राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या– 630/2008/भरतपुर

लखनसिंह पुत्र श्री रघुवीर सिंह जाति जाट
निवासी कुम्हेर गेट, जिला– भरतपुर .....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान सरकार, जरिये उपपंजीयक, भरतपुर
2. श्यामावती पत्नी स्व. कन्हैया जाति जाट,
   निवासी कुम्हेर गेट, जिला–भरतपुर .....अप्रार्थी.

निगरानी (मुद्रांक) संख्या – 964/2007/भरतपुर

1. राजस्थान सरकार, जरिये उपपंजीयक, भरतपुर
2. श्यामावती पत्नी स्व. कन्हैया जाति जाट,
   निवासी कुम्हेर गेट, जिला–भरतपुर .....प्रार्थी.

बनाम्

लखनसिंह पुत्र श्री रघुवीर सिंह जाति जाट
निवासी कुम्हेर गेट, जिला–भरतपुर .....अप्रार्थी.

एकलपीठ

श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अजीत लोढ़ा
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक। .....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 04.01.2016

निर्णय

यह दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर द्वारा मुद्रांक प्रकरण सं. 266/2005 में पारित निर्णय दिनांक 12.09.2006 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी। दोनों प्रकरणों में मुख्यतः विवाद के बिन्दु एवं प्रश्नगत सम्पत्ति समान होने के कारण एक साथ निर्णय किया जाना उचित पाया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है:–

1. क्रेता लखनसिंह पुत्र रघुवीर सिंह द्वारा तहसील भरतपुर के चक नं. 2 के खसरा नं. (नया) 2612 रकबा 0.08 हैक्टर में से 13/16 हिस्से की भूमि विक्रेता से 1,80,000/–रूपये के प्रतिफल पर क्रय किया जाना अंकित कर विक्रय पत्र उपपंजीयक, भरतपुर के समक्ष दिनांक 25.06.2005 को प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक ने पंजीयन से पूर्व मौका निरीक्षण करवाया एवं सम्पूर्ण भूखण्ड को व्यावसायिक उपयोग का मानकर एवं निर्मित क्षेत्रफल का मूल्यांकन कर कुल मालियत 1,11,00,459/–रूपये तय कर कमी मुद्रांक कर/कमी पंजीयन फीस आदि कुल 8,91,100/–रूपये जमा करवाने हेतु क्रेता को नोटिस जारी किया।

लगातार.....2

क्रेता द्वारा बकाया राशि जमा नहीं करवाने पर रेफरेन्स प्रकरण तैयार कर कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया।

2. कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर ने प्रकरण दर्ज कर उभय पक्ष की सुनवायी की। क्रेता की ओर से लिखित जबाब प्रस्तुत किया गया एवं दिनांक 12.09.2006 को उभय पक्ष की बहस सुनी गयी। कलक्टर (मुद्रांक) ने तहसीलदार भरतपुर से प्रश्नगत सम्पत्ति को मौका रिपोर्ट मंगवायी एवं स्वयं ने भी मौका निरीक्षण कर रिपोर्ट पत्रावली में शामिल की। कलक्टर (मुद्रांक) ने उपपंजीयक, भरतपुर द्वारा प्रेषित रेफरेन्स प्रकरण को आंशिक रूप से स्वीकार किया। सम्पत्ति को 20 फीट गहराई तक व्यावसायिक उपयोग का एवं शेष हिस्से को आवासीय प्रयोजन का मानते हुए तत्समय की अनुमोदित डी.एल.सी. दर से मालियत 28,17,687/– रूपये निर्धारित करते हुए कुल 2,28,700/–रूपये बकाया मुद्रांक कर /पंजीयन शुल्क वसूलने का निर्णय किया।

3. उक्त निर्णय दिनांक 12.09.2006 को अनुचित, तथ्यविरूद्ध एवं नियम विरूद्ध बताते हुए राजस्व एवं अप्रार्थी क्रेता दोनों ने विचाराधीन निगरानी प्रार्थना पत्र क्रमशः दिनांक 15.05.2007 एवं दिनांक 20.03.2008 को प्रस्तुत किये।

4. क्रेता की ओर से उनके विद्वान अधिवक्ता श्री अजीत लोढ़ा एवं राजस्व की ओर से श्री आर.के. अजमेरा के मौखिक कथन सुने गये। क्रेता के विद्वान अधिवक्ता ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रेता पक्ष को बिना सुने आदेश पारित करने का मुख्य कथन किया। साथ ही कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने समुचित सुनवायी का अवसर प्रदान नहीं किया। मौका रिपोर्ट गलत एवं एकपक्षीय बनायी गयी, उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को हुबहु बहाल रखा आदि–आदि। अतः निगरानी स्वीकार कर समुचित सुनवायी का अवसर दिया जाने की प्रार्थना की।

राजस्व की ओर से भी कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को तथ्यों मौका रिपोर्ट एवं उपलब्ध साक्ष्यों के विपरीत होना बताते हुए विचाराधीन निगरानी स्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को अपास्त करने की प्रार्थना की गयी।

5. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों का सुक्ष्म परीक्षण किया। जहां तक अधिनियम की धारा 65 में उल्लेखित समयावधि का प्रश्न है, दोनों ही निगरानी प्रार्थना पत्र निर्धारित अवधि 90 दिवस के काफी पश्चात् 8 माह एवं 1 वर्ष 6 माह पश्चात् प्रस्तुत किये गये है। विलम्ब का कोई सन्तोषप्रद आधार भी उल्लेखित नहीं हैं। अतः मियाद बिन्दु पर भी निगरानी प्रार्थना पत्र खारिज योग्य है।

लगातार.....3

जहां तक विक्रेता को नोटिस देने एवं क्रेता—विक्रेता को पर्याप्त एवं न्यायोचित सुनवायी का अवसर देने का प्रश्न है, दस्तावेज की लिखावट अनुसार मुद्रांक कर/पंजीयन फीस का न्याय क्रेता द्वारा वहन किये जाने का स्पष्ट अंकन है। अतः विक्रेता पक्ष को नहीं सुनने की कमी कोई भारी विधिक त्रुटि की श्रेणी में नहीं मानी जा सकती। क्रेता द्वारा अधिनस्थ न्यायालय में लिखित जबाब अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत करवाया गया। उसके अधिवक्ता ने मौखिक बहस भी की। कलक्टर (मुद्रांक) ने स्वयं क्रेता की उपस्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया। कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर की मौका रिपोर्ट का सारांश निम्न प्रकार है:—

मौका निरीक्षण प्रतिवेदन

मुद्रांक प्र. सं. 266/2005 **सरकार बनाम लाखनसिंह**

1. **सम्पत्ति का विवरण**— आ.ख.न. नया 2612 रकबा 0.08 हैक्टेयर वाके कस्बा भरतुपर चक नं. 2 जो पुराने आ.ख.न. 3208/1013 मिन से बना है।
2. **उपस्थित व्यक्तियों का विवरण**— क्रेता की उपस्थिति में।
3. मौका देखा गया। मौके पर अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नक्शें के अनुसार निर्मित क्षेत्र पर विक्रेता का कब्जा है और शेष हिस्सा खाली है। जो अप्रार्थी द्वारा क्रय किया होना बताया गया। भूखण्ड कुम्हेर दरवाजे से लगभग 100 फुट अन्दर गली में स्थित है। भूखण्ड के पीछे नाला है। नाले के पार आवासीय मकान बने है। विक्रेता का मकान अशंतः आवासीय व अशंतः व्यावसायिक है। क्रय किये भूखण्ड के बगल में ट्रक यूनियन की दुकानें है।

सही
कलक्टर (मुद्रांक),
भरतपुर

कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मुख्य सड़क से दुरी, तत्समय की उपयोग स्थिति एवं क्षेत्र हेतु निर्धारित डी.एल.सी. दरों, तहसीलदार, भरतपुर की मौका रिपोर्ट आदि का एवं स्वयं द्वारा मौके की स्थिति का निरीक्षण कर पाया कि खसरा नं. 2612 रकबा 0.08 हैक्टर का 13/16 हिस्सा जो विक्रय हुआ है, उसमें कोई निर्माण नहीं है। निर्माण 3/16 हिस्सा, जिस पर विक्रेता काबिज है एवं बेचान नहीं किया गया, उस रकबे का मूल्यांकन उचित नहीं पाया। जो कि तर्कसंगत भी है। दुसरे प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सड़क के मध्य से 75 से 100 फीट दूर गली स्थित होने के कारण, सड़क से दूर की डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन

लगातार.....4

किया गया, जो उचित प्रतीत होता है। विक्रेता के कब्जे वाले हिस्से में मौके पर दुकानें बनी होने एवं समीपस्थ भूखण्ड पर ट्रक युनियन की दुकानें बनी होने के कारण कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को आंशिक व्यावसायिक उपयोग की एवं शेष हिस्से को आवासीय प्रकृति का मानकर पूर्ण न्यायोचित एवं विवेकपूर्ण तरीके से मूल्यांकन कर निर्णय पारित किया जो उचित है। क्रेता पक्ष का यह कथन कि कलक्टर (मुद्रांक) ने उपपंजीयक के रेफरेन्स को हुबहु स्वीकार कर लिया, नितान्त असत्य है।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर हम कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर के निर्णय दिनांक 12.09.2006 में हस्ताक्षेप करना उचित नहीं पाते है। मूल दस्तावेज का पंजीयन अभी शेष है एवं 9 वर्ष की लम्बी समयावधि में मौके की स्थिति भी पूर्णतः बदल चुकी होगी। उपरोक्त कारणों एवं विवेचन के आधार पर दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर का निर्णय दिनांक 12.09.2006 यथावत रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

04/01/16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य