राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर
निगरानी संख्या – 1235/2013/राजसमन्द

श्रीमती अनामिका पत्नी श्री सन्दीप शर्मा
निवासी लाल बाग के पीछे, आर.टी.डी.सी. रोड़, नाथद्वारा,
तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द ....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये नाथद्वारा
2. फतह लाल पिता स्व. श्री नन्दलाल लोढा
निवासी महावीरपुरा, नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा,
जिला राजसमन्द ....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री रोहित सोनी,
अभिभाषक .... प्रार्थी की ओर से
श्री जमील जई,
उप राजकीय अभिभाषक ......अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित ......अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 31.08.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) वृत भीलवाड़ा (जिसे आगे 'कलक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 246/2007 में पारित आदेश दिनांक 20.06.2008 के विरूद्व राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रथम पक्ष श्री फतहलाल पिता स्व. श्री नन्दलाल जी लोढा ने द्वितीय पक्ष श्रीमती अनामिका पत्नी श्री संदीप शर्मा के हक में दिनांक 08.04.2003 को वाके लालबाग के आगे भण्डारी के पास, राष्ट्रीय राजमार्ग स0 08, नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द में स्थित आवासीय भूखण्ड जिसकी नपती 2415 वर्गफीट का बेचान रूपये 4,50,000/– अंकित कर उप पंजीयक नाथद्वारा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक नाथद्वारा ने दस्तावेज की मालियत रूपये 5,43,375/– मानते हुए दस्तावेज बाद पंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटाया गया। तद्उपरान्त जॉच के दौरान दस्तावेज की मालियत रूपये 16,90,500/– होने से संबंधित पक्षकारों को कमी राशि जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया गया। संबंधित पक्षकारों द्वारा कमी राशि जमा नहीं कराने से अप्रार्थी पक्ष से कमी राशि मय आरोपित शास्ति वसूल हेतु अधीनस्थ न्यायालय में रेफ़रेन्स प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय दिनांक 06.03.2017 द्वारा एकपक्षीय आदेश पारित करते हुए रेफरेन्स स्वीकार किया। प्रकरण में एकपक्षीय आदेश अपास्त करने हेतु क्रेता श्रीमती अनामिका की ओर से प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर एकपक्षीय आदेश अपास्त कर पुनः सुनवाई का अवसर देते हुए निर्णय दिनांक 20.06.2008 पारित किया। अधीनस्थ न्यायालय

लगातार............2

ने निर्णय दिनांक 20.06.2008 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार करते हुए सम्पत्ति की मालियत रूपये 16,90,500/– मानी तथा मुद्रांक कर राशि रूपये 1,85,955/– एवं पंजीयन शुल्क रूपये 16,905/– निर्धारित किया। पूर्व में अदा किये गये शुल्क को कम करने पर शेष मुद्रांक राशि रूपये 1,26,183/– एवं पंजीयन शुल्क रूपये 11,471/– व शास्ति रूपये 346/–, इस प्रकार कुल राशि रूपये 1,38,000/– भुगतान वसूल करने के आदेश दिये जिसके विरूद्ध प्रार्थीया की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या 2 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गयी।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया की ओर से कथन किया गया कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति आवासीय थी जिसे वाणिज्यिक मानकर मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत नहीं है। मौके पर हीरो होण्डा का शो–रूम एवं दुकान निर्मित नहीं थी। उक्त भूखण्ड क्रय करने के उपरांत भूखण्ड का वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरण का आवेदन प्रस्तुत किया व भूमि रूपान्तरण शुल्क राशि रू. 86,000/– नगरपालिका में दिनांक 23.10.2003 को जमा करवाये। वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निर्माण की स्वीकृति भी प्राप्त की गई। जॉच दल ने मौका निरीक्षण किस तिथि को किया है, स्पष्ट नहीं है। निर्णय में प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत जवाब पर भी विचार नहीं किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

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

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

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रार्थी को निर्णय की जानकारी मांग वसूली की कार्यवाही से हुई है, संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थीया सं. 2 श्रीमती प्रेमलता उर्फ प्रेमदेवी पत्नी श्री सम्पतलाल लोढा ने प्रार्थीया श्रीमती अनामिका पत्नी श्री संदीप शर्मा के हक में दिनांक 08.04.2003 को वाके लालबाग के आगे भण्डारी के पास, राष्ट्रीय राजमार्ग सं 08, नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द में स्थित आवासीय भूखण्ड़ क्षेत्रफल

लगातार.....3

2415 वर्गफीट का बेचान 4,50,000/– रू अंकित कर उपपंजीयक नाथद्वारा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपपंजीयक नाथद्वारा ने दस्तावेज की मालियत 5,43,375/– रू मानते हुए दस्तावेज बाद पंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् जॉच के दौरान दस्तावेज की मालियत 16,90,500/–रू होने से सम्बन्धित पक्षकारों से कमी राशि जमा कराने हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। रेफरेन्स आंतरिक लेखा जांच दल के निम्न आक्षेप पर आधारित था :–

" बिक्रीत भूखण्ड का मौका निरीक्षण देखा गया। मौके पर हौण्डा का शोरूम चल रहा है। दस्तावेज के साथ संलग्न नक्शे के अनुसार वक्त बेचान भूखण्ड के दक्षिण में झनकार ओटोमोबाईल चालू था। वर्तमान में उत्तर में दुकानें स्थित है तथा आगे एन.एच व पीछे सड़क स्थित है। अतः मालियत की गणना व्यावसायिक दर से की जानी अपेक्षित है। डी.एल.सी. के अनुसार व्यावसायिक दर 700/– रू निर्धारित है। इससे गणना पर निम्न मालियत बनती है।

व्यावसायिक 2415 स्केवयर फीट X 700 पी.एस. फीट = 16,90,500"

उपरोक्त आक्षेप में मुख्य बिन्दु यह है कि मौके पर होण्डा का शोरूम होने के कारण प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से किया जाना चाहिए। प्रार्थीया ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत अपने जवाब में यह कथन किया है कि आवासीय भूखण्ड दिनांक 07.04.2003 को विक्रय किया गया है व इस तिथि को मौके पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं था व न ही हीरो होण्डा को शोरूम व दुकाने निर्मित थी। सम्पत्ति क्रय करने के उपरांत इसे व्यावसायिक उपयोग के उद्देश्य से भूखण्ड का वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरण का आवेदन प्रस्तुत किया व भूमि रूपान्तरण शुल्क राशि रू. 86,000/– नगरपालिका में दिनांक 23.10.2003 को जमा करवाये। वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निर्माण की स्वीकृति भी प्राप्त की गई। मौका किस तारीख को देखा गया, इस संबंध में भी उल्लेख नहीं है।

10. प्रकरण में आंतरिक लेखा जांच दल के आक्षेप में मौके पर हीरो होण्डा का शोरूम होना बताया है। इस मौका निरीक्षण रिपोर्ट में तिथि अंकित नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीया के जवाब पर कोई विचार नहीं किया है। प्रार्थीया का कथन है कि सम्पत्ति क्रय करने के उपरांत इसे व्यावसायिक उपयोग के उद्देश्य से भूखण्ड का वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरण का आवेदन प्रस्तुत किया व भूमि रूपान्तरण शुल्क राशि रू. 86,000/– नगरपालिका में दिनांक 23.10.2003 को जमा करवाये। वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निर्माण की स्वीकृति भी प्राप्त की गई। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में आवासीय से वाणिज्यिक में परिवर्तन का कोई आदेश उपलब्ध नहीं है जिससे यह प्रमाणित होता हो कि इस भूखण्ड का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण

लगातार.....4

दस्तावेज निष्पादन के पश्चात् करवाया हो। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 49 पर नगरपालिका, नाथद्वारा द्वारा जारी रसीद सं. 5162 राशि रू. 86,000/– का अवलोकन करने से यह ज्ञात होता है कि यह रसीद नामान्तरण शुल्क बाबत् है न कि भू–उपयोग रूपान्तरण प्रयोजनार्थ। इसी प्रकार भवन निर्माण के संबंध में जमा करायी गई राशि से भी यह ज्ञात नहीं होता है कि सम्पत्ति का भू उपयोग परिवर्तन किस तिथि को हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने जवाब के तथ्यों पर विचार किये बिना एवं बिना कोई विवेचना एवं विश्लेषण रेफरेन्स स्वीकार किया है जो विधिसम्मत नहीं है परन्तु प्रार्थीया द्वारा भी किये गये कथनों का भी परीक्षण होना है। इस प्रकार मूल विवाद के हल के लिये प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत जवाब का परीक्षण किये बिना पारित होने के कारण विधिसम्मत नहीं होने के कारण निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे उभयपक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुए, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत जवाब का परीक्षण कर पूर्ण विवेचना एवं विश्लेषण करते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 15.10.2018 को पेश हो।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य