

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1612/2006/बीकानेर

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, बीकानेर (राज.)

...प्रार्थी

बनाम

1. श्री रमेश चंद पुरोहित पुत्र श्री रामचन्द्र पुरोहित, जाति-ब्राह्मण निवासी जेलवेल, बीकानेर।

2/1. श्री ओमप्रकाश टाँक पुत्र श्री किशनलाल टाँक, निवासी ट्रांसपोर्ट गली बीकानेर।

2/2. श्री जेठमल टाँक पुत्र श्री किशनलाल टाँक, निवासी-किरण मेडिकल, सरकारी हॉस्पिटल के सामने राजलदेसर चौर।

2/3. श्रीमती मुन्नी पत्नी श्री महेन्द्रसिंह गहलोत, निवासी-पशु चिकित्सालय के सामने गोगागेट बाहर, बीकानेर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री श्रीनिवास बेनीवाल

अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी सं. 2/1 से 2/3

निर्णय दिनांक :16.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 22.05.2006 प्रकरण संख्या 206/2003 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक बीकानेर द्वारा प्रस्तुत निर्णय को आंशिक रूप से स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 श्री रमेशचन्द्र पुरोहित द्वारा 1 पट्टेशुदा मकान वाकै मौहल्ला जेल के कुँए के पास, बीकानेर, क्षेत्रफल 191.25 वर्गगज जरिये विक्रय पत्र श्री किशनलाल पुत्र अमराराम जाति टाँक निवासी बीकानेर से क्रय किया तथा पंजीयन हेतु उप-पंजीयक, बीकानेर के समक्ष दिनांक 28.03.2003 को प्रस्तुत किया। दस्तावेज के अनुसार मालियत 4,51,000/-रुपये मानी गई। दस्तावेज में निर्मित भाग तल मंजिल में 684.50 वर्गफुट व प्रथम मंजिल में 181.87 वर्गफीट बताया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 29.03.2003 को मौका देखा गया (मौका रिपोर्ट दिनांक 29.03.2003 अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध नहीं पाई गयी परन्तु

20/

लगातार.....2

निगरानी के साथ फोटो प्रति संलग्न है) तथा मौके पर संपत्ति का वाणिज्यिक उपयोग होना बताते हुए अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया तथा संपत्ति का बाजार मूल्य 33,05,089/-रुपये माना व मुद्रांक कर 3,63,560/-रुपये पंजीयन शुल्क 25,000/-रुपये मानते हुए अदा किये गये मुद्रांक कर 49,610/- रुपये व पंजीयन शुल्क 4,510/-रुपये कम करते हुए देय मुद्रांक कर 3,13,950/-रुपये तथा पंजीयन शुल्क 20,490/-रुपये की वसूली हेतु निवेदन किया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में ग्राउण्ड फ्लौर पर 1222 वर्गफीट, प्रथम मंजिल पर 303 वर्गफीट व टीनशेड 105.75 वर्गफीट प्रथम फ्लौर पर बताया गया। भूमि का कुल क्षेत्रफल 1365 वर्गफीट बताया गया। अधीनस्थ न्यायालय में अप्रार्थी सं. 1 ने जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि निरीक्षक महोदय ने अपनी रिपोर्ट में मुतनाजा मकान का वर्तमान उपयोग commercial होना गलत रूप से वर्णित किया है। अप्रार्थी के मुतनाजा खरीदशुदा मकान में कोई वाणिज्यिक कारोबार नहीं है। निरीक्षक महोदय ने अपनी निरीक्षक रिपोर्ट में भूमि का क्षेत्रफल 1365 वर्गफुट होना अंकित किया है जो अपने आप में गलत है क्योंकि अप्रार्थी संख्या 2 रमेश चन्द्र ने जो भाग वर्तमान में खरीद किया है वह केवल 765 वर्गफुट है। मुतनाजा मकान का शेष भाग पूर्व से ही अप्रार्थी रमेश चन्द्र ने 1992 में खरीद किया हुआ है। निरीक्षक महोदय ने पूरी सम्पत्ति अर्थात् जो भाग अप्रार्थी रमेश चन्द्र द्वारा वर्तमान में खरीदशुदा नहीं है उसे भी रिपोर्ट में शामिल कर लिया गया है। निरीक्षक महोदय ने ग्राउण्ड फ्लौर पर 1222 वर्गफुट निर्माण व प्रथम मंजिल पर 303 वर्गफुट निर्माण होना भी गलत रूप से अंकित किया है। वास्तव में मौका पर बिक्रित मकान के ग्राउण्ड फ्लौर पर 684'6 वर्गफुट व प्रथम मंजिल पर 161'10^{1/2} वर्गफुट कुल 846' 4^{1/2} वर्गफुट ही निर्माण है। प्रतीत होता है कि निरीक्षक महोदय ने जो सम्पत्ति अप्रार्थी रमेश चन्द्र द्वारा पूर्व में खरीदशुदा है उसके निर्माण को भी गलत रूप से वर्तमान के बिक्रित भाग में शामिल कर गलत रिपोर्ट दी है। निरीक्षण रिपोर्ट प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक गलत है। निरीक्षक महोदय ने सम्पत्ति को मुख्य सड़क पर होना भी गलत रूप से दर्ज किया है। मकान के आगे जो सड़क की चौड़ाई दर्शाई गई है वह भी 40 फुट से कम होने के कारण इसे मुख्य सड़क नहीं माना जा सकता है। अप्रार्थी द्वारा वर्तमान में खरीदशुदा मकान के सामने की सड़क जिस पर मुतनाजा मकान का मुख्य दरवाजा है। इस सड़क की चौड़ाई मात्र 13 फुट ही है। पश्चिम साईड का रास्ता जो विजय कपूर मार्ग के नाम से है वह भी 22 फुट चौड़ा है, किन्तु इस मार्ग पर अप्रार्थी के मकान का कोई रास्ता, दरवाजा नहीं है। मौके पर कोई सड़क 33 फुट चौड़ी नहीं है। निरीक्षक महोदय द्वारा रिपोर्ट में 33 फुट चौड़ी सड़क गलत अंकित की गई है। उपरोक्त कारणों से निरीक्षक महोदय की रिपोर्ट गलत है, विश्वसनीय नहीं है। यह कि उप-पंजीयक महोदय द्वारा निरीक्षक श्री पी. एन. आचार्य की रिपोर्ट के आधार पर अपनी वैल्यूशन रिपोर्ट गलत रूप से तैयार की गई है क्योंकि उप-पंजीयक महोदय ने सम्पत्ति

की लोकेशन गलत रूप से कॉमर्शियल मौहल्ला अंकित किया है। मुतनाजा मकान के आस-पास का क्षेत्र कॉमर्शियल नहीं है। इस क्षेत्र में कोई वाणिज्यिक संस्थान स्थित ही नहीं है। निरीक्षक महोदय ने भी अपनी रिपोर्ट में यह क्षेत्र वाणिज्यिक होना नहीं लिखा है। उप-पंजीयक महोदय ने स्वेच्छाचारितपूर्ण तरीके से लोकेलिटी "फोर्ट स्कूल मोहता धर्मशाला के बीच का मार्केट, स्टेशन रोड से जैन हॉस्टल की गली बाई त्यागी वाटिका" होना गलत अंकित किया है। उक्त वर्णित क्षेत्र अप्रार्थी के वर्तमान में खरीदशुदा मकान से काफी दूर स्थित है। विद्वान उप-पंजीयक महोदय ने स्वयं मौका देखे बिना ही काल्पनिक आधार पर वर्णित किया है जो तथ्यात्मक गलत है। अप्रार्थी द्वारा वर्तमान में खरीदशुदा मकान कॉमर्शियल एरिया में नहीं है, आवासीय क्षेत्र है। आवासीय क्षेत्र को कॉमर्शियल क्षेत्र अंकित करना एवं इस अनुरूप सम्पत्ति का मूल्यांकन करना गलत है। उप-पंजीयक महोदय द्वारा सड़क को मुख्य सड़क व कॉमर्शियल एरिया मानना गलत है। मुतनाजा सड़क 40 फुट से कम होने के कारण किसी भी सूरत में मुख्य सड़क नहीं कही जा सकती है, ना मानी जा सकती है। उप-पंजीयक महोदय ने भूमि की मालियत कॉमर्शियल रेट 3,600/-रुपये प्रति वर्गफुट होना मानकर इसी अनुसार भूमि की कीमत 30,29,400/-रुपये माना है जबकि यह क्षेत्र आवासीय क्षेत्र है जिसकी डीएलसी रेट 250/-रुपये प्रति वर्गफुट है इस अनुसार भूमि की कीमत 2,10,375/-रुपये ही बनती है। उप-पंजीयक महोदय ने निर्माण लागत भी निरीक्षक महोदय की गलत रिपोर्ट के आधार पर गलत रूप से 1525 वर्गफुट होना मानकर 2,75,689/- रुपये आंकी है जबकि मौके पर वास्तविक निर्माण 864'4^{1/2} वर्गफुट ही है। अप्रार्थी द्वारा पूर्व में क्रय की गई सम्पत्ति के निर्माण को अप्रार्थी की वर्तमान में क्रय की जाने वाली सम्पत्ति में जोड़कर उस अनुसार निर्माण लागत की गणना किया जाना किसी भी स्थिति में सही नहीं कहा जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने पुनः उप-पंजीयक बीकानेर से रिपोर्ट प्राप्त की है जो उप-पंजीयक बीकानेर ने अपने पत्र क्रमांक 173 दिनांक 18.05.2006 से अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित की है तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध है। रिपोर्ट में कहा गया है पूर्व में उक्त संपत्ति का मौका श्री पी. एन. आचार्य ने देखा था। बरवक्त उक्त मौका उक्त संपत्ति का वाणिज्यिक उपयोग होना पाया गया। मौका रिपोर्ट में ग्राउण्ड फ्लोर पर 685 वर्गफीट व प्रथम मंजिल पर 162 वर्गफीट निर्माण होना बताया अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 22.05.2006 द्वारा यह अवधारित किया कि मौका निरीक्षण की रिपोर्ट सर्वथा गलत है क्योंकि इसमें बिक्रित भूमि है निर्माण तथा उपयोग का अंकन गलत है मकान के आगे एक तरफ रास्ता 30 फीट चौड़ा होने के कारण मुख्य सड़क की दरों से मूल्यांकन किया जा सकता है, संपत्ति वर्तमान में खाली है तथा व्यवसायिक प्रयोजन नहीं हो रहा है इसलिए आवासीय प्रकृति की ही मानना उचित है। अधीनस्थ न्यायालय ने 765 वर्गफीट भूमि की कीमत आवासीय दर से तथा 847

वर्गफीट निर्माण मानते हुए दस्तावेज की मालियत 3,63,496/-रूपये मानी परन्तु दस्तावेज प्रतिफल 4,51,000/-रूपये पर प्रस्तुत होने के कारण मूल्यांकन 4,51,000/-रूपये किया तथा रेफरेन्स अस्वीकार किया गया जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि मौके पर वाणिज्यिक उपयोग होने के कारण दस्तावेज का मूल्यांकन वाणिज्यिक दरों पर किया जाना चाहिए।

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

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की ओर से कथन किया गया कि बिक्रित संपत्ति का स्थल निरीक्षण मौका निरीक्षक श्री पी. एन. आचार्य द्वारा देखा गया था तथा मौके पर संपत्ति मुख्य सड़क पर वाणिज्यिक उपयोग की पाई गई थी। भूमि का क्षेत्रफल 1365 वर्गफीट, निर्मित भाग का क्षेत्रफल 1117 वर्गफीट पाया गया। ग्राउण्ड फ्लोर पर 1222 वर्गफीट वाणिज्यिक पाया गया। प्रथम मंजिल पर 303 वर्गफीट निर्माण पाया गया। प्रथम मंजिल पर 105.75 वर्गफीट टीनशेड निर्माण पाया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने संपत्ति का तथ्यों एवं विधि के विपरीत जाकर आवासीय दर से मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 ने कथन किया कि निरीक्षक महोदय ने अपनी रिपोर्ट में मुतनाजा मकान का वर्तमान उपयोग commercial होना गलत रूप से वर्णित किया है। अप्रार्थी के मुतनाजा खरीदशुदा मकान में कोई वाणिज्यिक कारोबार नहीं है। निरीक्षक महोदय ने अपनी निरीक्षक रिपोर्ट में भूमि का क्षेत्रफल 1365 वर्गफुट होना अंकित किया है जो अपने आप में गलत है क्योंकि अप्रार्थी संख्या 2 रमेश चन्द्र ने जो भाग वर्तमान में खरीद किया है वह केवल 765 वर्गफुट है। मुतनाजा मकान का शेष भाग पूर्व से ही अप्रार्थी रमेश चन्द्र ने 1992 में खरीद किया हुआ है। निरीक्षक महोदय ने पूरी सम्पत्ति अर्थात् जो भाग अप्रार्थी रमेश चन्द्र द्वारा वर्तमान में खरीदशुदा नहीं है उसे भी रिपोर्ट में शामिल कर लिया गया है। निरीक्षक महोदय ने ग्राउण्ड फ्लोर पर 1222 वर्गफुट निर्माण व प्रथम मंजिल पर 303 वर्गफुट निर्माण होना भी गलत रूप से अंकित किया है। वास्तव में मौका पर बिक्रित मकान के ग्राउण्ड फ्लोर पर 684'6 वर्गफुट व प्रथम मंजिल पर 161'10^{1/2} वर्गफुट कुल 846' 4^{1/2} वर्गफुट ही निर्माण है। प्रतीत होता है कि निरीक्षक महोदय ने जो सम्पत्ति अप्रार्थी रमेश चन्द्र द्वारा पूर्व में खरीदशुदा है उसके निर्माण को भी गलत रूप से वर्तमान के बिक्रित भाग में शामिल कर गलत रिपोर्ट दी है। निरीक्षण रिपोर्ट प्रथम दृष्टया तथ्यात्मक गलत है। निरीक्षक महोदय ने सम्पत्ति को मुख्य सड़क पर होना

अन,

लगातार.....5

भी गलत रूप से दर्ज किया है। मकान के आगे जो सड़क की चौड़ाई दर्शाई गई है वह भी 40 फुट से कम होने के कारण इसे मुख्य सड़क नहीं माना जा सकता है। अप्रार्थी द्वारा वर्तमान में खरीदशुदा मकान के सामने की सड़क जिस पर मुतनाजा मकान का मुख्य दरवाजा है। इस सड़क की चौड़ाई मात्र 13 फुट ही है। पश्चिम साईड का रास्ता जो विजय कपूर मार्ग के नाम से है वह भी 22 फुट चौड़ा है, किन्तु इस मार्ग पर अप्रार्थी के मकान का कोई रास्ता, दरवाजा नहीं है। मौके पर कोई सड़क 33 फुट चौड़ी नहीं है। निरीक्षक महोदय द्वारा रिपोर्ट में 33 फुट चौड़ी सड़क गलत अंकित की गई है। उपरोक्त कारणों से निरीक्षक महोदय की रिपोर्ट गलत है, विश्वसनीय नहीं है। यह कि उप-पंजीयक महोदय द्वारा निरीक्षक श्री पी. एन. आचार्य की रिपोर्ट के आधार पर अपनी वैल्यूशन रिपोर्ट गलत रूप से तैयार की गई है क्योंकि उप-पंजीयक महोदय ने सम्पत्ति की लोकेशन गलत रूप से कॉमर्शियल मौहल्ला अंकित किया है। मुतनाजा मकान के आस-पास का क्षेत्र कॉमर्शियल नहीं है। इस क्षेत्र में कोई वाणिज्यिक संस्थान स्थित ही नहीं है। निरीक्षक महोदय ने भी अपनी रिपोर्ट में यह क्षेत्र वाणिज्यिक होना नहीं लिखा है। उप-पंजीयक महोदय ने स्वेच्छाचारितपूर्ण तरीके से लोकेलिटी "फोर्ट स्कूल मोहता धर्मशाला के बीच का मार्केट, स्टेशन रोड से जैन हॉस्टल की गली बाई त्यागी वाटिका" होना गलत अंकित किया है। उक्त वर्णित क्षेत्र अप्रार्थी के वर्तमान में खरीदशुदा मकान से काफी दूर स्थित है। विद्वान उप-पंजीयक महोदय ने स्वयं मौका देखे बिना ही काल्पनिक आधार पर वर्णित किया है जो तथ्यात्मक गलत है। अप्रार्थी द्वारा वर्तमान में खरीदशुदा मकान कॉमर्शियल एरिया में नहीं है, आवासीय क्षेत्र है। आवासीय क्षेत्र को कॉमर्शियल क्षेत्र अंकित करना एवं इस अनुरूप सम्पत्ति का मूल्यांकन करना गलत है। उप-पंजीयक महोदय द्वारा सड़क को मुख्य सड़क व कॉमर्शियल एरिया मानना गलत है। मुतनाजा सड़क 40 फुट से कम होने के कारण किसी भी सूरत में मुख्य सड़क नहीं कही जा सकती है, ना मानी जा सकती है। उप-पंजीयक महोदय ने भूमि की मालियत कॉमर्शियल रेट 3,600/-रुपये प्रति वर्गफुट होना मानकर इसी अनुसार भूमि की कीमत 30,29,400/-रुपये माना है जबकि यह क्षेत्र आवासीय क्षेत्र है जिसकी डीएलसी रेट 250/-रुपये प्रति वर्गफुट है इस अनुसार भूमि की कीमत 2,10,375/-रुपये ही बनती है। उप-पंजीयक महोदय ने निर्माण लागत भी निरीक्षक महोदय की गलत रिपोर्ट के आधार पर गलत रूप से 1525 वर्गफुट होना मानकर 2,75,689/- रुपये आंकी है जबकि मौके पर वास्तविक निर्माण $864'4^{1/2}$ वर्गफुट ही है। अप्रार्थी द्वारा पूर्व में क्रय की गई सम्पत्ति के निर्माण को अप्रार्थी की वर्तमान में क्रय की जाने वाली सम्पत्ति में जोड़कर उस अनुसार निर्माण लागत की गणना किया जाना किसी भी स्थिति में सही नहीं कहा जा सकता है।

2m

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

8. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स मौका निरीक्षण दिनांक 29.03.2003 की इस रिपोर्ट के आधार पर था कि मौका निरीक्षण के समय संपत्ति वाणिज्यिक उपयोग Yera glass agency M/s Sujanmal की पायी गई। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में ग्राउण्ड फ्लोर पर 1222 वर्गफीट, प्रथम मंजिल पर 303 वर्गफीट व टीनशेड 105.75 वर्गफीट प्रथम फ्लोर पर बताया गया। भूमि का कुल क्षेत्रफल 1365 वर्गफीट बताया गया। निगरानी के संलग्न Valuation (After visit) की प्रमाणित प्रतिलिपि में प्लॉट का क्षेत्रफल 765 वर्गफीट व वाणिज्यिक दर 3,600/-रुपये प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन 30,29,400/-रुपये बताया है। कॉलम संख्या 3 के अनुसार ग्राउण्ड फ्लोर पर 1222 वर्गफीट व फर्स्ट फ्लोर पर 303 वर्गफीट निर्माण होना मानते हुए निर्माण का मूल्यांकन 2,75,689/-रुपये बताया है। इस प्रकार रेफरेन्स में आवासीय से वाणिज्यिक व निर्माण 847 वर्गफीट के स्थान पर 1525 वर्गफीट बताया है। विचाराधीन दस्तावेज प्रस्तुती दिनांक 28.03.2003 के पृष्ठ संख्या 1 पर भूमि का क्षेत्रफल 191.25 वर्गगज होना अंकित किया है। पृष्ठ संख्या 4 पर तल मंजिल में 684.50 वर्गफीट व प्रथम मंजिल में 161.87 वर्गफीट कुल 846.37 वर्गफीट निर्माण होना अंकित किया है। पृष्ठ संख्या 2 के अनुसार दक्षिण में श्री एम. पी. नारंग का मकान व पूर्व में शेष मकान श्यामनाथ का होना अंकित किया है। उत्तर व पश्चिम में सड़क व रास्ता होना अंकित किया है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 29.03.2003 के कॉलम संख्या (ii) में उपयोग वाणिज्यिक बताया है। कॉलम संख्या (iii) में भूमि का क्षेत्रफल 1365 वर्गफीट बताया है। कॉलम संख्या (vi) में निर्मित भाग का क्षेत्रफल 1117 वर्गफीट बताया है। कॉलम संख्या (x)(ख) में ग्राउण्ड फ्लोर पर 1222 वर्गफीट तथा कॉलम संख्या (x)(ग) में प्रथम मंजिल पर 303 वर्गफीट निर्माण बताया है। कॉलम संख्या (xii) में टीनशेड का निर्माण 105.75 वर्गफीट होना अंकित है। दस्तावेज व मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार स्थिति निम्न प्रकार है :-

विवरण	प्रश्नगत दस्तावेज प्रस्तुती दिनांक 28.03.2003 के अनुसार	मौका निरीक्षण दिनांक 29.03.2003 के अनुसार	दस्तावेज व मौका निरीक्षण में अंतर के संबंध में स्थिति
भूमि का क्षेत्रफल	दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 2 पर अंकित विवरणानुसार 765 वर्गफीट अर्थात् 191.25 वर्गगज (संभवतः दर गज जो कि 2x2 वर्गफीट का होता है के अनुसार 765 वर्गफीट)	1365 वर्गफीट	जब दस्तावेज में संपत्ति का क्षेत्रफल 765 वर्गफीट है तो मौका निरीक्षण के समय संपत्ति का क्षेत्रफल इससे अधिक 1365 वर्गफीट कैसे हो सकता है। इसी क्रेता श्री रमेशचन्द्र द्वारा पूर्व में इसी मकान के कुल 351 दर गज में से 159.97 वर्गगज अर्थात् 639.815 वर्गफीट दस्तावेज पंजीयन दिनांक 27.01.1992 द्वारा क्रय किया गया है। दोनों दस्तावेजों का क्षेत्रफल 191.25 + 159.97 वर्गगज कुल 351.22 वर्गगज अर्थात् 1404.88 वर्गगज बनता है जिससे इस तथ्य की पुष्टि होती है कि मौका निरीक्षक ने पूर्व दस्तावेज की संपत्ति भी प्रश्नगत दस्तावेज में शामिल की है।

214

ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्माण	684.50 वर्गफीट	1222 वर्गफीट	पश्चातवर्ती मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 18.05.2006 में ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्माण 685 वर्गफीट बताया है जिससे मौका निरीक्षण की रिपोर्ट दिनांक 29.03.2003 गलत प्रतीत होती है।
फर्स्ट फ्लोर पर निर्माण	161.87 वर्गफीट	303 वर्गफीट	पश्चातवर्ती मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 18.05.2006 में फर्स्ट फ्लोर पर निर्माण 162 वर्गफीट बताया है जिससे मौका निरीक्षण की रिपोर्ट दिनांक 29.03.2003 गलत प्रतीत होती है।
टिनशेड	शून्य	प्रथम तल पर 105.75 वर्गफीट	---

उपरोक्त दोनों स्थितियों में भिन्नता के संबंध में अप्रार्थी संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायालय ने कथन किया है कि उसके द्वारा इस मकान का शेष भाग पूर्व से ही 1992 में खरीद किया हुआ है, को शामिल करते हुए वर्तमान खरीदशुदा संपत्ति के संबंध में रिपोर्ट प्रस्तुत की है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में पुनः रिपोर्ट ली है जो रिपोर्ट दिनांक 18.05.2006 निम्न प्रकार है :-

उपर्युक्त प्रकरण में निर्देशानुसार बिक्रित संपत्ति का मौका देखा गया। बिक्रित संपत्ति त्यागी वाटिका के पास स्टेशन रोड से त्यागी वाटिका की तरफ मैन हॉस्टल वाली गली में स्थित है। मौका निरीक्षक श्री पी. एन. आचार्य ने पूर्व में उक्त संपत्ति का मौका देखा था। वरवक्त उक्त मौका उक्त संपत्ति का वाणिज्यिक उपयोग होना पाया गया। मौका निरीक्षक श्री पी. एन. आचार्य ने स्पष्ट रूप से लिखा कि यह सम्पत्ति येरा ग्लास एजेंसी के वाणिज्यिक उपयोग आ रही थी। बिक्रित संपत्ति कार्नर की हैं जिसमें एक तरफ का रास्ता 30 फुट से अधिक है, जो मुख्य सड़क है।

संपत्ति में निर्माण लेख्य पत्र अनुसार ग्राउण्ड फ्लोर पर 685 वर्गफुट एवं प्रथम मंजिल पर 162 वर्गफुट निर्माण है जो लगभग 50 वर्ष पुराना प्रतीत होता है। पुराने होने का कोई दस्तावेजी साक्ष्य उपलब्ध नहीं कराया गया। वर्तमान में उक्त परिसंपत्ति मौके पर खाली है।

उपरोक्त रिपोर्ट हालाँकि तीन वर्ष के बाद की है परन्तु इस रिपोर्ट में भी मौका निरीक्षण के समय भूमि के उपयोग के संबंध में स्थिति स्पष्ट नहीं की गई है। इस रिपोर्ट में पूर्व में संपत्ति का वाणिज्यिक उपयोग होने का उल्लेख है। निर्माण ग्राउण्ड फ्लोर पर 685 वर्गफीट एवं प्रथम मंजिल पर 162 वर्गफीट होना कथन किया है। इस रिपोर्ट में निर्माण दस्तावेज के अनुसार बताया है जो कि मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 29.03.2003 से विपरीत है जिससे अप्रार्थी के इस कथन की पुष्टि होती है कि मौका रिपोर्ट में प्रार्थी द्वारा इसी मकान के शेष भाग जो कि उसने 1992 में क्रय किया था (जिसकी प्रति अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में दस्तावेज दिनांक 27.01.1992 उपलब्ध है तथा इस बात की

214

लगातार.....8

पुष्टि होती है कि पूर्व में इस संपत्ति का कुछ भाग प्रार्थी ने 1992 में क्रय किया था) को शामिल करते हुए रिपोर्ट तैयार की है तथा वाणिज्यिक उपयोग उसी संपत्ति का हो रहा था जो प्रश्नगत दस्तावेज से क्रय की गई थी, प्रमाणित नहीं है क्योंकि मौका निरीक्षण में उस संपत्ति को भी शामिल किया गया है जो प्रश्नगत दस्तावेज का भाग नहीं थी। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 2 के अनुसार इस संपत्ति के दक्षिण में एम. पी. नारंग का मकान, पूर्व में शेष मकान श्यामनाथ तथा उत्तर व पश्चिम में सड़क/रास्ता है। इससे यह स्पष्ट होता है कि यह क्षेत्र सघन वाणिज्यिक नहीं है। ऐसी स्थिति में जब प्रार्थी ने अपने जवाब में विशिष्ट कथन किये थे कि संपत्ति का मौके पर उपयोग वाणिज्यिक नहीं है तथा मौका निरीक्षक ने दस्तावेज से संबंधित संपत्ति के साथ-साथ उस संपत्ति को भी शामिल किया है जो दस्तावेज का भाग नहीं है तो अधीनस्थ न्यायालय का यह दायित्व था वे राजस्थान मुद्रांक नियम 2003 के नियम 65 के अन्तर्गत मौका निरीक्षण कर इस तथ्य की जांच करते कि मौके पर संपत्ति का उपयोग क्या है तथा निर्माण कितना है। उपयोग के संबंध में अब मौका निरीक्षण के आधार पर जांच किया जाना व्यवहारिक नहीं है। इससे यह स्पष्ट है कि रेफरेन्स के तथ्य पूर्ण रूप से प्रमाणित नहीं हो पायें हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण के आधार पर प्रस्तुत रेफरेन्स को मौका निरीक्षण रिपोर्ट को गलत मानते हुए अस्वीकार किया है जिसमें अब हस्तक्षेप की कोई स्थिति नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय यथावत रखा जाता है।

10. निर्णय सुनाया गया।

न० १२४२
सदस्य
राजस्थान कर बोर्ड
अजमेर