

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1380/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
सांगानेर प्रथम

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती लता रावत पत्नि श्री हरिनारायण रावत,
निवासी-135, सन्तोष सागर कॉलोनी, ब्रह्मपुरी, जयपुर
2. कल्याण सहाय खण्डेलवाल पुत्र स्व.श्री गोविन्द नारायण खण्डेलवाल
निवासी-28बी, शेक्सपीयर सारिणी, फ्लेट नं.2बी, कोलकत्ता हाल निवासी
डी-54बी, सवाई माधोसिंह रोड, बनीपार्क, जयपुर

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-1381/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
सांगानेर प्रथम

...प्रार्थी

बनाम

1. श्री ~~हरी~~ नारायण रावत पुत्र श्री वल्लभदास,
निवासी-135, सन्तोष सागर कॉलोनी, ब्रह्मपुरी, जयपुर
2. कल्याण सहाय खण्डेलवाल पुत्र स्व.श्री गोविन्द नारायण खण्डेलवाल
निवासी-28बी, शेक्सपीयर सारिणी, फ्लेट नं.2बी, कोलकत्ता हाल निवासी
डी-54बी, सवाई माधोसिंह रोड, बनीपार्क, जयपुर

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-1382/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
सांगानेर प्रथम

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती किरण रावत पत्नि श्री घनश्याम रावत,
निवासी-135, सन्तोष सागर कॉलोनी, ब्रह्मपुरी, जयपुर
2. कल्याण सहाय खण्डेलवाल पुत्र स्व.श्री गोविन्द नारायण खण्डेलवाल
निवासी-28बी, शेक्सपीयर सारिणी, फ्लेट नं.2बी, कोलकत्ता हाल निवासी
डी-54बी, सवाई माधोसिंह रोड, बनीपार्क, जयपुर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम-सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह,
उप राजकीय अभिभाषक
श्री अलकेश शर्मा,
अभिभाषक
अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी संख्या-एक की ओर से

.....अप्रार्थी संख्या-दो की ओर से

निर्णय दिनांक : 03.08.2017

निर्णय

1. उपरोक्त तीनों निगरानियों प्रार्थी-राजस्व द्वारा न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के संयुक्त आदेश दिनांक 06.05.2010 प्रकरण संख्या 61, 62 व 63/2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं।

2. तीनों निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने से इनका निष्पादन एक ही निर्णय के द्वारा किया जा रहा है, निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जायेगी।

27/

लगातार.....2

3. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक सांगानसेर प्रथम के कार्यालय में प्लॉट नं. 34 स्कीम शास्त्री नगर जयपुर ऐरिया 1085.62 वर्गमीटर के अविभाजित 1/4 हिस्से से सम्बन्धित तीन विक्रय दस्तावेज मालियत क्रमशः रु0 10,39,870/-, 8,66,000/- व 10,84,913/-पर पंजीयन हेतु दिनांक 23.09.2009 को प्रस्तुत हुये। उप पंजीयक ने अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर लेखपत्र द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति ए-34 स्कीम शास्त्री नगर जयपुर के अविभाजित 1/4 हिस्से की भूमि 271.405 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर 9070/-रुप प्रति वर्गमीटर की दर से मय 10 प्रतिशत कार्नर के जोड़ते हुए 27,07,807/- रु0 एवं निर्माण का मूल्यांकन 17,604/-रु0 एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 9,900/-रु0 कुल 27,35,311/-रु0 प्रत्येक प्रकरण में मानते हुए, दस्तावेजों का पंजीयन किया। बाद मौका निरीक्षण उप पंजीयक ने रिपोर्ट की है कि मौके पर गोवर्धन मैरिज गार्डन बना हुआ है। मुख्य रोड़ पर स्थित कार्नर भूखण्ड है, आस-पास में व्यवसायिक दुकाने, शोरूम, विद्यालय संचालित है। अतः भूमि का मूल्यांकन कार्नर के जोड़ते हुए भूमि का मूल्यांकन 1,72,41,001/- रु0 एवं निर्माण का मूल्यांकन 17,604/- रु0 एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 9,900/- रु0 कुल मूल्यांकन प्रत्येक प्रकरण में 1,72,68,504/- रु. मानते हुए, उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कमी राशि के रेफरेंसेज कलक्टर (मुद्रांक) को पेश किये। कलक्टर(मुद्रांक) ने रेफरेंसों को दर्ज कर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी कर, अपने निर्णय दिनांक 06.05.2010 द्वारा प्रस्तुत रेफरेंसेज को निरस्त कर दिये। कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त संयुक्त आदेश से व्यथित होकर, प्रार्थी-राजस्व द्वारा यह तीनों निगरानियों पेश की गयी हैं।
4. निगरानियों दर्ज की जाकर अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या एक की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या 2 बावजूद तामीली के अनुपस्थित रहे हैं।
5. बहस विद्वान अभिभाषकगण की उभयपक्ष सुनी गई।
6. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत नहीं है, उन्होंने उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेंसों को सही बताया एवं कलक्टर मुद्रांक के आदेश को विधिविरुद्ध बताते हुए, प्रार्थी-राजस्व द्वारा प्रस्तुत तीनों निगरानियों को स्वीकार करने का निवेदन किया।
7. अप्रार्थी संख्या एक की ओर से विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का हस्तान्तरण इस विलेख से पूर्व निष्पादित विक्रय अनुबंध दिनांक 30.01.1993 के तहत माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीन(फास्ट ट्रेक) सं0 4 जयपुर नगर जयपुर द्वारा दिनांक 29.05.2009 को जारी/पारित निर्णय की अनुपालना में स्वयं श्री कल्याण सहाय खण्डेलवाल ने निष्पादित किया है। अविभाजित 1/4 हिस्सा पूर्व में दिनांक 17.3.1993 को एक अन्य क्रेता श्री घनश्याम रावत के पक्ष में निष्पादित कर दिनांक 17.03.1993 को पंजीकृत हुआ। जहां तक प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय का सम्बन्ध है यह संव्यवहार प्राथमिक विक्रय अनुबंध की दिनांक 30.01.1993 को ही हो चुका था और समयानुसार विक्रेता द्वारा अनुबंध की दिनांक 30.01.1993 को ही हो चुका था यदि समयानुसार विक्रेता द्वारा अनुबंध की पालना अप्रार्थी उत्तरदाता के

साथ की जाती तो अधिक से अधिक दिनांक 22.03.1993 तक संव्यवहारी पूर्ण हो जाता इसलिये सम्पत्ति को बाजार मूल्य इस दिनांक 17.03.1993 को ही प्रासंगिक माना जावे। सम्पत्ति जयपुर विकास प्राधिकरण नगर निगम द्वारा आवासीय भूमि है इसका लेण्ड यूज कभी भी आवंटन के पश्चात परिवर्तन नहीं किया गया है। प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय प्रकृति की है। उप पंजीयक ने मौका रिपोर्ट में गलत तथ्य अंकित किये हैं कि मौके पर मैरिज गार्डन है। मुख्य रोड़ पर स्थित कार्नर भूखण्ड है, आस-पास में व्यवसायिक दुकाने, शोरूम, विद्यालय संचालित है। वस्तुस्थिति यह है कि प्रश्नगत भूमि की पंक्ति बद्धता में कोई दुकाने या शेरूम आदि नहीं है और ना ही कोई मैरिज गार्डन है। क्रेता ने पुनः मौका निरीक्षण करने का अनुरोध किया लेकिन उप पंजीयक ने पुनः मौका निरीक्षण नहीं करके गलत मूल्यांकन कर इम्पाउण्ड किया गया है। उप पंजीयक ने अपने विवेक का इस्तेमाल नहीं किया तथा 30.01.1993 को हस्तान्तरण अनुबन्धित एवं मुकदमें से बाधित सम्पत्ति को बिना वजह के व्यवसायिक माना है जबकि भूखण्ड वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेंसो को कलक्टर मुद्रांक ने निरस्त करने में कोई भूल नहीं की है। उन्होंने अपने तर्क के समर्थन में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित सिविल अपील नं. 735/2012 उत्तरप्रदेश राज्य व अन्य बनाम अम्बरिश टेण्डर व अन्य निर्णय दिनांक 20.01.2012, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित एस.बी.सिविल रिट पिटिशन नं. 392/2011 राजस्थान राज्य बनाम राजस्थान टेक्स बोर्ड निर्णय दिनांक 09.01.2012 तथा माननीय राजस्व मण्डल राजस्थान द्वारा पारित निगरानी संख्या 371/2002/जयपुर उप पंजीयक सांगानेर बनाम अनूप सिंह व अन्य निर्णय दिनांक 04.07.2002 आदि निर्णय प्रस्तुत किये, साथ ही महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राज0 अजमेर के परिपत्र संख्या 22/2002 क्रमांक एफ.7(521)जन/2002/20541- 20951 दिनांक 21.12.2002 तथा परिपत्र संख्या 23/2002 क्रमांक एफ.7(1021)जन/ 2002/20951 दिनांक 23.12.2002 पेश करते हुए, राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानियों अस्वीकार करने का निवेदन किया।

8. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है:-

9. प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र होने, प्रार्थना पत्रों में अंकित कारणों कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है, सन्तोषप्रद होने एवं निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेष्ठ होने से दृष्टिगत स्वीकार किये जाते हैं तथा निगरानियों अन्दर मियाद मानी जाती है।

10. विचाराधीन प्रकरणों में प्रश्नगत दस्तावेजों से संबंधित सम्पत्ति ए-34 स्कीम शास्त्री नगर जयपुर क्षेत्रफल 1085.62 वर्गमीटर के अविभाजित 1/4 हिस्से से संबंधित तीनों विक्रय दस्तावेजे पंजीयन हेतु दिनांक 23.09.2009 को प्रस्तुत किये गये हैं जिनका मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर से किया जाकर मुद्रांक कर आदि वसूल कर दस्तावेजों को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 07.10.2009 के आधार पर सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग के आधार पर मूल्यांकन कर मुद्रांक कर आदि वसूल करने हेतु रेफरेंस प्रस्तुत किये गये हैं। मौका निरीक्षण में यह पाया गया कि मौके पर गोवर्धन मैरिज गार्डन बना हुआ है, मुख्य रोड़ पर स्थित कार्नर भूखण्ड है, आस-पास में

व्यवसायिक दुकाने, शोरूम, विद्यालय संचालित है। उपरोक्त तथ्यों के आधार पर सम्पत्ति को वाणिज्यिक माने के आधार पर रेफरेंसेज प्रस्तुत हुए हैं।

11. विचाराधीन प्रकरणों में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका निरीक्षण किया गया जिसकी मौका रिपोर्ट पत्रावली पर उपलब्ध है जो निम्न प्रकार है:-

"प्रकरण संख्या 61/2010 से 63/2010 में निहित सम्पत्ति ए-34 शास्त्री नगर जयपुर का मौका निरीक्षण किया गया। भूखण्ड कार्नर का है। जिसमें निर्माण दस्तावेज अनुसार है। वर्तमान में भूखण्ड खाली है। वर्तमान में कोई व्यवसायिक गतिविधियां नहीं है। आस-पास आवासीय मकानात है, सामने की तरफ कुछ स्कूटर रिपेयरिंग आदि की दुकाने है, पंक्ति में कोई व्यवसायिक गतिविधियां नहीं है। भूखण्ड को देखने से यह प्रतीत होता है कि इसका मैरिज गार्डन के रूप में उपयोग किया जाना सम्भव नहीं है"

अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर यह मानते हुए रेफरेंसेज खारिज किये हैं कि वर्तमान में भूखण्ड पर कोई व्यवसायिक गतिविधियां नहीं है। भूखण्ड का आवंटन आवासीय प्रयोजनार्थ है, आस-पास आवासीय मकान बने हुए हैं तथा सम्भावना के आधार पर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस प्रकार विचाराधीन प्रकरणों में उप पंजीयक द्वारा जिसे मौका रिपोर्ट के आधार पर सम्पत्ति को वाणिज्यिक माने के आधार पर रेफरेंसेज प्रस्तुत किये थे, कलक्टर मुद्रांक द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम, 2003 के नियम 65 के अन्तर्गत की गई जांच के अनुसार मौके पर तथ्य भिन्न पाये गये जिससे रेफरेंसों के तथ्य प्रमाणित नहीं माने जा सकते तथा अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत कार्यवाही करते हुए रेफरेंसों को खारिज किये हैं जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

12. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी-राजस्व द्वारा प्रस्तुत तीनों निगरानियों खारिज की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

न० ४२७
(नत्थूराम)
सदस्य