

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2150/2013/चित्तौड़गढ़

राजकुमार चावला पुत्र श्री गोर्वधनलाल चावला,
निवासी गांधीनगर सेक्टर-4, चित्तौड़गढ़

....प्रार्थी

बनाम

1. उपपंजीयक चित्तौड़गढ़।
2. श्रीमती सुजाता पत्नी श्री सत्यनारायण बंसल
निवासी बापूनगर सेती, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री राजकुमार चावला

प्रार्थी

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

नाम तर्क किया गया

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय

दिनांक : 28.02.2018

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त भीलवाडा (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 03.10.2013 प्रकरण संख्या 164/2011 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 चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी ने अप्रार्थी सं 2 से उसके स्वामित्व की कृषि भूमि खसरा नम्बर 3142/1 क्षेत्रफल 4000 वर्गफीट को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 28.07.2011 को रु 9,00,000/- के प्रतिफल में क्रय किया जिसका विक्रय पत्र रु 45,200/- के मुद्रांक पर पंजीयन हेतु कार्यालय उपपंजीयक चित्तौड़गढ़ के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 37 के अन्तर्गत उक्त दस्तोवज को इम्पाउण्ड कर अधीनस्थ न्यायालय को धारा 51 के तहत इस आधार पर प्रतिप्रेषित कर दिया कि उक्त भूखण्ड मौके एवं नक्शे के अनुसार महाराणा प्रताप सेतु मार्ग 100 फीट चौड़ी रोड पर स्थित है जिसका अग्रभाग व्यावसायिक उपयोग का है एवं आसपास व्यावसायिक गतिविधियां हैं इस कारण निष्पादक द्वारा समुचित स्टाम्प ड्यूटी अदा नहीं की गई है। इस प्रकार उपपंजीयक द्वारा उक्त आधार पर दस्तावेज की मालियत रु 1,47,14,880/- मानते हुए उस पर

21

लगातार.....2

मुद्रांक शुल्क रु 7,35,750/- पंजीयन शुल्क रु 5,000/- देय अभिभार रु 73,575/- मानते हुए प्रार्थी द्वारा पूर्व में स्टाम्प शुल्क रु 45,200/- एवं पंजीयन शुल्क रु 9,040/- अदा किये जाने के कारण कमी मुद्रांक रु 6,90,550/- कमी पंजीयन शुल्क रु 40,960/- तथा कमी अधिभार रु 68,055/- मानते हुए कुल रु 79,99,565/- वसूली हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का अवसर देते हुये रेफरेन्स यथावत स्वीकार करते हुये दस्तावेज की मालियत रु 1,47,14,880/- मानते हुए कमी मुद्रांक रु 6,90,55 कमी अधिभार रु 68,055/- कमी पंजीयन शुल्क रु 40,960/- एवं रु 10,000/-की शास्ति आरोपित करते हुए कुल रु 8,09,565/- प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 का नाम प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर तर्क किया गया क्योंकि मुद्रांक कर की देयता क्रेता प्रार्थी की है तथा अप्रार्थी सं. 2 के विरुद्ध कोई अनुतोष नहीं चाहा है।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. प्रार्थी ने कथन किया गया कि उक्त वर्णित आराजीयात महाराणा प्रताप सेतु मार्ग पर स्थित नहीं है बल्कि उक्त भूमि महाराणा प्रताप सेतु मार्ग की दक्षिण दिशा मे अन्दर की तरफ स्थित है जो गांधी नगर कच्ची बस्ती चित्तौडगढ़ के सामने स्थित है। उक्त भूमि घटियावाली रोड की तरफ स्थित है जिस पर आने जाने का रास्ता नहीं है। रजिस्ट्री के साथ संलग्न नक्शा विक्रीत सम्पत्ति का नहीं है। नक्शे में घटियावाली रोड अंकित होना था जो भूल से महाराणा प्रताप सेतु मार्ग अंकित हो गया है। प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष सही लोकेशन का नक्शा भी प्रस्तुत किया। पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य एवं रिकार्ड से स्वयं अधीनस्थ न्यायालय ने यह स्वीकार किया है कि वादग्रस्त भूखण्ड मुख्य रोड पर स्थित नहीं है एवं भूखण्ड में जाने के लिए रास्ता भी नहीं है बल्कि वर्णित भूखण्ड व महाराणा प्रताप सेतु मार्ग-घटियावाली रोड मिलान के मध्य सरकारी जमीन है। प्रार्थी ने यह भी कथन किया कि उससे चिपते भूखण्ड के संबंध में कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त भीलवाडा ने प्रकरण सं. 41/2016 उपपंजीयक चित्तौडगढ़ बनाम श्री शुभम के प्रकरण में निर्णय दिनांक 24.05.16 द्वारा सम्पत्ति का मूल्यांकन प्रताप सेतु मुख्य मार्ग की व्यवसायिक दर 6442/- रु प्रति वर्गफीट की दर से उचित नहीं मानी है व गांधी नगर सेक्टर नं. 5 की व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 1764/- रु प्रति वर्गफीट से किया जाना उचित माना है। प्रार्थी ने इस निर्णय की

फोटो प्रति प्रस्तुत की। प्रार्थी ने कथन किया कि उसके प्रकरण में भी यही दर लागू होनी चाहिए। प्रार्थी ने निगरानी स्वीकार करने व अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

8. विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि बिक्रीत सम्पत्ति का मूल्यांकन महाराणा प्रताप सेतु मार्ग पर स्थित होना मानकर किया जाना चाहिए या सम्पत्ति की लोकेशन महाराणा सेतु मार्ग के दक्षिण दिशा में अन्दर की ओर स्थित होने के कारण तदनुसार उस क्षेत्र की निर्धारित डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए।

9. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स उपपंजीयक की इस मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर प्रस्तुत किया गया है कि " उक्त भूखण्ड मौके एवं नक्शे के अनुसार महाराणा प्रताप सेतु मार्ग 100 फीट चौड़ी रोड पर स्थित है जिसका अग्रभाग व्यावसायिक उपयोग का है एवं आसपास व्यावसायिक गतिविधियां हैं इस कारण निष्पादक द्वारा समुचित स्टाम्प ड्यूटी अदा नहीं की गई है। " अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी क्रेता ने शपथ पत्र दिनांक 28.03.13 प्रस्तुत किया है जिसमें कथन किया है कि यह भूमि महाराणा सेतु मार्ग पर स्थित नहीं है बल्कि क्रय की गई भूमि महाराणा सेतु मार्ग के दक्षिण दिशा में अन्दर की तरफ स्थित है जो गांधी नगर कच्ची बस्ती चित्तौड़गढ़ के सामने स्थित है इस भूमि पर आने जाने हेतु कोई स्वतंत्र रास्ता नहीं है। क्रय की गई भूमि के पूर्व दिशा में घटियावली ग्राम की ओर जाने वाली सड़क हैं तथा क्रयशुदा भूमि जो घटियावली रोड़ की तरफ है, उस रोड़ के आधार पर गणना की जानी चाहिए। प्रार्थी ने यह भी कथन किया है कि नक्शे में घटियावली रोड़ चित्तौड़गढ़ अंकित होना चाहिए था भूल से महाराणा सेतु मार्ग अंकित हो गया है।

10. विचाराधीन प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय ने इस आधार पर भूखण्ड को मुख्य मार्ग पर माना है क्योंकि इस बिक्रीत भूखण्ड के साथ चिपती हुई नगर परिषद की भूमि है जो भूमि पट्टी की श्रेणी में होने के कारण सिर्फ प्रार्थी को ही आवंटित हो सकती है। अधीनस्थ न्यायालय का यह निष्कर्ष विधिसम्मत एवं न्यायोचित नहीं है क्योंकि पंजीयन के समय भूखण्ड की जो स्थिति होती है उसी को आधार मानकर मूल्यांकन किया जाता है। भूमि पट्टी भविष्य में आवंटन होने के आधार पर वर्तमान में भूखण्ड मुख्य सड़क पर नहीं माना जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी के जवाब के

आधार पर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत भूमि की लोकेशन के संबंध में कोई जांच नहीं की है एवं आरोपित की जाने वाली दरों के सम्बन्ध में निष्कर्ष एवं विवेचना नहीं की है। प्रार्थी ने इस बिक्रीत भूखण्ड से चिपते हुये भूखण्ड के सम्बन्ध में दृष्टान्त पेश किया है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त भीलवाडा प्रकरण सं. 41/2016 उपपंजीयक चित्तौडगढ़ बनाम श्री शुभम के प्रकरण में निर्णय दिनांक 24.05.16 द्वारा सम्पत्ति का मूल्यांकन प्रताप सेतु मुख्य मार्ग की व्यवसायिक दर 6442/- रु प्रति वर्गफीट की दर से उचित नहीं मानी है व गांधी नगर सेक्टर नं. 5 की व्यवसायिक डी.एल.सी. दर 1764/- रु प्रति वर्गफीट से किया जाना उचित माना है। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार सम्पत्ति की लोकेशन एवं आरोपित की जाने वाली दरों तथा उपरोक्त दृष्टान्त के प्रकाश में प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है ताकि अधीनस्थ न्यायालय राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति की लोकेशन एवं उस पर आरोपित की जाने वाली दरों के सम्बन्ध में विधिसम्मत रूप से निर्णय पारित कर सके।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश निरस्त किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय को प्रकरण प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वे राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति की लोकेशन एवं उस पर आरोपित की जाने वाली दरों के सम्बन्ध में उभयपक्ष को सुनकर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। प्रार्थी अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 20.03.2018 को पेश हो। अधीनस्थ न्यायालय को यह भी निर्देश है कि इस सम्बन्ध में अप्रार्थीया संख्या 2 विक्रेता को भी नोटिस जारी कर सुनवाई का विधिवत अवसर प्रदान किया जावे।

12. निर्णय सुनाया गया।

निकेतन
(नत्थूराम)
सदस्य