

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2324 / 2010 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जयपुर द्वितीय।

...प्रार्थी

बनाम

1. श्री अशोक बंसल पुत्र श्री बी.डी. बंसल, जाति अग्रवाल, आर/ओ. 11-ए, केशव नगर, सिविल लाईन्स, जयपुर।
2. श्री नरेश अजमेरा पुत्र स्व० श्री ब्रज मोहन अजमेरा।
3. श्रीमती ज्योति अजमेरा पत्नि श्री नरेश अजमेरा जाति माहेश्वरी, आर/ओ ई-161, श्याम नगर, अजमेर रोड, जयपुर।

...अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

...प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थीगण

निर्णय दिनांक : 24.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर, (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 15.03.2010 प्रकरण संख्या 310/2008 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें उपपंजीयक जयपुर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स खारिज किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि श्री नरेश अजमेरा द्वारा अप्रार्थी के हक में एक विक्रय दस्तावेज प्लॉट नं. 11-ए केशव नगर सिविल लाईन जयपुर मालियत 38,00,000/- रुपये पर निष्पादित कर पंजीयन हेतु दिनांक 05.03.08 को उपपंजीयक जयपुर द्वितीय के कार्यालय में प्रस्तुत किया। उपपंजीयक जयपुर द्वितीय ने लेखपत्र द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति की भूमि 250.83 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय द्वितीय दर 9,300/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से 23,32,719/- रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 14,93,696/- रुपये एवं टिनशेड का मूल्यांकन 14,940/- रुपये कुल 38,41,355/- रुपये पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 1889 पर किया। बाद मौका निरीक्षण सम्पत्ति मुख्य रोड़ पर मानते हुए निर्मित भाग 5000 वर्गफीट मानते हुए भूमि का मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर

211-

लगातार.....2

10,600/- रुपये वर्गमीटर की दर से 26,58,798/- रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 20,00,000/- रुपये टिनशेड का मूल्यांकन 14,940/- रुपये एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 12,000/- रुपये कुल 46,85,738/- रुपये मानते हुए कमी मुद्रांक 54,890/- रुपये मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 15.03.10 द्वारा सम्पत्ति को 25 फुट चौड़ी सडक पर होना मानते हुए द्वितीय दर से मूल्यांकन करना एवं निर्माण नक्शे के अनुसार होना मानते हुए रेफरेन्स खारिज किया है जिसके विरुद्ध यह निगरानी प्रस्तुत हुई हैं।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण बावजूद तामील अनुपस्थित रहें।

4. बहस विद्वान उपराजकीय अभिभाषक एकपक्षीय सुनी गई।

5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यों, पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों एवं विधि के प्रतिकूल है। सम्पत्ति 30 फुट चौड़ी सडक पर है जो कि मुख्य सडक मानी जानी चाहिए। मौके पर निर्माण भी 5,000 वर्गफीट था। अधीनस्थ न्यायालय ने बिना मौका देखे निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नहीं हैं। अतः निगरानी स्वीकार की जावें।

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

7. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया 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 रेफरेन्स दो बिन्दुओं पर आधारित था। प्रथम बिन्दु यह था कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित प्लॉट मुख्य सडक पर स्थित होने के कारण मूल्यांकन आवासीय द्वितीय दर के स्थान पर आवासीय प्रथम दर लगनी चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति को मौका निरीक्षण के आधार पर 25 फुट सडक पर स्थित होना मानते हुए मूल्यांकन द्वितीय दर से किया जाना

212

उचित बताया है। पत्रावली में उपलब्ध नक्शे में सडक 30 फीट चौड़ी बताई है। रेफरेन्स में द्वितीय बिन्दु यह था कि मौके पर निर्माण 5000 वर्गफीट है जबकि पंजीयन के समय निर्माण 3734.24 वर्गफीट माना है।

उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स में बेसमेन्ट में 1050 वर्गफीट, ग्राउण्ड फ्लोर पर 1900 वर्गफीट, प्रथम मंजिल पर 1900 वर्गफीट व द्वितीय मंजिल पर 150 वर्गफीट का निर्माण बताया है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस बिन्दु पर मौका निरीक्षण के आधार पर निर्माण नक्शे के अनुसार होना बताया है जो पत्रावली में उपलब्ध नक्शे से समर्थित भी है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका रिपोर्ट के आधार पर इन तथ्यों का परीक्षण किया है परन्तु मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अभाव में तथ्यात्मक स्थिति के संबंध में विवाद का निस्तारण विधिवत रूप से नहीं हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय को चाहिए था कि वे रेफरेन्स के संबंध में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए रेफरेन्स का निर्णय करते। प्रकरण में दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 8 पर भूखण्ड के पूर्व की ओर 25 फीट सडक होना बताया है जबकि नक्शे में भूखण्ड के पूर्व में 30 फीट चौड़ी सडक होना दर्शाया गया है। उपपंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 20.03.2008 में सिर्फ मुख्य सडक केशव नगर लिखा हुआ है व सडक की चौड़ाई के संबंध में स्पष्ट उल्लेख नहीं है। इस प्रकार सडक की चौड़ाई के संबंध में विरोधाभास की स्थिति है जो मौका निरीक्षण से स्पष्ट हो सकती है। जहां तक निर्माण का संबंध है, हांलाकि सम्पत्ति क्रय किये हुये काफी समय हो चुका है जिससे निर्माण की भौतिक स्थिति में स्वाभाविक रूप से भी समय के साथ परिवर्तन होने के कारण पूर्ण रूप से निर्धारण संभव नहीं है तथा इतने समय पश्चात् निर्माण के बिन्दु को विवादित नहीं किया जा सकता परन्तु मुख्य सडक का बिन्दु तो अभी भी निर्धारित किया जा सकता है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है तथा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए रेफरेन्स के तथ्यों की जांच कर उभय पक्ष को सुनकर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित है।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय को निर्देश दिये जाते है कि वे उपरोक्तानुसार की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुये एवं राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए उभय पक्ष को सुनकर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

10. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम) 11/17
सदस्य