

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2246/2010/जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, जोधपुर-प्रथम, जोधपुर।

...प्रार्थी

बनाम

1. जनाब दीन मोहम्मद पुत्र हाजी उमराव खां।
2. जनाब मोइनूदीन पुत्र दीन मोहम्मद
3. जनाब मोहम्मद शकील पुत्र दीन मोहम्मद
जातियान मुसलमान निवासीगण उमराव खां पेट्रोल पम्प के पास,
चौपासनी रोड, जोधपुर।
4. श्री दाउलाल जोशी पुत्र श्री धनराज जोशी जाति ब्राह्मण
निवासी डी-83, शास्त्रीनगर, जोधपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

...प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थी सं. 1 से 4

निर्णय दिनांक : 28.04.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 28.01.2010 प्रकरण संख्या 421/2007 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 प्रथम जोधपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण द्वारा वाके शहर जोधपुर में एल आई जी एच सेक्शन 3, मसूरिया उमराव खां पेट्रोल पम्प के पास स्थित सम्पत्ति भूखण्ड संख्या 14 नाप 4380 वर्गफीट मय पांच दुकाने नाप 750 वर्गफीट का बेचान दस्तावेज मालियत रु. 2400000/- का पंजीयन हेतु दिनांक 10.04.07 को उपपंजीयक प्रथम जोधपुर के समक्ष पेश करने पर उपपंजीयक ने सम्पत्ति की कीमत रु. 4664400/- मानते हुए उक्त मालियत पर नियमानुसार मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क अप्रार्थीगण से वसूल कर मूल दस्तावेज सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया गया। बाद पंजीयन उपपंजीयक द्वारा रेण्डम मौका निरीक्षण में उपपंजीयक द्वितीय द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट में सम्पूर्ण सम्पत्ति उमराव खां पेट्रोल पम्प के पास होने व दस्तावेज में वर्णित निर्माण के अतिरिक्त निर्माण चार दीवारी व वर्कशॉप का कार्य होने से

२१

लगातार.....2

उपपंजीयक प्रथम द्वारा सम्पूर्ण सम्पत्ति की मालियत की गणना मौका रिपोर्ट अनुसार उमराव खां पेट्रोल पम्प की निर्धारित व्यावसायिक दर रु. 2880 प्रति वर्गफीट से मय निर्माण कुल मालियत 14159840/- निर्धारित कर उक्त मालियत पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की राशि वसूल करने हेतु उपपंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 587 के तहत अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा अन्तर राशि जमा नहीं करवाये जाने पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया गया। रेफरेन्स के आधार पर कमी मालियत का प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया गया तथा नोटिस जारी कर अप्रार्थीगण को सुनवाई का अवसर दिया गया। अप्रार्थीगण की ओर से जबाब व साक्ष्य में नगर निगम जोधपुर द्वारा जारी लीज मुक्ति प्रमाण पत्र की फोटो प्रति आदि पेश की जो शामिल पत्रावली की गई। उपपंजीयक ने रेफरेन्स आंशिक स्वीकार कर विवादित की मालियत मसूरिया सेक्शन 3 की व्यावसायिक दर रु. 1600/- रु प्रति से 4380 वर्गफीट की मालियत रु 7008000/- तथा कार्नर प्रभार रु. — निर्माण मालियत रेफरेन्स अनुसार बाउण्ड्री रु. 12000/- पक्का निर्माण/- टीनशेड रु. 22000/- कुल मालियत रु 7942800/- निर्धारित है। उक्त मालियत पर मुद्रांक कर रु. 516282/- व पंजीयन शुल्क देय होते हैं। अप्रार्थीगण द्वारा पंजीयन मुद्रांक कर रु. व पंजीयन शुल्क रु 25000/- जमा करा दिये हैं अतः अन्तर मुद्रांक 213092 व शासित रु 108/- प्रार्थी से वसूल करने के निर्देश दिये गये जिसके विरुद्ध प्रार्थी राज्य पक्ष द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण सं. 1 से 4 अनुपस्थित रहें।

4. बहस विद्वान उपराजकीय अभिभाषक एकपक्षीय सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज के भूखण्ड पर वक्त मौका निरीक्षण वर्कशॉप चल रहा था अतः भूमि का उपयोग व्यावसायिक होने से व्यावसायिक दर से मालियत निर्धारित की गई है, जो सही एवं उचित होने से स्वीकार योग्य हैं। अतः रेफरेन्स मे प्रस्तावित मालियत को यथावत स्वीकार कर अप्रार्थी पक्ष से कमी मुद्रांक एवं कमी पंजीयन शुल्क मय जुर्माना आरोपित कर वसूली के आदेश प्रदान करावें। कलक्टर मुद्रांक ने अपना निर्णय 28.01.2010 न्याय, नियम एवं अभिलेख के विपरीत होने एवं विवादित सम्पत्ति के मौका रिपोर्ट एवं दस्तावेज साक्ष्य में विरोधाभास है। कलक्टर

मुद्रांक ने दस्तावेज साक्ष्य को नजर अंदाज कर विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर जो निर्णय पारित किया है अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है, अतः निगरानी स्वीकार की जावें।

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

7. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

8. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज पंजीयन दिनांक 10.04.2007 के अनुसार भूखण्ड सं. 14 एलआईजीएच सेक्शन 3, मसूरिया, जोधपुर उमराव खां पेट्रोल पम्प के पास नगर विकास न्यास स्कीम एरिया में आया हुआ आवासीय प्रयोजन का भूखण्ड है। दस्तावेज में भूखण्ड का नाप 60 x 73 फीट अर्थात् 4380 वर्गफीट बताया है तथा 750 वर्गफीट वाणिज्यिक एवं 3630 वर्गफीट आवासीय बताया है। उपपंजीयक ने दस्तावेज की मालियत 4664400/-रु. मानते हुए मुद्रांक कर आदि वसूल कर दस्तावेज दिनांक 10.04.2007 को पंजीबद्ध किया गया है। उपपंजीयक ने दिनांक 23.04.2007 को मौका निरीक्षण किया है जिसकी रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

“यह भूखण्ड व्यवसायिक पंक्ति में है। आगे दुकानों के रूप में काम आ रही है। पीछे भी वर्कशॉप चल रहे हैं जो व्यवसायिक उद्देश्य के हैं। पूरा भूखण्ड वाणिज्यिक है। उमराव खां पेट्रोल पम्प के पास की दर से मूल्यांकन करें।”

उपरोक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर उमराव खां पेट्रोल पम्प के पास की व्यवसायिक दर 2880 रु. प्रति वर्गफीट की दर से भूमि व निर्माण की कुल मालियत 1,41,59,840/- रु. निर्धारित करते हुए रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने स्वयं मौका देखा है जिसकी रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

“उपरोक्त प्रकरण से संबंधित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया। विवादित सम्पत्ति उमराव खां पेट्रोल पम्प के पीछे मसूरिया सेक्शन 3 में स्थित है। उक्त सम्पत्ति के आगे के हिस्से में पंक्तिबद्ध 5 दुकाने बनी हुई हैं। तथा इसी सम्पत्ति के पीछे के भाग में वर्कशॉप संचालित है जिसमें वाहनों की रिपेरिंग व सर्विसिंग का कार्य होता है।”

अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त मौका निरीक्षण व नगर निगम जोधपुर द्वारा लीज मुक्त प्रमाण पत्र व रसीदों के आधार पर सम्पत्ति को उमराव खां पेट्रोल पम्प के पीछे एलआईजीएच स्कीम मसूरिया सेक्टर 3 में स्थित होना मानते हुए व सम्पूर्ण व्यवसायिक मानते हुए मसूरिया सेक्शन 3 हेतु अलग से दरे निर्धारित होने के कारण व्यवसायिक दर 2880 के स्थान पर 1600 प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन कर सम्पत्ति की कुल मालियत 7942800/- रु. निर्धारित की है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में सम्पूर्ण सम्पत्ति को व्यवसायिक तो माना है परन्तु मूल्यांकन रेफरेन्स के अनुसार उमराव खां पेट्रोल पम्प के पास की दर 2880 रु. प्रति वर्गफीट के अनुसार न कर मसूरिया सेक्टर 3 हेतु निर्धारित दर 1600 रु. प्रति वर्गफीट से किया है। विचाराधीन प्रकरण में सिर्फ यही विवाद का बिन्दु रहता है कि सम्पत्ति का मूल्यांकन उमराव खां पेट्रोल पम्प के पास की वाणिज्यिक दर 2880 रु. प्रति वर्गफीट की दर से किया जाये या मसूरिया सेक्टर 3 हेतु वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ निर्धारित दर से किया जायें। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध लीज मुक्ति प्रमाण पत्र में सम्पत्ति एलआईजीएच न. 3 भूखण्ड सं. 14 का उल्लेख है व लीज रसीद संख्या 128183 दिनांक 24.06.1971 में प्लॉट नं. 14 एलआईजीएच-3 अंकित है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका रिपोर्ट में भी सम्पत्ति को मसूरिया सेक्शन 3 में स्थित होना माना है। अधीनस्थ न्यायालय ने यह स्पष्ट किया है कि उमराव खां पेट्रोल पम्प के आस-पास के क्षेत्र एवं मसूरिया सेक्शन 3 हेतु अलग-अलग दरे निर्धारित है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट व उपलब्ध रिकार्ड के आधार पर सम्पत्ति को मसूरिया सेक्शन 3 में स्थित होना व वाणिज्यिक उपयोग मानते हुए 1600 रु प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन किया है जो तथ्यों एवं विधि के अनुरूप है। निगरानी में राज्य पक्ष की ओर से ऐसा कोई विशिष्ट कथन नहीं किया है कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में क्या अनियमितता है। उपरोक्त विवेचनानुसार इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार निगरानीधीन निर्णय में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता 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 28.01.2010 यथावत रखा जाता है।

10. निर्णय सुनाया गया।

(^{ncy2m} नैथूराम)
सदस्य