

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक पाली

.... प्रार्थी

बनाम

नारायणलाल देवडा पुत्र श्री गमनाजी देवडा, जाति माली,
निवासी फालना स्टेशन, पाली

...अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री राकेश अरोड़ा

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 20.08.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) पाली (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 13.11.2009 प्रकरण संख्या 9/2009 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 उपपंजीयक बाली द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि दीपचंद पुत्र श्री देवीचन्दजी ने फालना स्टेशन, तहसील बाली में स्थित पट्टाशुदा मकान का बेचान अप्रार्थी नारायणलाल देवडा पुत्र श्री गमनाजी देवडा के पक्ष में कर दस्तावेज पंजीयन हेतु निष्पादित कर उपपंजीयक बाली के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने दिनांक 31.01.2004 को दस्तावेज बाद पंजीबद्ध कर संबंधित पक्षकार को लौटा दिया। तत्पश्चात् ऑडिट दल ने ऑडिट के दौरान उक्त दस्तावेज फालना स्टेशन में स्थित पट्टाशुदा मकान को आगे के हिस्से का वाणिज्यिक उपयोग होने से उक्त पट्टाशुदा आवासीय मकान को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ मानते हुए वाणिज्यिक दर 1800 रु प्रति वर्गफीट से गणना करते हुए रेफरेन्सानुसार निर्धारित मालियत 10,39,019/- रु पर देय अंतर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क की राशि वसूली हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स आंशिक स्वीकार करते हुए तत्समय आवासीय दर 280 रु प्रति वर्गफीट के स्थान पर 480 रु से मूल्यांकन किया जाना

अ

लगातार.....2

चाहिए था, जो कि उपपंजीयक द्वारा मात्र 280 रु प्रति वर्गफीट से ही मूल्यांकन किया था। अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि की मालियत 480 रु प्रति वर्गफीट से आंकी जाकर 2,51,784/- रु एवं निर्माण की मालियत 94,829/- रु रेफरेन्स अनुसार निर्धारित कर कुल रु 3,46,613/- उक्त मालियत पर मुद्रांक 38,128/- पंजीयन 3,466/- शुल्क निर्धारित किया। अप्रार्थी द्वारा पूर्व में दिए गए मुद्रांक कर 26,588/- रु एवं पंजीयन शुल्क 2,417/- रु कम करते हुए शेष मुद्रांक कर 11,540/- रु एवं पंजीयन शुल्क 1049/- रु वसूल करने के साथ-साथ जुर्माना राशि 111/- रु वसूल करते हुए कुल रु 12,700 /- रु अप्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थी राजस्व इस आधार पर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है कि रेफरेन्स के अनुसार व्यावसायिक दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिए।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थी को तलब किया गया। अप्रार्थी की ओर से उनके अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने तथ्यों एवं विधिक स्थिति के विपरीत निर्णय पारित किया है। रेफरेन्स के अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि जिस दस्तावेज को आधार माना है वह वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ही है जिसका क्रेता स्वयं अप्रार्थी है। इसके साथ ही आवासीय पट्टाशुदा जमीन क्रय की है जिसे वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता। इन्होंने निगरानी अस्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

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

8. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया था। महालेखाकार द्वारा यह आक्षेप लिया गया कि दस्तावेज के अनुसार बिक्रीत सम्पत्ति के उत्तर में हिन्द ट्रेड प्रतिष्ठान एवं पश्चिम में दुकाने हैं तथा इसी प्लॉट में से विक्रेता द्वारा आधा हिस्सा क्रेता को इसी दिन दस्तावेज सं. 72 दिनांक 31.01.2004 द्वारा व्यावसायिक दर राशि रु. 1800/- प्रति वर्गफीट से विक्रय किया गया है। क्रेता एवं विक्रेता एक ही है तथा पूरा प्लॉट भी नगरपालिका द्वारा आवंटित है। डी.एल.सी. द्वारा व्यावसायिक दर 1800/- प्रति वर्गफीट की दर से मालियत निर्धारित की जानी चाहिए। साथ ही विकसित आवासीय दर 480/- रु प्रति वर्गफीट दर है जबकि मूल्यांकन 280/- रु प्रति वर्गफीट की दर से किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण किया

है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 04.11.2009 के अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित बिक्रीत सम्पत्ति का कोई उपयोग नहीं होना पाया गया व सम्पत्ति मकान के रूप में खण्डरनुमा पडी हुई थी। भूमि फालना-साण्डेराव मुख्य रोड पर स्थित नहीं होकर पीछे की तरफ गली में स्थित होना पायी गई। मकान में जाने के लिए मुख्य रोड से 7-8 फीट की गली में से होते हुए आगे शामलाती गली में स्थित होना पाया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर यह पाया है कि मकान की लोकेशन के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग की भूमि नहीं मानी जा सकती व मौके पर खण्डहरनुमा आवासीय मकान है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर सम्पत्ति को व्यावसायिक नहीं माना है परन्तु पूर्व में 280/- प्रति वर्गफीट की दर से किए गए मूल्यांकन के स्थान पर इस क्षेत्र की निर्धारित दर 480/- प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन करते हुए तदनुसार मुद्रांक कर आदि वसूल करने के निर्देश दिये है जो विधिसम्मत है तथा योग्य अधीनस्थ न्यायालय के इस निर्णय में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 13.11.2009 यथावत रखा जाता है।

10. निर्णय सुनाया गया।

नत्थूराम
(नत्थूराम)
सदस्य