राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1236 / 2013 / राजसमन्द

श्रीमती अनामिका पत्नी श्री संदीप शर्मा
निवासी लालबाग के पीछे, आर.टी.डी.सी. रोड,
नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द .... प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक नाथद्वारा
2. श्रीमती प्रेमलता उर्फ प्रेमदेवी पत्नी श्री सम्पतलाल लोढा
   निवासी महावीरपुरा, नाथद्वारा तहसील नाथद्वारा जिला राजसमन्द

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री रोहित सोनी
अभिभाषक ....प्रार्थीया की ओर से
श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित ...अप्रार्थीया संख्या 2

निर्णय दिनांक : 31.08.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भीलवाडा (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 20.06.2008 प्रकरण संख्या 249 / 2006 के विरूद्ध 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 नाथद्वारा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि 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 मकान क्षेत्रफल 2422 वर्गफीट का बेचान 4,50,000 / – रू अंकित कर उपपंजीयक नाथद्वारा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपपंजीयक नाथद्वारा ने दस्तावेज की मालियत 5,44,950 / – रू मानते हुए दस्तावेज बाद पंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् जॉच के दौरान दस्तावेज की मालियत 16,95,400 / –रू होने से सम्बन्धित पक्षकारों से कमी राशि जमा कराने हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया

2m

लगातार............2

गया। अधीनस्थ न्यायालय ने दस्तावेज की मालियत 16,95,400/– रू निर्धारित करते हुये मुद्रांक कर 1,86,495/– रू पंजीयन शुल्क 16,954/– रू जो प्रार्थीया द्वारा पूर्व में अदा किया मुद्रांक कर 59,945/–, पंजीयन शुल्क 5,450/– को कम करते हुए अवशेष राशि मुद्रांक कर 1,26,549/– रू पंजीयन शुल्क 11,504/– रू तथा शास्ति 147/– रू इस प्रकार कुल 1,38,200/– रू सम्बन्धित पक्षकार से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थीया 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। अप्रार्थीया सं. 2 बावजूद तामील अनुपस्थित रही।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

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 2422

लगातार............3

वर्गफीट का बेचान 4,50,000 / – रू अंकित कर उपपंजीयक नाथद्वारा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपपंजीयक नाथद्वारा ने दस्तावेज की मालियत 5,44,950 / – रू मानते हुए दस्तावेज बाद पंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् जॉच के दौरान दस्तावेज की मालियत 16,95,400 / –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। इसके उत्तर में दुकाने व पूर्व में सड़क तथा पश्चिम में एन.एच.डब्ल्यू स्थित है। अतः मालियत की गणना व्यावसायिंक दर से की जानी अपेक्षित है। डी.एल.सी. दिनांक 13.09.02 के अनुसार व्यावसायिक दर 700 / – रू निर्धारित है। इससे गणना पर निम्न मालियत बनती है।

व्यावसायिक 2422 स्केवयर फीट x 700 पी.एस. फीट = 1695400"

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 32 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

(नत्थूराम)

सदस्य