राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1166/2016/अजमेर

सरदार श्री बलवीर सिंह पुत्र सरदार श्री प्रीतम सिंह,
निवासी–मं.नं. 654/13, गहलोतों की डूंगरी,
मेयो लिंक रोड, अजमेर। .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक प्रथम, अजमेर
2. श्रीमती विमलादेवी कश्यप धर्मपत्नी एवं श्री मोहनलाल कश्यप,
   निवासी–371/31, नीमकरण का आहता, नगरा, अजमेर।
3. श्री प्रशान्त कश्यप पुत्र स्व. श्री मोहनलाल जी कश्यप,
   निवासी–371/31, नोनकरण का आहता, नगरा अजमेर। ....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री वी.के. गर्ग
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.
श्री आर.के.अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक। .....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
श्री सुमित जैन
अभिभाषक .....अप्रार्थी सं. 2 व 3 की ओर से

निर्णय दिनांक : 22.11.2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर, मुद्रांक वृत्त, अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 13.02.2016 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर ने उप पंजीयक, अजमेर प्रथम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकार किया है।

2. संक्षिप्त में विवरण इस प्रकार है कि प्रार्थी क्रेता ने स्थानीय कच्ची बस्ती, नोनकरण का आहता, बड का बाडा नगरा, अजमेर स्थित एक व्यवसायिक सह आवासीय सम्पत्ति ए.एम.सी. नं. 371/13 को दिनांक 25.05.2015 को सम्पत्ति के प्रतिफल राशि रूपये 22,23,000/– में अप्रार्थी संख्या 2 एवं 3 विक्रेताओं से खरीद कर विक्रय पत्र उप पंजीयक के समक्ष वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया, प्रार्थी द्वारा इस विलेख (विक्रय पत्र) में उक्त सम्पत्ति में से 207 वर्गफुट व्यावसायिक क्षेत्रफल एवं शेष 301.86 वर्गफुट आवासीय क्षेत्रफल को वर्णित करते हुए अप्रार्थी संख्या 2 व 3 से हुए इकरारनामे के अनुसार सम्पत्ति की तत्कालीन बाजार दर से मालियत रूपये 22,23,000/– मानी जाकर निर्धारित पंजीयन एवं मुद्रांक कर पर उक्त सम्पत्ति के दस्तावेज वास्ते पंजीकृत करने हेतु प्रस्तुत किये। प्रस्तुत दस्तावेजों को इम्पाउण्ड करते हुए उप पंजीयक ने उक्त सम्पत्ति मुख्य सडक पर स्थित होने को आधार मानते हुए उसकी दर 8810/– रूपये वर्गफुट से गणना करते हुए सम्पत्ति

लगातार.....2

की मालियत रूपये 46,35,715/– मानी जाकर अन्तर राशि रूपये 1,58,510/– जमा कराने हेतु प्रार्थी को अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया। उक्त नोटिस द्वारा राशि प्राप्त नहीं होने के आधार पर उप पंजीयक ने रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपना आदेश दिनांक 13.02.2016 पारित करते हुए कमी मुद्रांक व सरचार्ज राशि रूपये 1,58,510/–, शास्ति रूपये 33,600/– एवं ब्याज रूपये 10,750/– कुल राशि रूपये 2,02,860/– की मांग सृजित की। जिससे व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई है।

3. उभयपक्षों की बहस सुनी गई।

4. प्रार्थी अभिभाषक ने कथन किया कि उप पंजीयक ने मनगढ़त, गैर कानूनी रूप से मुख्य सडक पर सम्पत्ति का वर्णन करते हुए मुख्य सडक की दर से उक्त मकान का निर्धारण किया है, जबकि प्रार्थी की सम्पत्ति मुख्य सडक पर स्थित ना होकर उप सडक पर स्थित है। प्रार्थी द्वारा स्वयं अपने विक्रय पत्र में 207 वर्गफुट वाणिज्यिक एवं 301.86 वर्गफुट आवासीय दर घोषित की गई है एवं उसके द्वारा किसी भी प्रकार के तथ्यों को छुपाया नहीं गया है। प्रार्थी द्वारा वास्तव में उक्त सम्पत्ति रूपये 22,23,000/– में क्रय करते हुए विक्रय पत्र को वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया है एवं अप्रार्थी विक्रेतागण को राशियों का भुगतान चैक के जरिये किया गया है जिनका वर्णन भी विक्रय पत्र में दर्शित है। विक्रय पत्र के साथ प्रस्तुत फोटोग्राफ में भी उक्त सम्पत्ति उप सडक पर स्थित होना स्पष्टतया दर्शित होती है। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा मुख्य सडक की दर से सम्पत्ति की गणना किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.01.2012 सरकार बनाम अम्बरीश टंडन 2012(1)आरआरटी 532, कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक 03.03.2016 निगरानी संख्या 305 से 307/2013/अजमेर हेमन्त किरनानी बनाम सरकार, निगरानी संख्या 1279/2013/जयपुर सरकार बनाम श्री विनोद गोयल निर्णय दिनांक 14.09.2016 तथा राजस्व मण्डल अजमेर की वृहदपीठ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.06.1996 निगरानी संख्या 212–213/94/गंगानगर आदि प्रस्तुत किये। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि चूंकि उनके द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति उप सडक पर स्थित है अतः उस पर उप सडक की दर से मालियत का निर्धारण करते हुए प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार किया जावे तथा कलक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक 13.02.2016 को निरस्त फरमाया जावे।

5. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। क्षेत्र में मुख्य सड़को पर स्थित सम्पत्तियों हेतु डी.एल.सी. दरों का

लगातार.....3

निर्धारण किया हुआ है जिसके अनुसार मूल्यांकन किया गया है। इन्होंने निगरानी खारिज करने हेतु निवेदन किया।

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

7. विचाराधीन प्रकरण में निगरानीकर्ता का मुख्य आधार यह है कि प्रार्थी ने दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति आवासीय एवं व्यवसायिक रूप से क्रय की थी तथा सम्पत्ति के अग्रभाग का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से कर मुद्रांक कर अदा कर दिया गया था परन्तु उप पंजीयक प्रथम अजमेर ने सम्पूर्ण सम्पत्ति को व्यवसायिक मानकर मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत नहीं है। साथ ही प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित नही है बल्कि मुख्य सड़क से हटकर 30 फुट कच्ची पगडंडी के पास स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सम्पत्ति को मुख्य सड़क पर मानकर मूल्यांकन किया है जो तथ्यों के अनुरूप नही है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अनुसार रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया है कि सम्पत्ति अलवर गेट चौराहे से 9 नं. पेट्रोल पम्प तक रोड से 40 फुट गहराई तक की सीमा में है जिससे इस क्षेत्र की डी. एल. सी. दर 8810 रूपये प्रति वर्गफुट की दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने हाँलाकि रेफरेन्स को स्वीकार किया है परन्तु निर्णय में यह भी उल्लेख किया है कि सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से की जानी चाहिए जबकि यह बिन्दु रेफरेन्स में विचार हेतु प्रस्तुत ही नही हुआ था। अधीनस्थ न्यायालय में जब रेफरेन्स सम्पत्ति की स्थिति (Location) को लेकर था व प्रार्थी क्रेता ने अपने जवाब में यह उल्लेख किया था कि सम्पत्ति मुख्य डामर रोड से लगभग 30 फुट कच्ची पगडंडी के पास स्थित है तो अधीनस्थ न्यायालय को मुख्य विवाद को विधिसम्मत तरीके से हल करने हेतु राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 2004 के नियम 65 (4)(iv) के अन्तर्गत संबंधित पक्षकारों को आवश्यक सूचना के पश्चात निरीक्षण कर तद्नुसार सम्पत्ति की स्थिति का निर्धारण कर मूल्यांकन करना चाहिए था। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स में उठाये गये बिन्दुओं के आधार पर विश्लेषण करते हुए निर्णय पारित नही किया है जो विधिसम्मत नही है।

8. उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 13.02.2016 विधिसम्मत नही होने के कारण निरस्त योग्य है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर का आदेश दिनांक 13.02.2016 निरस्त किया जाता है तथा पत्रावली इस निर्देश के साथ रिमाण्ड की जाती है कि अधीनस्थ न्यायालय राजस्थान स्टाम्प अधिनियम

लगातार.....4

2004 के नियम 65 के अन्तर्गत संबंधित पक्षकारों को आवश्यक सूचना के पश्चात निरीक्षण कर तद्नुसार सम्पत्ति की स्थिति का निर्धारण कर रेफरेन्स में उठाये गये बिन्दुओं पर उभयपक्ष को सुनकर नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पुनः पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य