

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2276 / 2006 / जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,  
जोधपुर द्वितीय

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री राम लाल पुत्र श्री हेम जी जाति सुथार,  
निवासी- खेतानाड़ी जोधपुर
2. श्री चितरंजन जैन पुत्र श्री जवरी लाल लूणिया,  
जाति ओसवाल, निवासी बी-32, शास्त्रीनगर,  
जोधपुर

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई  
राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

अनुपस्थित :

.....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 17.10.2016

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक जोधपुर द्वितीय द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 19.07.2006 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर ने उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 ने शहर जोधपुर में स्थित मगरराज का टांका योजना में स्थित प्लॉट नं. 41 का बेचान अप्रार्थी पक्ष 2 के पक्ष में बएवज 35,00,000/- रु. के बदले बेचान दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक जोधपुर द्वितीय के समक्ष दिनांक 16.02.2006 को पेश किया। उप पंजीयक ने दस्तावेज की जांच करने एवं मौका निरीक्षण के पश्चात प्रश्नगत दस्तावेज वाली सम्पत्ति प्लॉट मय निर्माण को महामन्दिर चौराहा से नरपत पेट्रोल पम्प तक मुख्य मण्डोर रोड पर स्थित होना तथा सम्पूर्ण प्लॉट को व्यवसायिक मानते हुए जिला कमेटी द्वारा महामन्दिर चौराहा से नरपत पेट्रोल पम्प तक की मुख्य रोड की जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित व्यवसायिक दर रु. 2,140/- प्रति वर्ग फीट एवं संपत्ति कॉर्नर पर स्थित होने से 10 प्रतिशत अतिरिक्त जोड़ते हुए हस्तान्तरित सम्पत्ति प्लॉट मय निर्माण का बाजार मूल्य रु. 1,65,38,400/- निर्धारित कर अप्रार्थी पक्ष के बकाया मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया तत्पश्चात अप्रार्थी पक्ष द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कमी मालियत का प्रकरण बनाकर कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर को प्रेषित कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका देखकर बिक्रीत संपत्ति का 900 वर्गफीट भूमि का मूल्यांकन व्यवसायिक मानते हुए एवं शेष 5400 वर्गफीट भूमि का मूल्यांकन आवासीय मानते हुए कर कुल मालियत 50,32,800/- रु. मानी है तथा निर्माण का मूल्यांकन 1,80,000/- रु. व बाउण्ड्री वाल का मूल्यांकन 66,000/- रु. कुल 52,78,800/- रु. की मालियत मानी तथा कमी मुद्रांक राशि 32,550/- रु. वसूलने

२४

लगातार.....2

के आदेश प्रदान किये जिसके विरुद्ध यह निगरानी राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व रेस्पोंडेंट्स को तलब किया गया। रेस्पोंडेंट्स की ओर से बावजूद तामील कोई उपस्थित नहीं हुए।

4. बहस विद्वान अभिभाषक राज्य पक्ष की एकपक्षीय सुनी गई। विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर ने इस बात पर गौर नहीं किया कि उप पंजीयक जोधपुर द्वितीय द्वारा देखे गये मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार विवादित सम्पत्ति मुख्य मण्डोर रोड़ (राष्ट्रीय राजमार्ग) पर स्थित मुख्य कृषि उपज मण्डी के पास स्थित है। सम्पत्ति के आमने सामने तथा आसपास वाणिज्यिक परिसर बने हुए है। इस तथ्य को कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर द्वारा देखा गया मौका रिपोर्ट दिनांक 15.05.2006 में भी स्वीकार किया गया है उसके पश्चात भी विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर विवादित सम्पत्ति की मालियत बिना किसी ठोस आधार के पूर्ण व्यवसायिक न मानते हुए आंशिक क्षेत्रफल को ही व्यवसायिक मानकर शेष क्षेत्रफल को आवासीय दर से गणना कर अपना निर्णय दिनांक 19.07.2006 पारित करने में भारी भूल की है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर का निर्णय निगरानी के माध्यम से अपास्त किये जाने योग्य है। इन्होंने यह भी कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर ने इस बात पर गौर नहीं किया कि सम्पत्ति व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है जिसकी मालियत महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अजमेर के परिपत्र संख्या 2004/02 के बिन्दू संख्या 6(क, ख, ग, घ) में दिये गये दिशा निर्देशों के अनुसार पूर्ण व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिए किन्तु कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर के द्वारा मौका रिपोर्ट में वास्तविक तथ्यों को नजरअंदाज कर मौके की स्थिति एवं जायदाद की परिस्थिति के प्रतिकूल विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर प्रार्थी राज्य सरकार को भारी राजस्व की हानि पहुंचाते हुए निर्णय दिनांक 19.07.2006 पारित किया है तथा कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय किसी विधि द्वारा समर्थित नहीं होने के कारण निगरानी के माध्यम से अपास्त किये जाने योग्य है।

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

6. प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अंदर मियाद मानी जाती है।

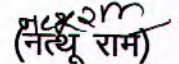
7. निगरानीकर्ता का निगरानी में मुख्य आधार यह है कि कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर ने इस बात पर गौर नहीं किया कि उप पंजीयक जोधपुर द्वितीय द्वारा देखे गये मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार विवादित सम्पत्ति मुख्य मण्डोर रोड़ (राष्ट्रीय राजमार्ग) पर स्थित मुख्य कृषि उपज मण्डी के पास स्थित है। सम्पत्ति के आमने सामने तथा आसपास वाणिज्यिक परिसर बने हुए है। इस तथ्य को कलक्टर मुद्रांक जोधपुर द्वारा देखा गया मौका रिपोर्ट दिनांक 15.05.2006 में भी स्वीकार किया गया है उसके पश्चात भी विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर विवादित सम्पत्ति की मालियत बिना किसी ठोस आधार के पूर्ण व्यवसायिक न मानते हुए आंशिक क्षेत्रफल को ही व्यवसायिक मानकर शेष क्षेत्रफल को आवासीय दर से गणना कर अपना निर्णय दिनांक 19.07.2006 पारित करने में भारी भूल की है। साथ ही कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर ने इस बात पर गौर नहीं किया कि सम्पत्ति व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है जिसकी मालियत महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अजमेर के परिपत्र संख्या 2004/02 के बिन्दू संख्या 6(क, ख, ग, घ) में दिये गये दिशा निर्देशों के अनुसार पूर्ण व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिए किन्तु कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर के द्वारा मौका रिपोर्ट में वास्तविक तथ्यों नजरअंदाज कर मौके की स्थिति एवं जायदाद की परिस्थिति के प्रतिकूल विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर प्रार्थी राज्य सरकार को भारी राजस्व की हानि पहुंचाते हुए निर्णय दिनांक 19.07.2006 पारित किया है।

अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण में रेफरेन्स इस बिन्दू पर आधारित था कि यह प्लॉट मुख्य मण्डोर रोड़ (राष्ट्रीय राजमार्ग) पर मुख्य कृषि उपज मण्डी के पास स्थित है। प्लॉट के आमने-सामने तथा आस-पास वाणिज्यिक परिसर बने हुए हैं तथा 1800 वर्गमीटर पट्टीपोश निर्माण है। वाणिज्यिक कतार में होने से सम्पूर्ण प्लॉट की वाणिज्यिक

दर से गणना किये जाने का उल्लेख किया तथा भूखण्ड पर 12 दुकानें निर्मित होना बताया। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका देखकर 15×60 फीट का दुकानों का निर्माण होना बताया व शेष भाग खाली बताया। पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज दिनांक 16.02.2006 के अवलोकन से यह पता चलता है कि यह प्लॉट नगर सुधार न्यास जोधपुर की योजना में स्थित है तथा इस दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 2 पर यह भी उल्लेख है कि उक्त प्लॉट का व्यवसायिक/आवासीय लीज डीड नगर निगम जोधपुर द्वारा दिनांक 02.02.2006 को विक्रेता श्री रामलाल के पक्ष में निष्पादित किया गया है। मौके के अनुसार यह प्लॉट मुख्य रोड पर स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय को यह चाहिए था कि वे इस बिन्दू पर परीक्षण करते कि नगर सुधार न्यास जोधपुर द्वारा यह प्लॉट किस उद्देश्य हेतु आवंटित है अर्थात् व्यवसायिक है या आवासीय या आंशिक आवासीय एवं आंशिक व्यवसायिक, तथा रेफरेन्स में उठाये गये बिन्दुओं पर विवेचना करते हुए निर्णय पारित करते तथा इस बिन्दू पर भी अपना निर्णय पारित करते कि जब आस-पास व सामने वाणिज्यिक गतिविधिया हो रही है तो यह भूमि वाणिज्यिक श्रेणी में क्यों नहीं मानी जा सकती।

8. उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वे प्रकरण में बिक्रित भूमि के संबंध में नगर सुधार न्यास जोधपुर द्वारा जारी पट्टे के अनुसार भूखण्ड की प्रकृति, आस-पास व सामने तत्कालीन समय में चल रही वाणिज्यिक गतिविधियों एवं भूखण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने के दृष्टिगत उभयपक्ष को विधिवत सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

  
(नित्यू राम)  
सदस्य