाकर विधिवत नोटिस जारी किया जाना चाहिये था। विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने इस कथन के साथ प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

बहस के दौरान अप्रार्थी विभाग के विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर के आदेश के समर्थन करते हुए कथन किया गया कि उक्त सम्पत्ति स्कीम नं. 1 अलवर में एस.बी.आई. बैंक के पास स्थित है तथा जायदाद का जीना मैन रोड पर खुलता है एवं आसपास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने से डी. एल.सी. Near Road @ 43,500/- वर्गगज से पूर्ण व्यवसायिक मानते हुए प्रथम तल का 80 प्रतिशत मानकर कीमत 40,44,108/– एवं सम्पत्ति पर हुए निर्माण की कीमत 6,26,994/– मानते हए कुल कीमत 46,71,102/– होती है। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक का कथन है कि डीआईजी (स्टाम्प) अलवर द्वारा स्वयं सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया है तथा तद्नुसार ही दस्तोवज कमी मालियत का मानते हुए कलेक्टर द्वारा आदेश पारित किया गया है। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा अपने इस कथन के साथ प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवदेन किया गया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया।

आशा चुघाने

लगातार.....3

प्रकरण में उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अलवर द्वारा दिनांक 17.03.2012 को मौका निरीक्षण किया गया तथा अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट में यह अंकित किया गया कि **"मौका निरीक्षण किंया गया। विकित सम्पत्ति निर्मित है एवं व्यावसायिक है। सम्पत्ति सड़क के पास स्कीम नं. 1 अलवर में स्थित है एवं प्रथम तल पर विक्रय हुयी है।"**

कलेक्टर के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक है तथा **प्रथम तल** पर स्थित है। विक्रय दस्तावेज पत्रावली पर सलग्न है तथा इस दस्तावेज के अवलोकन से यह विदित होता है कि बिक्रीत सम्पत्ति **द्वितीय तल** पर स्थित है। कलेक्टर के मौका रिपोर्ट व बिक्रीत दस्तोवज में विरोधाभास की स्थिति प्रतीत होती है।

कलेक्टर की पत्रावली का अवलोकन करने से यह भी स्पष्ट होता है कि कलेक्टर के समक्ष दर्ज प्रकरण में विक्रेता को आवश्यक पक्षकार नहीं बनाया गया है जबकि **माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा राजस्थान सरकार बनाम गीतारानी 2002 (1) आर.आर.टी. 81 के निर्णय में यह मत प्रकट किया गया है कि क्रेता तथा विक्रेता दोनों को नोटिस जारी कर तामिल करवाना आवश्यक है। परन्तु हस्तगत प्रकरण में विक्रेता को पक्षकार ही नहीं बनया गया है।**

उपर्युक्त विवेचना अनुसार हस्तगत प्रकरण कलेक्टर को प्रतिप्रेषित करते हुए यह निर्देश दिया जाता है कि वे प्रकरण में पुनः जाकर मौका देखे तथा यह स्थिति स्पष्ट करते हुए कि विवादित सम्पत्ति प्रथम तल पर स्थित है अथवा द्वितीय तल पर? विवादित सम्पत्ति का पुनः नियमानुसार मालियत निर्धारित करते हुए निर्णय पारित करे।

यह पीठ कलेक्टर को यह भी आदेश देती है कि प्रकरण में विक्रेता श्री अजय अरोडा पुत्र श्री रामचन्द्र अरोडा निवासी प्लाट नम्बर 26 स्कीम नम्बर 2, लाजपत नगर, अलवर को प्रकरण में आवश्यक पक्षकार बनाया जाये तथा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने **राजस्थान राज्य बनाम् गीता रानी 2002 (1) आर.आर. टी. पेज 81** के अनुसार तथा माननीय राजस्व मण्डल के न्यायिक दृष्टांत **1996 आरआरडी 503** के निर्णय के आलोक में, **प्रकरण से संबंधित सभी पक्षकारों (क्रेता/विक्रेता) को सुनवायी का समुचित अवसर प्रदान करते हुये सभी विधिक बिन्दूओं व तथ्यों पर विचार करने के पश्चात प्रकरण को गुणावगुण के आधार पर पुनः निर्णित करे।** पक्षकारों को निर्देश दिये जाते है कि वे दिनांक 10.06.2015 को इस संबंध में सुनवाई कलेक्टर के समक्ष उपस्थित हो। अनुपस्थिति की दशा में कलेक्टर एकतरफा आदेश पारित करने के लिये स्वतंत्र होगे।

परिणामतः, प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर उपर्यूक्तानुसार कार्यवाही हेतु यह प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

आशा कुमारी 28.4.15

(आशा कुमारी)
सदस्य