

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जयपुर द्वितीय

...प्रार्थी

बनाम

1. आनन्द सोनी पुत्र श्री गणपतलाल सोनी, हाऊस नं. 1204, जोशीयों का मोहल्ला, कालवाड़ रोड़, झोटवाडा, जयपुर।
2. श्रीमती उमादेवी सिन्हा पत्नी स्व. श्री आर. बहादुर सिन्हा निवासीगण एफ-6, श्याम नगर एक्सटेंशन, न्यू सांगानेर रोड, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री सुनील पारीक, श्याम बाबू पारीक

अभिभाषकगण

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 व 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 10.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जयपुर द्वितीय द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 21.09.2012 प्रकरण संख्या 684/11 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 उप-पंजीयक जयपुर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि श्री गुरु बच्चनसिंह बग्गा द्वारा एक शिकायती प्रार्थना पत्र दिनांक 28.07.2011 प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि प्लॉट नं. -एफ-6 स्थित श्याम नगर विस्तार न्यू सांगानेर रोड, जयपुर जो कि मुख्य न्यू सांगानेर रोड जो कि गुर्जर की थड़ी पर जाता है का विक्रय पत्र उप-पंजीयक जयपुर द्वितीय के यहां दिनांक 25.08.2010 को श्रीमती उमादेवी सिन्हा द्वारा मैसर्स बालाजी विल्ड स्क्वायर प्रा. लि. के हक में निष्पादित किया गया जिसका रजि. नं. 201052007618 जो मिलीभगत द्वारा आवासीय दर पर पंजीबद्ध किया गया है जबकि

20 ✓

लगातार.....2

उक्त संपत्ति मुख्य न्यू सांगानेर रोड जो कि सम्पूर्ण व्यवसायिक है। उक्त संपत्ति को श्रीमती उमा सिन्हा ने बेचने के लिए 30,000/- रुपये स्क्वायर मीटर की दर से एडवांस बतौर 1,01,000/- रुपये का एक चैक, चैक नं. 302240013 एचडीएफसी बैंक का एक चैक लिया था जो कि स्टाम्प ड्यूटी एवं इनकम टैक्स को बचाने के लिए मैसर्स बिल्ड स्क्वायर प्रा. लि. के हक में 1,500/- रुपये स्क्वायर मीटर के हिसाब से आवासीय दर से रजिस्ट्री करवा दी है। शिकायत में अंकित तथ्यों के आधार पर इस न्यायालय में प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को नोटिस जारी किया गया कि वह अपना पक्ष प्रस्तुत करें। अप्रार्थी की ओर से जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि तथाकथित शिकायत सरासर गलत, आधारहीन व कपौल कल्पित है एवं शिकायतकर्ता के कोई अधिकार है तो वह संबंधित न्यायालय से अपने अधिकार तय करवा सकता है। शिकायतकर्ता ने स्वयं एक दावा सिविल जज (क.ख.) एवं न्यायिक मजिस्ट्रेट के 26.66 वर्गगज भूमि पर जबरन कब्जा कर बाउण्ड्रीवाल बनाने का दिनांक 29.03.2010 को किया जो जैरकार है। तथाकथित इकरारनामे के तहत जिस चैक का उल्लेख किया है वह चैक किसको कब दिया यही नहीं है उक्त चैक उमा सिन्हा ने कभी भी प्राप्त नहीं किया ऐसी स्थिति में भी शिकायत सरासर झूठी है। शिकायत में प्रस्तुत तथ्यों का दिनांक 25.08.2010 को की गई रजिस्ट्री से कोई लेना-देना नहीं है संपत्ति रजिस्ट्री के समय भी आवासीय है इस बाबत साक्ष्य बतौर संपत्ति के फोटो संलग्न है। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नक्शे व जारी पट्टे में भी उक्त संपत्ति आवासीय ही दर्ज है। प्रार्थी का भूखण्ड आवासीय है एवं आवासीय ही उपयोग में आ रहा है। प्रकरण में शिकायत प्राप्त होने पर अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक द्वितीय जयपुर से रिपोर्ट मंगवाये जाने पर उपपंजीयक द्वितीय जयपुर ने अपने पत्र क्रमांक 1047 दिनांक 06.09.2011 द्वारा रिपोर्ट प्रेषित की है जिसमें शिकायत को सही नहीं बताया है। रिपोर्ट के अनुसार मौके मकान बना हुआ होना होने के कारण वाणिज्यिक मूल्यांकन किया जाना उचित नहीं बताया। अधीनस्थ न्यायालय ने पुनः रेवेन्यू इन्स्पेक्टर से रिपोर्ट दिनांक 24.08.2012 प्राप्त की है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स इस आधार पर खारिज किया है कि मौके पर आवासीय मकान बना हुआ है तथा परिवार निवास कर रहा है। न्यू सांगानेर रोड की आवासीय दर वहां हो रही गतिविधियों के आधार पर निर्धारित है एवं जहां मौके पर आवासीय है वहां आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना उचित मानते हुए रेफरेन्स अस्वीकार किया है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, रजास्थान, अजमेर के

2m

पत्र क्रमांक 13 द्वारा मुख्यालय स्तर पर मौका निरीक्षण करवाया जाकर रिव्यू करने हेतु निर्देशित किया गया जिसके क्रम में अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 27.09.13 द्वारा रिव्यू प्रार्थना पत्र खारिज करते हुए पूर्व निर्णय यथावत रखा है। निर्णय दिनांक 21.09.12 के 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 उनके अभिभाषक उपस्थित आएँ। अप्रार्थी सं. 1 की तामील जरिये प्रकाशन हुई है। चूंकि मुद्रांक कर की देयता क्रेता अप्रार्थी सं. 1 की है, अतः उभय पक्ष की सहमति से इसी स्तर पर प्रकरण के अंतिम निस्तारण हेतु बहस सुनी गई।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति की वास्तविक स्थिति के संबंध में सही आंकलन नहीं किया है। सम्पत्ति न्यू सांगानेर मुख्य सड़क पर है जो वाणिज्यिक है तथा इस सम्पत्ति के आस-पास वाणिज्यिक सम्पत्तियां हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने विधि एवं तथ्यों के विपरीत सम्पत्ति को आवासीय माना है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 21.09.2012 व 27.09.2013 विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त किये जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावें।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं. 1 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित न तो विक्रेता को कोई आपत्ति है व न ही उपपंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण में व्यवसायिक माना है। मौके पर निवास होना साबित है। अप्रार्थी की ओर से यह भी कथन किया गया कि उसने सम्पत्ति को क्रय करने के पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण को उक्त सम्पत्ति का रूपान्तरण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 05.05.2013 को प्रस्तुत किया तथा आदेश दिनांक 08.05.2013 द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किया जिसकी लीज डीड नियमानुसार पंजीबद्ध करवाकर आवासीय से वाणिज्यिक प्रयोग हेतु मुद्रांक कर अदा कर दिया है। इस प्रकार अप्रार्थी ने जब सम्पत्ति का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण कराया है तो उसे इससे पूर्व वाणिज्यिक माना जाना उचित नहीं है। 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. 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 अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 16 ता 20 पर उपलब्ध विक्रय पत्र के पृष्ठ सं. 2 पर अंकित किये गये विवरण के अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति एफ-6 न्यू पिकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. जयपुर की आवासीय योजना में आवंटित है। राज्य पक्ष की ओर से इस संबंध में कोई खण्डन प्रस्तुत नहीं किया गया है। लिखित बहस के संलग्न जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के पत्र क्रमांक जविप्रा/उपा/जोन-5/2013/डी/6853 दिनांक 08.05.2013 की प्रति जो कि भूमि के वाणिज्यिक भू उपयोग परिवर्तन के संबंध में है, में भी सम्पत्ति को पट्टा विलेख क्रमांक 3422 दिनांक 29.01.2010 के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये जाने का उल्लेख है जिससे यह अवधारणा बनती है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति स्थानीय निकाय के रिकार्ड के अनुसार आवासीय है।

10. श्री गुरुबचन सिंह बग्गा द्वारा प्रस्तुत शिकायत दिनांक 28.07.2011 के क्रम में उपपंजीयक द्वितीय जयपुर से प्राप्त रिपोर्ट क्रमांक 1047 दिनांक 06.09.2011 जो कि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 24 पर अवलोकनीय है, के अनुसार मौके पर मकान बना हुआ है तथा भूखण्ड न्यू सांगानेर रोड कार्नर है। निर्माण भी दस्तावेज अनुसार ही पाया गया। मौका रिपोर्ट के आधार पर दस्तावेज के मूल्यांकन में कोई परिवर्तन नहीं आता है। मौके पर भूखण्ड में बने मकान का वाणिज्यिक मूल्यांकन किया जाना उचित नहीं है। इस प्रकार स्वयं उपपंजीयक ने वाणिज्यिक मूल्यांकन उचित नहीं बताया है। रेवेन्यू इन्स्पेक्टर की मौका रिपोर्ट दिनांक 24.08.2012 जो कि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 10 पर अवलोकनीय है, के अनुसार मौके पर प्लॉट सं. एफ-6 न्यू सांगानेर रोड पर कॉर्नर प्लॉट है जिसके पूर्व दिशा में 100 फीट रोड एवं दक्षिण दिशा में 60 फीट रोड हैं। पश्चिम दिशा में प्लॉट संख्या 7 ए.एस.आई. स्कूल एवं उत्तर दिशा में निर्माण कार्य चल रहा है। मौके पर उक्त प्लॉट न्यू सांगानेर रोड की तरफ 60 X 60 खाली है एवं 30 X 60 में आवासीय मकान बना हुआ है एवं परिवार निवास कर रहा है। उक्त प्लॉट के न्यू सांगानेर रोड पर

आवासीय एवं व्यावसायिक गतिविधियां हैं। उपरोक्त निरीक्षण रिपोर्ट से मौके पर आवास एवं परिवार निवास करना प्रमाणित है व साथ ही उक्त प्लॉट के न्यू सांगानेर रोड पर आवासीय एवं व्यावसायिक गतिविधियां होना बताया है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर के पत्र क्रमांक 13.06.13 के संलग्न मौका निरीक्षण प्रकरण सं. 684/2011 एवं 9/2010 जो कि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 3 ता 6 पर अवलोकनीय है, के अनुसार दोनों प्लॉटों में पीछे आवासीय मकान बना हुआ है एवं आगे की भूमि खाली है जो मुख्य न्यू सांगानेर रोड पर खुलती हुई खाली भूमि है जिसके दोनों तरफ पूर्ण व्यावसायिक दुकानें एवं शोरूम हैं केवल यही दो भूखण्ड हैं जिनमें पंक्तिबद्ध दुकानों की लाइन में रिक्त भूमि है एवं उसमें प्रवेश हेतु एक-एक गेट भी बनाया हुआ है किन्तु दोनों प्रकरणों में स्थित आवासीय भवन का मुख्य प्रवेश द्वारा 60 फीट रोड पर स्थित है। उक्त रिपोर्ट से यह प्रमाणित है कि मौके पर आवासीय मकान व आगे की भूमि खाली है तथा दोनों तरफ पूर्ण व्यावसायिक दुकाने व शोरूम हैं। उपरोक्त तीनों ही रिपोर्ट से यह प्रमाणित है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मौके पर वास्तविक उपयोग आवासीय है। अब यह प्रश्न उठता है कि क्या आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां होने के कारण इस सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाये या नहीं। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय ने यह अवधारित किया है कि जिला स्तरीय समिति की मुख्य रोड की दरें वहां हो रही गतिविधियों के आधार पर हैं तथा न्यू सांगानेर रोड की आवासीय दरें वहां हो रही गतिविधियों के आधार पर निर्धारित हैं एवं मौके पर आवासीय मकान होने के कारण आवासीय प्रथम दर से मूल्यांकन किया जाना उचित माना है। वाणिज्यिक पंक्ति में होने के कारण किसी सम्पत्ति को जो कि मौके पर आवासीय उपयोग में आ रही है तथा स्थानीय निकाय के रिकार्ड के अनुसार आवासीय हो, का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से तभी किया जाना चाहिए जबकि उस सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानने के संबंध में सुदृढ़ आधार हो। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विक्रय दस्तावेज के पंजीबद्ध करवाने पर उसकी पंजीयन तिथि को प्रकृति एवं प्रचलित बाजार मूल्य पर प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की जाती है। राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(2)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भी दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन

२४

किया जावेगा तथा सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा। भूमि की प्रकृति व उपयोग दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने की तिथि 25.08.2010 के समय ही देखी जानी चाहिए। प्रकरण में सबसे महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि अप्रार्थी द्वारा लिखित बहस के संलग्न जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के पत्र क्रमांक जविप्रा/उपा/जोन-5/2013/डी/6853 दिनांक 08.05.2013 की प्रति जो कि भूमि के वाणिज्यिक भू उपयोग परिवर्तन के संबंध में है, से पता चलता है कि अप्रार्थी ने उक्त भूखण्ड को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करवाया है तथा कलक्टर मुद्रांक जयपुर वृत्त द्वितीय द्वारा प्रकरण सं. 31/16 निर्णय दिनांक 16.08.2016 के अनुसार इस लीज डीड का पंजीयन करवाया है तथा मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क रसीद दिनांक 17.01.2017 द्वारा जमा करवाया है। इससे यह स्पष्ट होता है कि अप्रार्थी ने क्रय की गई सम्पत्ति जो कि रिकार्ड के अनुसार आवासीय थी को विधि अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ करवाया है तथा लीज डीड पर नियमानुसार मुद्रांक कर जमा करवाया है। रिकार्ड से सम्पत्ति का भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक होना पत्र दिनांक 08.05.2013 से प्रमाणित है तथा इससे पूर्व सम्पत्ति को व्यवसायिक नहीं माना जा सकता। यह बिन्दु सामान्य विवेक से भी उचित नहीं लगता है कि पहले किसी सम्पत्ति जो कि आवासीय उपयोग में आ रही है व स्थानीय निकाय के रिकार्ड में भी आवासीय है, पर वाणिज्यिक दर से मुद्रांक कर इसलिए वसूल किया जाये कि वह सम्पत्ति वाणिज्यिक सम्पत्तियों की पंक्ति में स्थित है तथा बाद में उस सम्पत्ति को जो स्थानीय निकाय के रिकार्ड में आवासीय है, को विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-उपयोग परिवर्तन कराया जाता है तो भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में जारी लीज डीड पर नियमानुसार पुनः मुद्रांक कर देना पड़े। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने नियमानुसार निर्णय पारित किया है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य