राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–358/2012/बांसवाड़ा

राज्य सरकार जरिये उप–पंजीयक, बांसवाड़ा। ...प्रार्थी

बनाम

1. श्री मनीष हिरण पुत्र श्री शंभुलाल हिरण जैन निवासी–30 नाथेलाव कॉलोनी, बांसवाड़ा।
2. श्री शांतिलाल पिता श्री चम्पालाल जैन निवासी–पालोदा हाल बांसवाड़ा।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री पी. गण्डेविया, श्री शफीक मोहम्मद शेख
अभिभाषकगण ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित ....अप्रार्थी सं. 2

निर्णय दिनांक : 09.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर, मुद्रांक वृत्त, उदयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 15.03.2010 प्रकरण संख्या 33/08 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर ने उप पंजीयक, बांसवाडा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थीगण द्वारा एक विक्रय दस्तावेज वास्ते पंजीयन हेतु उप–पंजीयक बांसवाडा के समक्ष दिनांक 26.04.2007 को प्रस्तुत किया गया। इस पर दस्तावेज का पंजीयन किया जाकर अप्रार्थीगण को लौटा दिया गया। इसके पश्चात् जांच दल द्वारा उपपंजीयक कार्यालय की ऑडिट किये जाने पर उक्त दस्तावेज को कमी मालियत पाया गया। इस पर उपपंजीयक द्वारा कमी राशि जमा करवाये जाने हेतु अप्रार्थीगण को सूचित किया गया। बावजूद सूचना के कमी राशि जमा नहीं करवाये जाने पर प्रकरण बनाया जाकर अधीनस्थ न्यायालय को भिजवाया गया। प्रकरण के

लगातार.....2

अधीनस्थ न्यायालय को प्राप्त होने पर मुद्रांक अधिनियम की धाराओं के तहत दर्ज रजिस्टर किया जाकर पक्षकारन को सूचनापत्र जारी किये गये। सूचना–पत्र प्राप्ति पर अप्रार्थीगण की ओर से जवाब प्रार्थनापत्र प्रस्तुत किया गया जिसे संलग्न पत्रापली किया गया। अप्रार्थी द्वारा रेफरेन्स के विरुद्ध जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। अपने जवाब प्रार्थना पत्र में अप्रार्थीगण ने कथन किया है कि अप्रार्थी ने जो जायदाद क्रय की वह जेल रोड जाने वाली सडक पर स्थित है तथा निर्धारित जेल रोड बस स्टैण्ड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाडा होते हुये की दर से क्रयशुदा जायदाद की मालियत तय कर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क अदा किया है। अप्रार्थी ने कोई तथ्य नहीं छुपाया है। उपपंजीयक महोदय बांसवाडा द्वारा बाद में गलत व मनमाने ढंग से उक्त क्रयशुदा जायदाद की मालियत ज्यादा बताकर व स्थान का सही निर्धारण नहीं कर अप्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की गई, जो काबिल निरस्ती है। अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई संपंत्ति के पड़ौस में स्थित संपंत्ति को भी जेल रोड मानकर मालियत का निर्धारण किया गया है। उक्त विवादित जायदाद के पडौस की वाणिज्यिक जायदाद नगरपालिका बांसवाडा द्वारा जरिये लीज डीड अन्य क्रेताओं को विक्रय की गई है, उसमें भी जायदाद की मालियत जेल रोड मानकर निर्धारित की गई है। अप्रार्थी ने अपने द्वारा क्रयशुदा जायदाद की मालियत निर्धारण कराने में कोई त्रृटि या गलती नहीं की। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में ठहराया कि प्रश्नगत प्रकरण में स्थल निरीक्षण किया गया व स्थल निरीक्षण के अनुसार विक्रित सम्पदा जेल रोड बस स्टैंड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाडा होते हुये पर स्थित होना पाई गई व तद्नुसार इस संबंध में डी.एल.सी दर क्रम सं.–67 पर जेल रोड बस स्टैण्ड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाडा होते हुये है, जिसकी डी. एल.सी. दर व्यावसायिक क्रमशः 2000/– व 1800/– रुपये प्रतिवर्ग फीट है, के अनुसार मूल्यांकन करते हुए रेफरेन्स खारिज किया है जिसके विरूद्ध राज्यपक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज रजिस्टर कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 अपने विद्वान अभिभाषक के मार्फत उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या 2 बावजूद तामील अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

लगातार.....3

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विवादित संपंत्ति के मौका रिपोर्ट एवं दस्तावेज साक्ष्य को नजरअंदाज कर विपरीत विवेचना एवं विश्लेषण कर निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नही है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

6. विद्वान अभिभाषकगण अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से कथन किया गया कि इसी दस्तावेज से संबंधित अन्य प्रकरण भी था जो निस्तारित होकर अंतिम हो चुका है। अप्रार्थी ने जो जायदाद क्रय की वह जेल रोड जाने वाली सडक पर स्थित है तथा निर्धारित जेल रोड बस स्टैण्ड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाडा होते हुये की दर से क्रयशुदा जायदाद की मालियत तय कर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क अदा किया है। अप्रार्थी ने कोई तथ्य नहीं छुपाया है। उप–पंजीयक महोदय बांसवाडा द्वारा बाद में गलत व मनमाने ढंग से उक्त क्रयशुदा जायदाद की मालियत ज्यादा बताकर व स्थान का सही निर्धारण नहीं कर अप्रार्थी के खिलाफ कार्यवाही की गई, जो काबिल निरस्ती है। अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई संपदा के पड़ौस की संपदा का पंजीयन भी जेल रोड मानकर ही किया गया है। उक्त विवादित जायदाद के पड़ौस की वाणिज्यिक जायदाद नगरपालिका बांसवाडा द्वारा जरिये लीज डीड अन्य क्रेताओं को विक्रय की गई है, उसमें भी जायदाद की मालियत जेल रोड मानकर निर्धारित की गई है। अप्रार्थी ने अपने द्वारा क्रयशुदा जायदाद की मालियत निर्धारण कराने में कोई त्रृटि या गलती नहीं की। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है अतः निगरानी खारिज की जावे।

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

8. 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।

9. विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विवाद संपंत्ति की लोकेशन के संबंध में है। प्रश्नगत दस्तावेज से क्रय की गई संपंत्ति व्यावसायिक भूखण्ड क्रमांक 26 साईज 17x30 फीट क्षेत्रफल 510 वर्गफीट है तथा दस्तावेज में यह संपंत्ति जेल रोड,

लगातार.....4

बांसवाड़ा में स्थित होनी अंकित की है। रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि संपंत्ति का मूल्यांकन जेल रोड बस स्टेण्ड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाड़ा होते हुए पर संपंत्ति का स्थित होना मानकर किया गया है जबकि संपंत्ति की लोकेशन गाँधी मूर्ति चौराहे से कस्टम चौराहे तक पुराना जेल रोड पर है तथा इसी अनुसार डी0एल0सी0 की दर पर मूल्यांकन किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण करते हुए संपंत्ति का मूल्यांकन जेल रोड बस स्टेण्ड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाड़ा होते हुए पर संपंत्ति का स्थित होना मानकर किया गया है। इस प्रकार विवाद का मुख्य बिन्दु यह है कि संपंत्ति की स्थिति जेल रोड बस स्टेण्ड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाड़ा होते हुए पर है या गाँधी मूर्ति चौराहे से कस्टम चौराहे तक पुराना जेल रोड पर है। यहां यह उल्लेखनीय है कि जेल रोड बस स्टेण्ड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाड़ा होते हुए पर स्थित संपंत्ति की डी0एल0सी0 दर व्यवसायिक क्रमशः 2000 व 1800 रूपये प्रतिवर्ग फीट है जबकि गाँधी मूर्ति चौराहे से कस्टम चौराहे तक पुराना जेल रोड पर स्थित संपंत्ति की डी0एल0सी0 दर व्यवसायिक क्रमशः 6000 व 5000 रूपये प्रतिवर्ग फीट है।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में बिन्दु संख्या 9 में यह उल्लेख किया है कि प्रश्नगत प्रकरण में स्थल निरीक्षण किया गया। पत्रावली में फर्द स्थल निरीक्षण या मौका निरीक्षण रिपोर्ट संलग्न नही है जिससे इस तथ्य की पुष्टि नही होती है कि संपंत्ति जेल रोड बस स्टेण्ड से चन्द्रपोल गेट तक मोचीवाड़ा होते हुए पर स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय को राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए जांच कर व 65(4)(iv) के अन्तर्गत उभयपक्ष को नोटिस देकर स्थल निरीक्षण कर संपंत्ति का लोकेशन का निर्धारण करना चाहिए था। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने नियमानुसार एंव विधिक प्रक्रिया का पालन किये बिना ही निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नही है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की निगरानी आंशिक स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 15.03.2010 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे उभयपक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करते हुए एवं राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 20.02.2017 को पेश हों।

(नत्थूराम) 1.2017
सदस्य