राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2063 / 2012 / अजमेर

निगरानी संख्या–2064 / 2012 / अजमेर

ओम प्रकाश माहेश्वरी पुत्र श्री जयनारायण जी,
जाति–महेश्वरी, निवासी–434 / 10, रवीन निवास,
बापू बाजार, अजमेर .....प्रार्थी

बनाम

1. कलक्टर (मुद्रांक) वृत अजमेर
2. उप पंजीयक, द्वितीय, अजमेर
3. श्रीमति नन्दिनी पोखरणा पत्नि श्री ललित पोखरणा, निवासी– काला बाग,अजमेर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ओम प्रकाश महेश्वरी
स्वयं .....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा,
उप राजकीय, अभिभाषक।
अप्रार्थी सं.3 का तर्क .....अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 19.01.2018

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा उपरोक्त दोनों निगरानियां विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमशः 741 / 11 व 742 / 11 में पारित संयुक्त आदेश दिनांक 08.10.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं।

2. उपरोक्त दोनों निगरानियों में समान बिन्दु निहित होने एवं एक ही पक्षकार से संबंधित होने के कारण इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति दोनों पत्रावलियों पर पृथक–पृथक रखी जायेगी।

3. निगरानी सं. 2063 / 2012 के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 3 श्रीमती नन्दनी पोकरणा पत्नी श्री ललित पोकरणा निवासी कालाबाग, अजमेर मैसर्स अरिहन्त, जरिये पार्टनर अजमेर द्वारा बहक श्री ओ.पी.माहेश्वरी (एच.यू.एफ.) संयुक्त परिवार द्वारा सम्पत्ति प्रथम तल (छत) नई बस्ती रामगंज स्थित ए.एम.सी.नम्बर 45 / 26

लगातार.....2

नया 35/560 का भाग है, जिसमें प्रथम तल की व उसके उपर तमाम हिस्सा क्षेत्रफल 277.55 वर्गगज प्रार्थी के पक्ष में प्रतिफल राशि रूपये 4,23,000/– अंकित करते हुए दस्तावेज विक्रय–पत्र दिनांक 21.07.2009 को उप पंजीयक अजमेर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उप पंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा उक्त दस्तावेज की कुल मालियत 4,23,161/– मानी जाकर दिनांक 21.07.2009 को दस्तावेज सं 3611/2009 पर पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया। आन्तरिक लेखा जांच दल द्वारा सम्पत्ति की मालियत रू 6,34,742/– निर्धारित की जाकर आक्षेपित किया गया। उप पंजीयक द्वारा अन्तर राशि जमा कराने हेतु क्रेता/विक्रेता को धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी/क्रेता द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रस्तुत किया गया। कलक्टर मुद्रांक ने रेफरेंस दर्ज कर, रेफरेंसानुसार मालियत निर्धारित कर, अपने संयुक्त आदेश दिनांक 08.10.2012 द्वारा कमी मुद्रांक रू0 10,580/–, कमी पंजीयन शुल्क रू0 2,110/– तथा शास्ति रू0 2,310/– कुल रू0 15,000/– प्रार्थी से वसूल करने के आदेश दिया। कलक्टर मुद्रांक के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गयी है।

निगरानी सं. 2064/2012 के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थीया संख्या 3 श्रीमती नन्दनी पोकरणा पत्नी श्री ललित पोकरणा निवासी कालाबाग, अजमेर मैसर्स अरिहन्त, जरिये पार्टनर अजमेर द्वारा बहस श्री ओ.पी.माहेश्वरी (एच.यू.एफ.) संयुक्त परिवार द्वारा सम्पत्ति प्रथम तल (छत) नई बस्ती रामगंज स्थित ए.एम.सी.नम्बर 45/26 नया 35/560 का भाग है, जिसमें प्रथम तल की व उसके उपर तमाम हिस्सा क्षेत्रफल 330.77 वर्गगज प्रार्थी के पक्ष में प्रतिफल राशि रूपये 4,50,000/– अंकित करते हुए दस्तावेज विक्रय–पत्र दिनांक 21.07.2009 को उप पंजीयक अजमेर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उप पंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा उक्त दस्तावेज की कुल मालियत 4,58,458/– मानी जाकर दिनांक 21.07.2009 को दस्तावेज सं 3612/2009 पर पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया। आन्तरिक लेखा जांच दल द्वारा सम्पत्ति की मालियत रू 6,87,687/– निर्धारित की जाकर आक्षेपित किया गया। उप पंजीयक द्वारा अन्तर राशि जमा कराने हेतु क्रेता/विक्रेता को धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी/क्रेता द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रस्तुत किया गया। कलक्टर मुद्रांक ने रेफरेंस दर्ज कर, रेफरेंसानुसार मालियत निर्धारित कर, अपने संयुक्त आदेश दिनांक 08.10.2012 द्वारा कमी मुद्रांक रू0 11,460/–, कमी पंजीयन शुल्क रू0 2,290/– तथा शास्ति रू0 1,250/– कुल रू0 15,000/– प्रार्थी से वसूल करने के आदेश दिया। कलक्टर मुद्रांक के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गयी है।

लगातार.....3

4. प्रकरणों में प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या एक व दो की ओर से उपराजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गई।

5. निगरानीकर्ता/प्रार्थी स्वयं ने बहस के दौरान कथन किया कि प्रकरणों में उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पति के दस्तावेजों को पंजीबद्ध कर दिनांक 21.07.2009 को लौटा दिये गये। तत्पश्चात आन्तरिक लेखा जांच दल ने निरीक्षण में बिक्रीत सम्पति की लोकेशन खूंगर आई हॉस्पिटल व पोस्ट ऑफिस के सामने मुख्य रोड पर स्थित होने के आधार पर रामगंज पुलिस चौकी के आस–पास /रसूलगंज एवं रामंगज मुख्य के निर्धारित आवासीय दर से मालियत की गणना कर तद्नुसार मुद्रांक कर वसूलने के संबंध में आक्षेप किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस संबंध में कोई जांच नहीं की है तथा सम्पत्ति मुख्य सडक पर स्थित नहीं है बल्कि सम्पत्ति नई बस्ती रामगंज मे स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार की जावे।

6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने बहस में कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति की लोकेशन के आधार पर निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत है। 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 प्रकरणों में दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिये गये थे। प्रकरणों में रेफरेन्स आंतरिक लेखा जांच दल के इस आक्षेप के आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि बिक्रीत सम्पत्ति संलग्न नक्शे के अनुसार ब्यावर रोड पर अरिहन्त कॉम्प्लेक्स की छत का विक्रय किया गया है जो नक्शे के तहत डा. खूंगर आई हॉस्पिटल के सामने व पोस्ट ऑफिस के सामने मुख्य रोड पर स्थित है, दस्तावेज में सम्पत्ति का उपयोग आवासीय अंकित है। अतः डी.एल.सी. दिनांक 08.07.09 के तहत उक्त क्षेत्र रामगंज पुलिस चौकी के आस–पास/रसूलगंज एवं रामगंज मुख्य की निर्धारित आवासीय दर 330/– रू प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन अपेक्षित है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स को यथावत स्वीकार किया है।

9. विचाराधीन प्रकरणों में मुख्य विवाद सम्पत्ति की लोकेशन व तद्नुसार आरोपित की जाने वाली डी.एल.सी. दरों बाबत् है। अधीनस्थ न्यायालय ने न तो मौका निरीक्षण किया है व न ही राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत रेफरेन्स के तथ्यों की जांच की है। अधीनस्थ न्यायालय को मौका निरीक्षण कर आक्षेप के संदर्भ में सम्पत्ति की लोकेशन कहां मानी जानी चाहिए व किस क्षेत्र की निर्धारित डी.एल.सी. दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिए, के संबंध में जांच करनी चाहिए थी।

लगातार.....4

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में भी इस संबंध में कोई निष्कर्ष भी नहीं दिया है कि सम्पत्ति की लोकेशन कहां मानी जानी चाहिए व किस क्षेत्र की दरें सम्पत्ति के मूल्यांकन हेतु लागू होगी। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विवादित बिन्दु का नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय नहीं किया है। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन निर्णय निरस्त किये जाते है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे उभयपक्ष को सूचित कर मौका निरीक्षण कर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत जांच कर सम्पत्ति की लोकेशन व तत्समय निर्धारित डी.एल.सी. के आरोपण के संबंध में उभयपक्ष को सुनकर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। प्रार्थी अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 19.02.2018 को उपस्थित हो।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थू राम)
सदस्य