

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1167 / 2007 / जयपुर

निगरानी संख्या 1168 / 2007 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक जयपुर द्वितीय
जयपुर

प्रार्थी

बनाम

1. श्री अर्जुन लाल पुत्र स्व. श्री मेघराज
निवासी—प्लॉट नं. 253, सिन्धी कालोनी, बनीपार्क, जयपुर
2. श्री मनोहर लाल पुत्र स्व. श्री मेघराज
निवासी—प्लॉट नं. 253, सिन्धी कालोनी, बनीपार्क, जयपुर
3. श्री सुभाष कुमार आहूजा
हिन्दू अविभाजिक परिवार (H.U.F) जरिए सुभाष कुमार आहूजा
पुत्र श्री मदन लाल आहूजा
निवासी—मकान नं. 3, रामपुरा कालोनी, सिविल लाईन्स, जयपुर
4. श्री मदन लाल आहूजा पुत्र स्व. श्री लाल करमचन्द आहूजा
निवासी—मकान नं. 3, रामपुरा कालोनी, सिविल लाईन्स, जयपुर
5. श्री वीरेन्द्र कुमार पुत्र मदन लाल आहूजा
निवासी—मकान नं. 3, रामपुरा कालोनी, सिविल लाईन्स, जयपुर
6. श्री विवेक आहूजा पुत्र श्री नरेन्द्र कुमार आहूजा
निवासी—मकान नं. 3, रामपुरा कालोनी, सिविल लाईन्स, जयपुर

अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित:

श्री रामकरण सिंह
उप राजकीय अभिभाषक
श्री वैभव कासलीवाल
अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

अप्रार्थी संख्या एक की ओर से

प्रार्थी संख्या 2 से 6 तक की ओर से कोई उपस्थित नहीं

निर्णय दिनांक 24.02.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक एडेप्शन, 1952 (जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 56 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे कलेक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 217 / 1993 एवं 216 / 1993 में पारित संयुक्त निर्णय दिनांक 24.02.2007 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई हैं। दोनों निगरानियों में समान बिन्दु निहित होने से इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय की प्रतियों दोनों पत्रावलियों पर पृथक-पृथक रखी जायें।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 3 से 6 तक की संयुक्त और अनडिस्प्युटेड ओनरशिप की सम्पत्ति प्लॉट नम्बर 2981 क्षेत्रफल 160.42 वर्गगज जिस पर 1003 वर्ग फीट निर्माण हुआ है, जो एम आई रोड, जयपुर में स्थित है, का विक्रय रू. 6,00,000/- में अप्रार्थी संख्या एक और दो को जरिए रजिस्ट्री दिनांक 16.12.1991 को कर दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये। उप पंजीयक ने उक्त दस्तावेज को पंजीकृत कर दस्तावेज पक्षकारों का लौटा दिये।

तत्पश्चात दिनांक 11.06.1993 को तत्कालीन महानिरीक्षण, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर द्वारा उप पंजीयक के कार्यालय का निरीक्षण करने पर पाया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित दस्तावेज संख्या 2738 एवं 2738 दिनांक 18.12.1991 को कम मूल्यांकन पर पंजीकृत होने का आक्षेप लगाया। उक्त आक्षेप के आधार पर तत्कालीन कलक्टर (मुद्रांक) ने एम.आई.रोड के इन्डेक्स उपलब्ध नहीं होने के कारण या इससे ज्यादा से मूल खाते हुए किसी भी ज्यादा के इन्डेक्स उपलब्ध नहीं होने के कारण जयन्ती मार्केट की दुकान नम्बर ए-3 की स्थिति का मूल्यांकन एम.आई.रोड की दुकानों से होने के कारण इसकी दर 11000/-रु. वर्गगज से बाजार मूल्य कम होना नहीं मानते हुए भूमि का क्षेत्रफल $160.42 \times 11000 = 17,64,620$ /- एवं निर्माण 111.47 वर्गगज (1003.75 वर्गफीट) $\times 2600 = 2,89,620$ /- कुल मालियत रु. 20,54,442/- कर पूर्व में जमा अदा किए गए मुद्रांक कर रु. 79,155/- व पंजीयन शुल्क रु. 1080/- को कम करते हुए अन्तर मुद्रांक कर रु. 1,81,312/- व अन्तर पंजीयन शुल्क रु. तथा शास्ति रु. 18,687/- कुल रु. 2,00,000/- की मांग एकपक्षीय आदेश दिनांक 22.08.2006 पारित कर कायम की गई है।

श्री अर्जुन लाल पुत्र स्व. मेधराज ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा स्टाम्प एक्ट एवं आदेश 9 नियम 13 व्यवहार प्रक्रिया संहिता दिनांक 09.10.2006 को कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसमें निवेदन किया गया कि उपरोक्त उनवानी प्रकरण तत्कालीन कलक्टर (मुद्रांक) ने आदेश दिनांक 22.08.2006 अप्रार्थी की अनुपस्थिति में पारित कर रु. 2,00,000/- की मांग कायम की गई है इसलिए अप्रार्थी को पुनः सुनवाई का मौका दिया जाकर न्याय संगत आदेश पारित किया जाये। कलक्टर (मुद्रांक) ने उक्त प्रार्थना पत्र पर विचार करने के पश्चात प्रत्यक्षतः कम मूल्यांकन का केस होने के कारण स्वविवेक से प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को नोटिस जारी किया जाकर, उन्हें सुनने के पश्चात निर्णय दिनांक 24.02.2007 पारित कर पूर्व में पारित आदेश दिनांक 22.08.2006 को निरस्त कर दिया। कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 24.02.2007 से असन्तुष्ट होकर यह निगरानी राजस्व की ओर से प्रस्तुत की गई है।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा आवश्यक तथ्यों की अनदेखी करते हुए, पूर्व में पारित निर्णय दिनांक 22.08.2008, जो कि राज्य के पक्ष में पारित किया गया था, को निरस्त किया है। उनका कथन है कि प्रकरण के तथ्यों की गहराई में गये बिना तथा भौतिक निरीक्षण किये बिना प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत मानी है, वह अनुचित एवं अविधिक है, क्योंकि उन्होंने पूर्व में प्रश्नगत सम्पत्ति की निर्धारित की मालियत को बिना कोई

कारण अंकित किये अस्वीकार किया है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया ।

अप्रार्थी संख्या एक की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का कय किया गया था, जो काफी पुरानी यानी लगभग 100 वर्ष पुरानी और जीर्ण शीर्ण हालत में थी जिससे पूर्णरूप से शान्त करके निर्माण करवाया है,इसलिए जो मालियत विक्रय पत्र में दर्ज की गई है, वह पूर्ण रूप से सही है। उनका कथन है कि अतिरिक्त महानिरीक्षक पंजीयन ने मिर्जा ईस्माईल रोड के इन्डेक्स तत्समय उपलब्ध नहीं होने के कारण उसकी गणना जयन्ति मार्केट की दुकान से करना पूर्ण रूप से गलत है, क्योंकि विभाग में 1991 का मिर्जा ईस्माईल रोड का इन्डेक्स उपलब्ध है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने आदेश दिनांक 24.02.2007 में माना है कि इन्डेक्स में एम.आई. रोड की दर निर्धारित है। उन्होंने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों पर समग्र रूप से विचार करने के पश्चात यह माना है कि जयन्ति बाजार की दर से तुलना करना उचित नहीं है क्योंकि प्रश्नगत सम्पत्ति जयन्ति मार्केट में स्थित नहीं है। उन्होंने उक्त के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया ।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण में निर्णय हेतु मुख्य बिन्दु यह निहित है कि अतिरिक्त महानिरीक्षक एवं पंजीयन विभाग, राजस्थान, अजमेर ने मिर्जा इस्माईल रोड (एम.आई.रोड) की दर से मालियत नहीं लगाकर जयन्ती मार्केट की दर से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर कमी मालियत का प्रकरण बनाया और उसी के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज किया और उसका निस्तारण निर्णय दिनांक 24.02.2007 को करते हुए अप्रार्थी का रेफरेन्स स्वीकार किया है,जिसके विरुद्ध राजस्व की ओर से यह अपील प्रस्तुत की गई है।

अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक कहना है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मिर्जा इस्माईल रोड (एम.आई.रोड) पर स्थित है और एम.आई.रोड की दर निर्धारित है और उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज का पंजीयन एम.आई. रोड की दर के आधार पर किया गया है,इसलिए कमी मालियत का प्रकरण बनाया जाना उचित नहीं है,जिसे कलक्टर (मुद्रांक) ने स्वीकार किया है।

उक्त प्रश्न के निस्तारण हेतु विक्रय पत्र जो कि 16.12.1991 को पंजीकृत पंजीकृत उप पंजीयक द्वारा किया गया है, का अवलोकन करने पर ज्ञात होता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति एम.आई.रोड पर स्थित नहीं होकर मिर्जा इस्माईल रोड के उत्तर




(नार्थ) के बगल (side) में स्थित है, जिसका अंकन विक्रय पत्र के पेज 4 पर किया गया है, जो निम्न प्रकार है :-

"WHEREAS the property in house bearing Minicipal N0. 2981, situated on the north side of Mirza Ismail Road, Jaipur is adjacent to the property popularly known as "Haridas Mansion"....

उक्त अंकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मिर्जा इस्माईल रोड के उत्तर दिशा के बगल में स्थित है ना कि मिर्जा ईस्माईल रोड पर। कलक्टर (मुद्रांक) ने इस तथ्य का अपने निर्णय में अंकन नहीं करके प्रश्नगत सम्पत्ति को मिर्जा इस्माईल रोड पर स्थित माना है, जो उचित नहीं है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय को अपास्त कर विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया ।


(सुनील शर्मा)
सदस्य