

श्री मुकेश जैन पुत्र श्री निरंजन जैन,
जाति जैन, निवासी वी.आई.पी. कॉलोनी,
स्टेशन रोड़, हिण्डौन सिटी, जिला करौली
बनाम

.....प्रार्थी

1. राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक (द्वितीय)

जयपुर, तहसील व जिला जयपुर

..... अप्रार्थी

2. श्री रईस अहमद पुत्र श्री अलीमुद्दीन,
निवासी मकान नं. 442, लुहारों का खुरा,
मछली मर्केट, रामगंज बाजार, जयपुर

.....प्रारूपिक अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री हिमांशु सोगानी,
अभिभाषक
श्री अनिल पोखरणा,
उपराजकीय अभिभाषक
अनुपस्थित

..... प्रार्थी की ओर से

..... अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

..... अप्रार्थी सं. 2

निर्णय दिनांक : 19/04/2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 667/2008 में पारित आदेश दिनांक 17.07.2009 के विरुद्ध 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 (द्वितीय) जयपुर, द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि मलहोत्रा नगर, वी.के.आई एरिया, रोड़ नं. 1, सीकर रोड़, जयपुर स्थित प्लॉट संख्या 178 बी कुल क्षेत्रफल 342.5 वर्गगज (286.36 वर्ग मीटर) गुलाबबाड़ी गृह निर्माण सहकारी समिति लि., जयपुर पंजीयन संख्या 2564 एल द्वारा दिनांक 26.04.1995 को अप्रार्थी संख्या 2 को आवंटित किया गया था। पारिवारिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु अप्रार्थी संख्या 2 ने उक्त प्लॉट संख्या 178 बी बिल एवज रूपये 9,45,000/- में प्रार्थी को विक्रय करना तय कर रूपये 76,000/- के मुद्रांक पेपर पर एक विक्रय पत्र टाईप करा कर उप-पंजीयक (द्वितीय) जयपुर के समक्ष दिनांक 13.08.2008 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक (द्वितीय) जयपुर ने विक्रय पत्र द्वारा हस्तांतरित की जा रही सम्पत्ति का मूल्यांकन कर, सम्पत्ति की मालियत विक्रय पत्र में दर्ज रूपये 9,45,000/- के स्थान पर रूपये 9,52,488/- होना मानते हुए कमी मुद्रांक राशि रूपये 200/- व कमी पंजीयन शुल्क रूपये 9,530/- मानते हुए शेष राशि जमा कराये जाने के निर्देश दिये जो राशि प्रार्थी द्वारा दिनांक 13.08.2008 को

ही रसीद संख्या 2008052011933 द्वारा जमा करा दिये जाने पर उप-पंजीयक (द्वितीय) जयपुर उक्त विक्रय पत्र को पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 567, पृष्ठ संख्या 156, क्रम संख्या 2008052007616 पर पंजीबद्ध कर तथा विक्रय पत्र की प्रति अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1, जिल्द संख्या 2256 के पृष्ठ संख्या 48 से 58 पर चस्पा कर, विक्रय पत्र प्रार्थी को लौटा दिया जिस सम्पत्ति पर प्रार्थी काबिज है। उपरोक्त विक्रय पत्र के संबंध में उप-पंजीयक (द्वितीय) जयपुर ने एक नोटिस अन्तर्गत धारा 54 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम प्रार्थी को यह अंकित करते हुए प्रेषित किया कि उक्त विलेख द्वारा अंतरित सम्पत्ति की प्रचलित बाजार दर निरीक्षण द्वारा सही मार्केट वेल्यू रूपये 48,45,940/- होती है जिस पर रूपये 3,89,280/- मुद्रांक कर एवं रूपये 25,000/- पंजीयन शुल्क देय होता है। आप द्वारा रूपये 76,200/- मुद्रांक कर एवं रूपये 9,530/- पंजीयन शुल्क जमा कराये जा चुके हैं अतः आप अवशिष्ट राशि रूपये 3,28,550/- जमा करा दें अन्यथा प्रकरण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कलक्टर मुद्रांक को प्रस्तुत कर दिया जावेगा। प्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक द्वितीय जयपुर ने रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया जिसमें प्रार्थी ने उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया कि भूखण्ड पूर्णतया आवासीय है तथा 40 फीट रोड पर स्थित है जिस पर प्रार्थी ने डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर के अनुसार मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क जमा करवा दिया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 17.07.09 द्वारा रेफरेन्स आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए मूल्यांकन 1937555/- माना है जिस पर कमी मुद्रांक कर 78805/- रु एवं कमी पंजीयन शुल्क 9850/- रु. एवं शास्ति 345/- रु कुल 89,000/- वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं जिसके विरुद्ध प्रार्थी 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। अप्रार्थी सं. 2 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि प्रार्थी के आवंटन पत्र में भी यह स्पष्टतः अंकित है कि उक्त भूखण्ड केवल आवासीय गृह के निर्माण हेतु ही है। उक्त खाली भूखण्ड ही प्रार्थी ने आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय किया है परन्तु फिर भी विद्वान अधीनस्थ न्यायालय ने आसपास के भूखण्डों में व्यवसायिक गांतेविधियाँ होने के कारण 20 फीट की गहराई तक के 63.66 वर्गमीटर भू-भाग को वी.के.आई रोड नं. 1 पर स्थित होना मानते हुए सम्पूर्ण भूखण्ड को ही व्यवसायिक दर से मूल्यांकित कर दिया। प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष स्थिति स्पष्ट करने पर अधीनस्थ न्यायालय ने भी यह स्वीकार किया कि मौका निरीक्षण के अनुसार उक्त सम्पत्ति मलहोत्रा नगर की मुख्य सडक पर स्थित है और इस पर कोई निर्माण किया हुआ नहीं है इसकी बाउण्ड्री भी 25 वर्गमीटर है और इसमें किसी प्रकार का कोई व्यवसायिक उपयोग नहीं हो रहा है परन्तु

फिर भी विद्वान् अधीनस्थ न्यायालय ने 20 फीट की गइराई तक के भू-भाग को व्यवसायिक होना मानते हुए प्रश्नाधीन निर्णय पारित करते हुये अपने अधिकारों के प्रयोग में गम्भीर अवैधानिकता एवं अनियमितता की है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

6. राजस्व की ओर से विद्वान् उप राजकीय अभिभाषक श्री डी.पी.ओझा ने कथन किया कि 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. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज दिनांक 13.08.08 को पंजीबद्ध कर लौटा दिया था जिसके संबंध में उपपंजीयक ने मौका रिपोर्ट दिनांक 23.08.08 के आधार पर रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया है कि सम्पत्ति का वर्तमान उपयोग वाणिज्यिक प्रयोग में आ रहा है, निर्माण 600 वर्गफीट है व 70 मीटर बाउण्ड्रीवाल है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण किया है तथा मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर आस-पास व्यवसायिक गतिविधियां होने के कारण आगे के 20 फुट की गहराई तक व्यवसायिक दर से व शेष का आवासीय दर से व बाउण्ड्रीवाल मानते हुए मूल्यांकन किया है।

9. निगरानीकर्ता का निगरानी में मुख्य आधार यह है कि जब प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का आवंटन आवासीय प्रयोजनार्थ हुआ है व मौके पर खाली है तो आस-पास व्यवसायिक गतिविधियां होने के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत नहीं है।

अधीनस्थ न्यायालय की मौका रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

“ मुद्रांक प्रकरण संख्या 667/08 दस्तावेज संख्या 7616 दिनांक 13.08.2007 की सम्पत्ति प्लॉट नम्बर 178/बी, मलहौत्रा नगर, वी.के.आई. रोड़ नं. 1, सीकर रोड़, जयपुर का मौका निरीक्षण कार्यालय सहायक, श्री मदरलाल शर्मा के साथ किया गया। दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति मलहौत्रा नगर, मुख्य सड़क पर स्थित है और इस पर कोई निर्माण किया हुआ नहीं है तथा इसकी बाउण्ड्री 25 वर्ग मीटर है। इसमें किसी प्रकार का व्यवसायिक उपभोग नहीं हो रहा है। इसके पूर्व में एक प्लॉट में पुरानी प्लास्टिक के कट्टे सिलाई की फैक्ट्री लगी हुई है। इसके बाद रिहायशी प्लॉट बना हुआ है। तथा पश्चिम में प्लॉट खाली है बाद में रिहायशी भी है व कई प्लॉटों में फैक्ट्रियां लगी हुई है तथा कई प्लॉटों में आगे की तरफ दुकानें बनी हुई है तथा सामने की तरफ भी एक लोहा काटने की फैक्ट्री लगी हुई है।”

उक्त मौका रिपोर्ट के अनुसार यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति मलहौत्रा नगर की मुख्य सड़क पर स्थित है न कि वी.के.आई रोड़ नं. 1, सीकर रोड़ पर स्थित है। सम्पत्ति पर कोई निर्माण होना नहीं पाया गया है तथा इसमें किसी

प्रकार का व्यवसायिक उपभोग नहीं पाया गया है। पूर्व में प्लास्टिक के कट्टे की सिलाई फैक्ट्री व पश्चिम में खाली प्लाट है। आस-पास रिहायशी प्लाट होने बताये है व कई प्लाटों में फैक्ट्रिया होने का उल्लेख है तथा कई प्लाटों में आगे की तरफ दुकाने बनी हुई होना बताया है तथा सामने की तरफ लौहा काटने की फैक्ट्री लगी होना बताया है। इससे यह स्पष्ट है कि इस क्षेत्र में आवासीय, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक अर्थात् मिश्रित गतिविधियां है परन्तु मौका रिपोर्ट से दो बातें स्पष्ट है कि एक तो इस भूखण्ड का उपयोग वर्तमान में व्यवसायिक नहीं है व दूसरा यह सघन वाणिज्यिक क्षेत्र नहीं है बल्कि मिश्रित है। साथ ही सम्पत्ति वी.के.आई. रोड नं. 1, सीकर रोड, जयपुर पर स्थित नहीं है बल्कि इस सड़क पर अन्दर की ओर मल्होत्रा नगर में है जिसकी मुख्य सड़क पर भी यदि कोई सम्पत्ति हो तो मौका रिपोर्ट के अनुसार यह मुख्य रोड सघन वाणिज्यिक क्षेत्र नहीं है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूखण्ड स्थानीय निकाय के रिकार्ड या संबंधित संस्था द्वारा आवंटन व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हुआ हो ऐसा कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। ऐसी स्थिति में भूखण्ड का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का निगरानी निर्णय दिनांक 17.07.2009 निरस्त किया जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

न०४२१
(नत्थूराम)
सदस्य