राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1278/2013/जयपुर.

उप–पुंजीयक– द्वितीय, मुद्रांक एवं पंजीयन विभाग, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री पुरूषोत्तम दास बंसल
2. श्रीमती शकुन्तला बंसल
3. श्री आलोक बंसल
4. श्रीमती शगुन बंसल
5. श्री अजय बंसल
6. श्रीमती मोनिका बंसल

निवासी 11, विवेकानन्द मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर
3, दुसादों का बाग, डिग्गी हाउस, रामबाग रोड़, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

निर्णय दिनांक : 16/04/2018

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 632/2011 में पारित किये गये आदेश दिनांक 24.10.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्रीमती मंजूला बम्ब धर्मपत्नी स्व0 श्री हेमचन्द बम्ब; श्री आलोक बम्ब पुत्र श्री स्व0 श्री हेमचन्द बम्ब एवं श्रीमती मंजू बम्ब धर्मपत्नी श्री आलोक बम्ब निवासीगण जयपुर द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति चौकड़ी हवाली शहर जयपुर में दक्षिणी रामबाग रोड़ की पश्चिमी लाईन में डिग्गी हाउस की ओर जाने वाले शिवाजी मार्ग पर स्थित प्लॉट संख्या 3 क्षेत्रफल 542.8 वर्गगज (453.84 वर्गमीटर) में से 266.77 वर्गमीटर एवं इसपर निर्मित बिल्डिंग का विक्रय अप्रार्थीगण को रूपये 1,20,00,000/– में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख पंजीयन हेतु उप–पंजीयक जयपुर–द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक ने बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 5,03,74,720/– प्रस्तावित करते हुए तद्नुसार मालियत निर्धारण एवं इस पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली

लगातार.....2

हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित ना होकर पीछे की ओर 20 फीट रोड़ पर स्थित होने के आधार पर अर्द्धव्यावसायिक अवधारित करते हुए तद्नुसार निर्माण सहित कुल मालियत रूपये 3,54,14,264/— निर्धारित करते हुए अप्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति सहित कुल रूपये 13,00,000/— की मांग आदेश दिनांक 24.10.2011 से सृजित की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बावजूद सूचना अप्रार्थीगण की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए प्रार्थी विभाग के विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी विभाग की ओर से विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि बिक्रीत सम्पत्ति टोंक रोड़ की मुख्य सड़क पर स्थित बिल्डिंग के पीछे का भाग होने से इसकी मालियत की गणना भी मुख्य सड़क के लिये निर्धारित वाणिज्यिक दर से की जानी चाहिये। कलेक्टर (मुद्रांक) ने बिक्रीत सम्पत्ति को मुख्य सड़क पर स्थित नहीं मानते हुए पीछे की ओर मानते हुए अर्द्धव्यावसायिक दर से मालियत की गणना की जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया।

6. हस्तगत प्रकरण में पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से स्पष्ट है कि बिक्रीत सम्पत्ति प्लॉट संख्या 3, जो कि अजमेरी गेट से एस.एम.एस. अस्पताल जाने वाली मुख्य सड़क से दाहिनी तरफ डिग्गी हाउस को जाने वाली 30 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित है, का पश्चिमी हिस्सा है जो मुख्य सड़क पर स्थित प्लॉट के पीछे का भाग है। विक्रेता द्वारा भूखण्ड के आगे का भाग विक्रय नहीं कर, पीछे का भाग विक्रय किया गया है। उप—पंजीयक द्वारा उक्त भूखण्ड की मालियत क्षेत्र की प्रथम वाणिज्यिक दर रूपये 1,68,245/— प्रति वर्गमीटर से अनुमानित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने बिक्रीत सम्पत्ति पीछे की ओर एवं 20 फीट सड़क पर स्थित होने से अर्द्धव्यावसायिक दर जो कि मुख्य सड़क की 2/3 निर्धारित की हुई है, से मालियत का निर्धारण किया है।

लगातार.....3

7. प्रस्तुत प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड एवं दस्तावेज की प्रति के अवलोकन से यह तथ्य निर्विवादित है कि बिक्रीत सम्पत्ति अजमेरी गेट से रामबाग सर्किल की मुख्य सड़क की सम्पत्ति नहीं है, बल्कि प्लॉट संख्या 3 स्कीम डिग्गी हाउस, दुसादों का बाग, जयपुर का पीछे का भाग है एवं 20 फीट सड़क पर अवस्थित है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अजमेर के उप–विधि परामर्शी, वरिष्ठ लेखाधिकारी एवं उप–निदेशक (कम्प्यूटर) द्वारा संयुक्त रूप से किये गये मौका निरीक्षण में उक्त सम्पत्ति 30 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित होना एवं मुख्य सड़क पर स्थित प्लॉट के पीछे का भाग होना उल्लेखित किया गया है। साथ ही आवासीय प्रयोजनार्थ निर्माण होना उल्लेखित किया गया है, जिसमें कमरे, किचन व लेट–बाथ होना बताया गया है। इसके बावजूद कलेक्टर (मुद्रांक) ने बिक्रीत सम्पत्ति को अर्द्धव्यावसायिक मानते हुए तद्नुसार मालियत का निर्धारण करते हुए अप्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति सहित कुल रूपये 13,00,000/– वसूल किये जाने का आदेश दिया है। उक्त तथ्यों के मद्देनजर कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादित आदेश के विरूद्ध अप्रार्थीगण द्वारा निगरानी प्रस्तुत किया जाना तो तर्कसंगत प्रतीत हो सकता था, किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा कोई निगरानी प्रस्तुत नहीं की गयी है, जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश, जो कि राजस्व के पक्ष में पारित किया गया है, के विरूद्ध राजस्व द्वारा निगरानी प्रस्तुत किया जाना अकारण लिटिगेशन करना दर्शाता है।

8. उपरोक्त विवेचन के आलोक में राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी बलहीन एवं अतार्किक होने से खारिज की जाती है। कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 24.10.2011 की पुष्टि की जाती है।

9. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य