

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-725/2014/भरतपुर

दिनेश चन्द पुत्र विशान चंद गर्ग जाति वैश्य
निवासी 387-देवी नगर, न्यू सांगानेर रोड,
सोडाला, जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक नदबई।
2. रामसरन लाल गर्ग पुत्र प्यारे लाल गर्ग महाजन
निवासी नदबई तहसील नदबई जिला भरतपुर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी

अभिभाषक

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

नाम तर्क

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 10.08.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त भरतपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 03.02.2014 प्रकरण संख्या 186/2010 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 नदबई द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं० 2 श्री रामसरण लाल ने समपत्ति पुश्तैनी पुख्ता मकान कुल क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट जिसमें निर्माण 1190 वर्गफीट था, का बेचान प्रार्थी श्री दिनेश चंद को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 05.07.2007 को निष्पादित करवाकर उपपंजीयक नदबई के समक्ष प्रस्तुत किया जिन्होंने 05.07.2007 को ही पंजीबद्ध कर लौटा दिया। आंतरिक लेखा जांच दल, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर ने इस दस्तावेज के संबंध में यह आक्षेप लिया कि दस्तावेज व नक्शे

21

लगातार.....2

के अनुसार भू-सम्पत्ति के अग्र भाग दक्षिण दिशा में खाली जगह 45 x 21 फीट की है तथा भूखण्ड कॉर्नर होने से मकान का रास्ता पश्चिम दिशा में होने से दक्षिण दिशा का भाग व्यावसायिक होना चाहिए, यह भाग मैन बाजार मीठा बाजार पर है। आक्षेप के अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन 8,38,438/- रु होना माना तथा अन्तर मुद्रांक कर 30,060/- रु अन्तर पंजीयन शुल्क 4625/- रु कुल 34,685/- रु वसूल योग्य बताये। राशि जमा नहीं करवाने पर उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। क्रेता प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय ने जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि सम्पत्ति का वास्तविक उपयोग आवासीय ही है तथा आवासीय सम्पत्ति का काल्पनिक रूप से व्यावसायिक रूप से वसूल किया जाना विधिविरुद्ध बताया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 03.02.2014 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार करते हुये कुल 34,800/- रु की वसूली किये जाने के आदेश दिये है जिससे व्यथित होकर क्रेता द्वारा 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 की तलबी की कार्यवाही विचाराधीन थी परन्तु प्रार्थी की ओर से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अप्रार्थी सं. 2 का नाम तर्क करने हेतु निवेदन किया जिस पर उपराजकीय अभिभाषक की ओर से कोई आपत्ति नहीं की गई। चूंकि मुद्रांक कर की देयता क्रेता प्रार्थी की है तथा मुख्य अनुतोष अप्रार्थी सं. 1 के विरुद्ध है, अतः अप्रार्थी सं. 2 का नाम तर्क किया गया।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय में रेफरेन्स के संबंध में कोई विवचना व विश्लेषण नहीं किया है व न ही रेफरेन्स के तथ्यों के संबंध में कोई जांच की गई है। ऑडिट आक्षेप कल्पना के आधार पर है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जाकर रेफरेन्स अस्वीकार किया जावे।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

8. आंतरिक लेखा जांच दल, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर ने इस दस्तावेज के संबंध में यह आक्षेप लिया कि दस्तावेज व नक्शे के अनुसार भू-सम्पत्ति के अग्र भाग दक्षिण दिशा में खाली जगह 45 x 21 फीट की है तथा भूखण्ड कॉर्नर होने से मकान का रास्ता पश्चिम दिशा में होने से दक्षिण दिशा का भाग व्यावसायिक होना चाहिए, यह भाग मैन बाजार मीठा बाजार पर है। उपपंजीयक नदबई द्वारा पत्र क्रमांक 65 दिनांक 21.12.2011 जो कि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 5 पर अवलोकनीय है, के अनुसार मौका रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

" उपरोक्त विषयान्तर्गत प्रासंगिक पत्र के क्रम में दस्तावेज संख्या 2193 दिनांक 12.06.2008 का मौका देखा गया। उक्त दस्तावेज से बिक्रीत सम्पत्ति डबल मंगतू की गली में स्थित है जिसमें आवासीय मकान बना हुआ है जो आवासीय उपयोग में आ रहा है। रिपोर्ट सादर प्रेषित है। "

उपरोक्त मौका रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि यह मकान एक गली में स्थित है तथा आवासीय उपयोग में आ रहा है। अधीनस्थ न्यायालय ने मात्र मीठा बाजार के मैन बाजार पर होने के आधार पर रेफरेन्स स्वीकार किया है जबकि जहाँ एक ओर मौका रिपोर्ट के अनुसार सम्पत्ति आवासीय उपयोग में आ रही है वही दूसरी ओर आक्षेप के अनुसार भी स्थिति स्पष्ट नहीं है क्योंकि आक्षेप में तो यह कहा गया है कि "भूखण्ड कॉर्नर होने से मकान का रास्ता पश्चिम दिशा में होने से दक्षिण हिस्सा व्यावसायिक माना जाना चाहिए जो कि मैन बाजार मीठा बाजार पर है" जिससे यह प्रतीत होता है कि भूखण्ड कॉर्नर पर होने के कारण इस मकान के दो रास्ते हैं जिसमें से पश्चिम दिशा का रास्ता मुख्य बाजार पर है तथा दूसरा रास्ता भी इस मकान के लिये है जो मुख्य बाजार पर नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने भी राजस्थान मुद्रांक नियम 2003 के नियम 65 के अन्तर्गत कोई जांच नहीं की है व अपने निर्णय में भी रेफरेन्स के तथ्य को स्वीकार करने के संबंध में कारण सहित विवेचना नहीं की है। सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से तभी किया जाना विधिसम्मत है जब इस सम्पत्ति का या तो उपयोग व्यावसायिक हो या सम्पत्ति सघन वाणिज्यिक क्षेत्र में होने के तथ्य की बिना किसी संदेह के पुष्टि होती हो जबकि मौका रिपोर्ट के अनुसार सम्पत्ति गली में स्थित है तथा मौका रिपोर्ट में कही यह उल्लेख नहीं है कि यह सम्पत्ति सघन वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित हो या मैन बाजार मीठा बाजार पर स्थित हो। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यावसायिक दर पर किया जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 03.02.2014 निरस्त किया जाता है एवं रेफरेन्स अस्वीकार किया जाता है।

10. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)

सदस्य