राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 286/2012/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक–षष्टम, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. वाहिद अली पुत्र नजर मौहम्मद
   एस–42, शांतिनगर, हसनपुरा एन.बी.सी. रोड़, जयपुर.
2. कयूम पुत्र इब्राहिम खोखर,
   मदीना मस्जिद के पास, वार्ड नं0 4, फतेहपुर शेखावाटी .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री एन. के. बैद,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
अप्रार्थीगण की ओर से बावजूद अखबार प्रकाशन के कोई उपस्थित नहीं।

निर्णय दिनांक : 23/11/2016

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 144/2011 में पारित किये गये आदेश दिनांक 30.06.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उमर यूसुफ सैयद पुत्र श्री युसूफ सैयद निवासी फतेहपुर शेखावाटी, सीकर व अन्य ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 10, चौकड़ी हवाली शहर स्टेशन रोड़, मलसीसर हाउस के मुख्य द्वार वाले रास्ते पर, जयपुर क्षेत्रफल 539.58 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थीगण को रूपये 1,20,00,000/– में करना दर्शाते हुए विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु उप–पंजीयक जयपुर–षष्टम के समक्ष दिनांक 05.05.2011 को प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया जाने पर सम्पत्ति रेलवे स्टेशन से सिन्धी कैम्प के मध्य स्थित होने से वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए तद्नुसार मालियत निर्धारण हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने स्वयं बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित नहीं होकर अन्दर गली में स्थित होने एवं वक्त मौका निरीक्षण आवासीय उपयोग में आने के आधार पर आवासीय प्रथम दर रूपये 31,315/– से मूल्यांकन करते हुए भूखण्ड की मालियत रूपये 1,68,96,950/– एवं टीनशेड व बाउण्ड्रीवॉल का मूल्यांकन रेफरेंस अनुसार मानते हुए कुल मालियत रूपये

लगातार.....2

1,71,28,070/– निर्धारित करते हुए अप्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज व शास्ति सहित कुल रूपये 2,25,000/– की मांग सृजित करने सम्बन्धी आदेश दिनांक 30.06.2011 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बावजूद अखबार प्रकाशन के अप्रार्थीगण की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर, अप्रार्थीगण के विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही की जाकर प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को विधिविरूद्ध बताते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति रेलवे स्टेशन से सिन्धी कैम्प के मध्य स्थित है। अतः इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से ही किया जाना चाहिये। कलेक्टर (मुद्रांक) ने तथ्यों के विरूद्ध बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय अवधारित करते हुए तद्नुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया।

6. हस्तगत प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति का कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा स्वयं मौका निरीक्षण किया गया है, जिसमें पाया गया कि बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य सड़क से 20 फीट अन्दर की ओर स्थित है, जिसका एक रास्ता मलसीसर हाउस बिल्डिंग के पास से होकर है। मुख्य सड़क पर स्थित दुकानों के पीछे की ओर स्थित होना पाया गया एवं बीच में दीवार बनी हुई है। वादग्रस्त सम्पत्ति में कोई व्यवसायिक गतिविधि संचालित होना नहीं पायी गयी। टीनशेड में परिवार निवास कर रहा है तथा आने–जाने के लिये रास्ता भी गलीनुमा है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत जवाब में भी अप्रार्थीगण द्वारा यह बताया गया कि 4 फीट की गली है, जिसमें किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि सम्भव नहीं है। ऐसी स्थिति में सम्पत्ति रेलवे स्टेशन से सिन्धी कैम्प के मध्य स्थित होने के आधार पर वाणिज्यिक अवधारित करते हुए तद्नुसार मालियत का निर्धारण किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा दौराने बहस विद्वान उप–राजकीय

लगातार.....3

अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह प्रतीत होता हो कि बिक्रीत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करवाया गया है अथवा सम्पत्ति का वाणिज्यिक उपयोग किया जा रहा है। इसके विपरीत कलेक्टर (मुद्रांक) के मौका निरीक्षण में केवल एक टीनशेड लगा हुआ पाया गया है, जिसमें परिवार निवास करता हुआ पाया गया है। केवल भविष्य की सम्भावनाओं एवं सम्पत्ति की अवस्थिति के आधार पर किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किये जाने को विभागीय परिपत्रों एवं माननीय न्यायालयों के विभिन्न निर्णयों के द्वारा अनुचित एवं विधिविरूद्ध प्रतिपादित किया गया है। ऐसी स्थिति में उप–पंजीयक द्वारा बिना किसी आधार के प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक अवधारित करते हुए तद्नुसार मालियत निर्धारण हेतु प्रेषित रेफरेंस में आदेश पारित करते हुए बिक्रीत भूखण्ड की मालियत आवासीय प्रथम दर से एवं निर्माण की लागत रेफरेंस अनुसार निर्धारित करते हुए तद्नुसार कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति सम्बन्धी आदेश पारित किये जाने में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा किसी प्रकार की विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि किया जाना नहीं पाया जाता है।

7. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व की निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.06.2011 की पुष्टि की जाती है।

8. निर्णय सुनाया गया।

(खेमराज)
अध्यक्ष