

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2057 / 2006 / अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक किशनगढ़

जिला अजमेर।

.....प्रार्थी

बनाम

- 1 श्री अनिल गोयल पुत्र बैनी गोपाल गोयल निवासी हाऊसिंह बोर्ड कॉलोनी, मदनगंज-किशनगढ़।
(श्री.ए.के.गोयल (एच.यू.एफ.) कर्ता अनिल कुमार गोयल)
- 2 निरंजन कुमार शर्मा पुत्र स्व. विशम्भर नाथ जाति गुर्जर गौड़ ब्राहमण निवासी मदनगंज-किशनगढ़ बहैसियत कर्ता परिवार।
- 3 श्रीमती कमला देवी शर्मा पत्नि स्व. विनायक राज जाति गुर्जर गौड़ ब्राहमण निवासी मदनगंज-किशनगढ़ बहैसियत खुद एवं बहैसियत कर्ता परिवार
- 4 श्रीमती कान्ता देवी शर्मा पत्नि स्व. सुशील कुमार जाति गुर्जर गौड़ ब्राहमण निवासी मदनगंज-किशनगढ़।
- 5 श्रीमती शौभा पत्नि स्व. प्रमोद कुमार जाति गुर्जर गौड़ ब्राहमण निवासी मदनगंज-किशनगढ़ बहैसियत खुद बहैसियत कर्ता परिवार एवं संघ रक्षक प्राकृतिक माता अवयस्क (नेहा शर्मा, पायल शर्मा, उन्नति शर्मा, तनमय शर्मा, समस्त पुत्र व पुत्री स्व. प्रमोद कुमार)अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री डी.पी.ओझा

उपराजकीय अभिभाषक

..... प्रार्थी की ओर से

अनुपस्थित

..... अप्रार्थीगण संख्या 1 ता 5

निर्णय दिनांक : 16 / 01 / 2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक किशनगढ़ द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 88 / 2005 में पारित निर्णय दिनांक 30.08.2006 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की

२१

लगातार.....2

धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी है जिसमें उपपंजीयक किशनगढ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकर किया गया है जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि उपपंजीयक किशनगढ के समक्ष अप्रार्थी संख्या 2 से 5 के द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति मदनगंज किशनगढ आजाद नगर स्थित आवासीय मकान जिसका कुल क्षेत्रफल 2540.93 वर्गफीट अर्थात् 282.32 वर्ग गज है को अप्रार्थी संख्या 1 को 8,75,000/- रुपये में विक्रय कर उपपंजीयक किशनगढ के समक्ष 03.05.05 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपपंजीयक किशनगढ ने हस्तान्तरित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति को जयपुर अजमेर मुख्य सड़क पर खुलता हुआ तथा बस स्टेण्ड के पास होकर लेकिन व्यवसायिक परिसर से जुडा होने के कारण मालियत 1945/- रुपये वर्गफीट की दर से भूमि की मालियत तथा निर्माण की दर 200/- रुपये प्रति वर्गफीट से कुल मालियत 58,61,731/- रुपये निर्धारित कर अन्तर मुद्रांक कर 3,98,940/- रुपये एवं कमी पंजीयन शुल्क 16,250/- रुपये कुल रुपये 4,15,190/- रुपये जमा कराने हेतु अप्रार्थी संख्या 1 को नोटिस दिया। किन्तु नोटिस उपरान्त अप्रार्थी संख्या 1 के द्वारा राशि जमा नहीं करवाये जाने पर उपपंजीयक ने रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक अजमेर को प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा सम्पूर्ण भूमि का मूल्यांकन मुख्य सड़क की आवासीय दर 445 रु. प्रति वर्गफीट से करते हुये निर्माण आदि का कुल मूल्यांकन 1473034/- रुपये करते हुये मुद्रांक कर 1,17,845/- एवं पंजीयन शुल्क 14,730/- रुपये निर्धारित किया जिसमें से पूर्व में अदा किये गये मुद्रांक कर 70,000/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क 8,700/- रुपये की कमी करते हुये शेष मुद्रांक कर 47,845/- रुपये व पंजीयन शुल्क 5980/- शास्ति 175/- रुपये कुल राशि रु. 54,000/- रुपये वसूल किये जाने के आदेश दिये गये जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

2m✓

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। बावजूद तामील अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।
4. बहस विद्वान उपराजकीय अभिभाषक एकपक्षीय सुनी गई।
5. उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिए क्योंकि सम्पत्ति मुख्य सडक पर खुलती हैं व बस स्टेण्ड के पास व्यवसायिक परिसर से जुडी हुई हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण की रिपोर्ट को नजरअन्दाज करते हुये निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नहीं हैं। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावें।
6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
7. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि प्रश्नगत दस्तावेज से क्रय की गई सम्पत्ति जयपुर-अजमेर मुख्य सडक पर खुलती है तथा बस स्टेण्ड के पास होकर व्यवसायिक परिसरों से जुडी हुई है जिसके आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दरों से किया जाना चाहिए। यह रेफरेन्स उपपंजीयक के मौका निरीक्षण के प्रतिवेदन के आधार पर प्रस्तुत हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण किया है जो पत्रावली में संलग्न है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह माना है कि मौकानुसार उक्त मकान मुख्य सडक पर नहीं खुलता है लेकिन मुख्य सडक पर स्थित दुकानों के पीछे गली में खुलता है। मकान का द्वार मुख्य सडक से नहीं होकर अन्दर गली में से है। उक्त मकान का व्यवसायिक प्रयोग नहीं रहा है। दस्तावेज में मकान को आजाद नगर में बताया है जिसकी आवासीय दर 100 प्रति वर्गफीट थी परन्तु सम्पत्ति की लोकेशन आजाद नगर में न होकर कस्बा किशनगढ़ में पेट्रोल पम्प से बस स्टेण्ड के मध्य स्थित है जहां डी.एल.सी. दर 445 रुपये प्रति वर्गफीट है। मुख्य सडक पर सामने लगभग 20 फीट की दुकाने निर्मित है जो अन्य की सम्पत्ति है। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त मकान को दुकानों के पीछे अन्दर गली में

२४४

खुलता हुआ मानकर व आवासीय उपयोग के आधार पर मुख्य सडक की आवासीय दर 445 रुपये प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन किया हैं। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने मौका देखकर सम्पूर्ण तथ्यों की विवेचना करते हुये निर्णय पारित किया है तथा इस न्यायालय विनम्रतानुसार मकान मुख्य सडक पर स्थित दुकानो के पीछे गली में खुलने व वर्तमान उपयोग आवासीय होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय ने न्यायोचित एवं विधिसम्मत रूप से निर्णय पारित किया है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं हैं।

8. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय 30.08.06 यथावत रखा जाता है।
9. निर्णय सुनाया गया।

नत्थूराम
(नत्थूराम) 6/1/2017

सदस्य