

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-550/2010/अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, अजमेर द्वितीय।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री विमल कुमार पुत्र स्व. श्री जयचंद्र जैन जाति जैन निवासी जय भवन मकान नं. 1-2, दादा भाई कॉलोनी, नसीराबाद रोड, अजमेर।
2. श्री सुनील जैन पुत्र स्व. श्री शान्तिलाल नरेन्द्र कुमार जाति जैन निवासी महावीर मौहल्ला, केसरगंज, अजमेर।
3. श्री अनिल जैन पुत्र स्व. श्री शान्तिलाल नरेन्द्र कुमार जाति जैन निवासी महावीर मौहल्ला, केसरगंज, अजमेर।
4. श्रीमती मनोरमा जैन पत्नी श्री मोहन कुमार जैन निवासी बाबू मौहल्ला, केसरगंज, अजमेर।
5. श्रीमती मीना जैन पत्नी श्री प्रदीप कुमार जैन निवासी कमला नगर, आगरा।
6. श्रीमती हेमलता जैन पत्नी श्री पवन कुमार जैन निवासी बाजूवाली गली, केसरगंज, अजमेर।
7. श्रीमती नीलिमा जैन पत्नी श्री मधूप कुमार जैन निवासी नार्थ ईदगाह कॉलोनी, आगरा।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री ईश्वर देवडा

अभिभाषक

अनुपस्थित

...प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 2 से 7

निर्णय दिनांक : 10.08.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 08.01.2010 प्रकरण संख्या 260/2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।

25

लगातार.....2

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी श्री सुनील जैन पुत्र स्व० शान्ति लाल नरेन्द्र कुमार जैन एवं अनिल जैन पुत्र स्व० श्री शान्ति लाल नरेन्द्र कुमार जी जैन निवासी महावीर मौहल्ला, केसरगंज, अजमेर द्वारा बहक श्री विमल कुमार जैन पुत्र स्व० श्री जयचन्द जैन निवासी जय भवन, म. नं. 1-2, दादा भाई कॉलोनी, नसीराबाद रोड, अजमेर के हक में विक्रय दस्तावेज मालियत रु 4,00,000/- अंकित करते हुए दिनांक 20.12.2007 को उपपंजीयक अजमेर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उपपंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा उक्त दस्तावेज की कुल मालियत रु 6,08,871/- रु मानी जाकर दिनांक 20.12.07 को दस्तावेज संख्या 6079/07 पर पंजीयन कर सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया। रेण्डम मौका अनुसार उक्त दस्तावेज की कुल मालियत राशि रु 42,11,552/- मानी जाकर अन्तर राशि जमा कराने हेतु धारा 54 का नोटिस जारी किया गया। राशि जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स तैयार कर अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया गया। रेफरेन्स में कमी मुद्रांक कर 2,34,180/- व कमी पंजीयन शुल्क राशि रु. 18910/- की वसूली हेतु निवेदन किया गया। प्रकरण प्राप्त होने पर मामला प्रथम दृष्टया कमी मालियत का पाया जाने पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर जरिये नोटिस संबंधित को तलब किया गया। क्रेता विमल कुमार जैन ने जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि महावीर मौहल्ला, केसरगंज में एक आवासीय भूखण्ड विद्यमान है जिसके मालिक सुनील जैन एवं अनिल जैन से अप्रार्थी द्वारा दिनांक 20.12.2007 का खरीद की जाकर विक्रय-पत्र निष्पादित कर उपपंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उपपंजीयक द्वारा मौका देखकर आवासीय मानकर दस्तावेज पंजीयन कर लौटा दिया गया। तत्पश्चात कमी स्टाम्प का रेफरेन्स बनाकर प्रस्तुत किया है जबकि मौके पर वास्तविक स्थिति को देखने के बाद बखूबी साबित था कि प्रश्नगत दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति सदैव से आवासीय उपयोग की रही है। आज भी आवासीय प्रयोजनार्थ ही सम्पत्ति का उपयोग किया जा रहा है। बिना किसी उचित कारण के सम्पत्ति को व्यावसायिक मानकर कमी स्टाम्प निकाली गई है व पूर्णतः गलत तथ्यों पर आधारित हैं। मौका निरीक्षण कब किया गया, कहीं विदित नहीं होता है। न ही पक्षकारों के समक्ष कोई मौका निरीक्षण किया गया। विधिक सिद्धांत है कि पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज की सम्पत्ति की बाजार मालियत दस्तावेज के निष्पादन के समय उपयोग एवं उपभोग के आधार पर निर्धारित की जायेगी, न की उसके भविष्य के उपयोग के आधार पर। मौजूदा प्रकरण में सम्पत्ति का कोई व्यावसायिक उपयोग नहीं किया जा रहा है, जो काबिल निरस्तनीय है। 2008 आर.आर.टी. (1) पेज 449, 942 से स्पष्ट है। दस्तावेज

पंजीयन करके अप्रार्थी को लौटाया गया था, उसके उपरांत बिना किसी विश्वसनीय कारण के रेफरेन्स करने का कोई अधिकार नहीं रहता है। 2008 आर.आर.टी. (1) पेज 95, 2009 आर.आर.टी. (2) 902 एवं 905, 2006 आर.बी.जे. पेज 576 से स्पष्ट है। अतः रेफरेन्स खारिज किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण के आधार पर यह पाये जाने की सम्पत्ति के पास आवासीय मकान है व कहीं कहीं पर दुकाने एवं गोदाम स्थित है तथा मौके पर सम्पत्ति भी रिक्त है अर्थात् न तो आवासीय व न ही वाणिज्यिक उपयोग की है, रेफरेन्स खारिज किया है जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 से 7 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने दिनांक 08.01.2010 को विवादित सम्पत्ति के मौका रिपोर्ट एवं दस्तावेज साक्ष्य में विरोधाभास हैं। कलक्टर (मुद्रांक) ने इस प्रकार दस्तावेज साक्ष्य को नजर अंदाज कर विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर जो निर्णय पारित किया है वह निगरानी के माध्यम से अपास्त किये जाने योग्य है। कलक्टर (मुद्रांक) ने इसके विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर अपना निर्णय दिनांक 08.01.2010 पारित कर प्रार्थी राज्य सरकार को भारी राजस्व की हानि पहुंचाते हुए तात्त्विक अनियमितता कारित की है इस कारण कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 08.01.2010 अपास्त किये जाने योग्य है। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं. 1 की ओर से कथन किया गया कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति महावीर मौहल्ला, केसरगंज में एक आवासीय भूखण्ड है जिसके मालिक सुनील जैन एवं अनिल जैन से अप्रार्थी द्वारा दिनांक 20.12.2007 का खरीद की जाकर विक्रय-पत्र निष्पादित कर उपपंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उपपंजीयक द्वारा मौका देखकर आवासीय मानकर दस्तावेज पंजीयन कर लौटा दिया गया। तत्पश्चात कमी स्टाम्प का रेफरेन्स बनाकर प्रस्तुत किया है जबकि मौके पर वास्तविक स्थिति को देखने के बाद बखूबी साबित था कि प्रश्नगत दस्तावेज में वर्णित

सम्पत्ति सदैव से आवासीय उपयोग की रही है। आज भी आवासीय प्रयोजनार्थ ही सम्पत्ति का उपयोग किया जा रहा है। बिना किसी उचित कारण के सम्पत्ति को व्यावसायिक मानकर कमी स्टाम्प निकाली गई है व पूर्णतः गलत तथ्यों पर आधारित हैं। विधिक सिद्धांत है कि पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज की सम्पत्ति की बाजार मालियत दस्तावेज के निष्पादन के समय उपयोग एवं उपभोग के आधार पर निर्धारित की जायेगी, न की उसके भविष्य के उपयोग के आधार पर। मौजूदा प्रकरण में सम्पत्ति का कोई व्यावसायिक उपयोग नहीं किया जा रहा है, जो काबिल निरस्तनीय है। 2008 आर. आर.टी. (1) पेज 449, 942 से स्पष्ट है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका देखकर सम्पत्ति को व्यावसायिक मानने का कोई आधार नहीं पाये जाने पर रेफरेन्स खारिज किया है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स उपपंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर भूमि को आवासीय के स्थान पर वाणिज्यिक मानने के संबंध में था। उपपंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 04.01.2008 निम्न प्रकार है :-

" Found commercial in visit at Mahaheer marg Kesarganj (Terrace area, roof of shop)"

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी मौका निरीक्षण किया गया है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 24.12.2009 निम्न प्रकार है :-

"आज दिनांक 24.12.2009 को प्रकरण संख्या 260/09 उपपंजीयक अजमेर द्वितीय बनाम श्री विमल कुमार जैन में मौका निरीक्षण किया गया। प्रश्नगत सम्पत्ति महावीर मौहल्ला, जैन धर्मशाला के पास केसरगंज, अजमेर में अवस्थित है। उक्त सम्पत्ति प्रथम पंक्ति पर अवस्थित होकर निर्माण कार्य मौके पर किया जा रहा है। छत पर पिल्लर खण्डे किये जाकर छत डाली हुई है एवं खिडकियों एवं दरवाजों का अधूरा कार्य प्रगति पर है। पाईप फीटिंग का कार्य भी मौके पर किया जा रहा है। पास पडोस में पूछने पर बताया गया कि जब 2007 में उक्त छत क्रय की गई थी, तब छत पर कोई निर्माण

कार्य किया हुआ नहीं था, हाल ही में दो माह पूर्व उक्त निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया था। उक्त सम्पत्ति के पास आवासीय मकानात अवस्थित है एवं कहीं-कहीं पर दूसरे एवं गोदाम अवस्थित है। मौके पर उक्त सम्पत्ति रिक्त पडी पाई गई। न तो आवासीय एवं न ही वाणिज्यिक उपयोग उक्त सम्पत्ति का पाया गया। "

अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट में यह पाया है कि उक्त सम्पत्ति प्रथम मंजिल पर स्थित है जहां निर्माण कार्य किया जा रहा है। पास-पड़ोस में पूछने पर यह ज्ञात हुआ है कि छत क्रय करने के समय कोई निर्माण नहीं था। उक्त सम्पत्ति के पास आवासीय मकानात है एवं कहीं कहीं पर दुकाने व गोदाम स्थित है। मौके पर उक्त सम्पत्ति रिक्त पडी पाई गई। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण के उपरोक्त तथ्यों का ध्यान में रखते हुए रेफरेन्स खारिज किया है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि सम्पत्ति का उपयोग वाणिज्यिक नहीं है। आस-पास सघन वाणिज्यिक क्षेत्र भी नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत रूप से रेफरेन्स खारिज किया है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 04.09.2008 यथावत रखा जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

(^{नक्षत्रम}
नत्थूराम)
सदस्य