

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-3773 / 2005 / अलवर
(राजस्व मण्डल निगरानी संख्या 1973 / 2005)

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, अलवर

...प्रार्थी

बनाम

1. जवाहरलाल पुत्र श्री साधुराम जाति खतरी निवासी मुंशी बाजार अलवर।
2. श्रीमती हरप्यारी पत्नी लल्लूराम जाति कुम्हार। (फौत)
- 2/1 श्रीमती चंदो पत्नी श्री बंदी प्रसाद उम्र 57 वर्ष ग्राम बालावास तहसील बानसुर जिला अलवर। (पुत्री)
- 2/2 श्री प्यारेलाल पुत्र श्री लल्लूराम कुम्हार उम्र 54 वर्ष पता-मौहल्ला ग्रामवाला नल के ऊपर अलवर।
(पहले से ही अप्रार्थी सं० 03 के रूप में रिकॉर्ड पर है।)
- 2/3 श्रीमती कमला पत्नी श्री किशनलाल कुम्हार उम्र 51 वर्ष (पुत्री) पता-ग्राम पोस्ट-नूह जिला मेवात हरियाणा।
3. प्यारेलाल पुत्र स्व० लल्लूराम जाति कुम्हार
समस्त निवासी मौहल्ला गायवाला मालाखेड़ा दरवाजा बाहर अलवर।
...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के. अजमेरा

उप राजकीय अभिभाषक

श्री भवानी सिंह

अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

....अप्रार्थी सं. 2/1, 2/2 व 3

निर्णय दिनांक : 09.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे 'कलक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 62/2002 में भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) के तहत पारित किये गये आदेश दिनांक 19.01.2004 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी श्रीमती हरप्यारी व प्यारेलाल ने अपने स्वामित्व की पुराना बस स्टेण्ड कन्ट्रोल रूम के पास 28.88

am

लगातार.....2

वर्गगज निर्मित को रू. 80,000/- रू. में अप्रार्थी जवाहरलाल को विक्रय कर विक्रय पत्र दिनांक 15.12.01 को उपपंजीयक अलवर के यहां पर प्रस्तुत किया। विद्वान उपपंजीयक ने मौका निरीक्षण/जांच करने के पश्चात् व्यवसायिक होने पर वहां की डीएलसी 18,000/- रू. प्रतिवर्गगज से उसकी मालियत 5,23,870/- रू. निर्धारित कर अन्तर कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क करवाने हेतु पक्षकारों को धारा 47-डी का नोटिस दिया। पक्षकारों द्वारा कमी अन्तर मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क जमा नहीं करवाने पर उपपंजीयक ने रेफरेन्स बनाकर कलक्टर मुद्रांक अलवर को प्रेषित कर दिया। विद्वान कलक्टर मुद्रांक ने प्रकरण दर्ज कर जरिये सम्मन पक्षकार का तलब कर दिया एवं उभय पक्ष की बहस सुनकर प्रकरण की कार्यवाही का ड्रॉप करते हुए उपने निर्णय दिनांक 19.01.04 को पारित कर दिये जिससे असंतुष्ट होकर राज्य पक्ष प्रार्थी की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई हैं।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया है। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये व अप्रार्थीगण संख्या 2/1, 2/2 (3) व 2/3 बावजूद तामिल अनुपस्थित रहे।
4. बहस उपस्थित विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विद्वान कलक्टर मुद्रांक ने इस बात पर गौर नहीं किया कि सम्पत्ति का उपपंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण करने पर व्यवसायिक पाये जाने पर व पीछे की ओर स्थित होने पर वाणिज्यिक की द्वितीय रू. 18000/- प्रतिवर्गगज दर से मूल्यांकन कर रेफरेन्स बनाकर कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया गया। कलक्टर मुद्रांक ने बिना किसी आधार के यह बताते हुए कि क्रेता के पास 50 वर्षों से जायदाद कब्जे में है और उसके द्वारा अदा की गई मुद्रांक राशि को पूर्ण मानते हुए प्रकरण की कार्यवाही को ड्रॉप कर दी जो विधिसम्मत नहीं हैं। इन्होंने आगे कथन किया कि कलक्टर मुद्रांक ने इस बात पर गौर नहीं किया कि जिला कमेटी द्वारा स्थान, लोकेशन व उपयोगिता के आधार मान कर वहां की दर निर्धारित करती है और उसी के अनुसार मूल्यांकन करने के विभागीय निर्देश है सम्पत्ति पुलिस कन्ट्रोल के पास बस स्टेण्ड के पास शंकर होटल के पीछे स्थित है और इसमें प्रवेश बस स्टेण्ड के होप सर्कस को जाने वाले मुख्य रोड से है सम्पत्ति के चारो तरफ व्यवसायिक

गतिविधियां संचालित है इसी को आधार मानकर उपपंजीयक द्वारा वाणिज्यिक की वित्तीय डीएलसी से मूल्यांकन कर रेफरेन्स प्रेषित किया था, लेकिन कलक्टर मुद्रांक द्वारा इसे नहीं मानकर क्रेता की सम्पत्ति के पीछे स्थित है व आगे वाली सम्पत्ति के पास चाय पानी का ढाबा है सम्पत्ति को ब्लॉकड प्रोपर्टी बताते हुए प्रकरण को ड्रॉप कर दिया है जो इस निगरानी के माध्यम से निरस्त किये जाने योग्य हैं।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं 01 ओर से कथन किया गया कि प्रथम तो सम्पत्ति की लोकेशन इस प्रकार थी कि अन्य कोई क्रेता इसे खरीद ही नहीं सकता क्योंकि यह प्रोपर्टी चारो तरफ से घिरी हुई है तथा स्वतन्त्र रास्ता नहीं है, साथ ही सम्पत्ति किराये पर होने के कारण सम्पत्ति का मूल्य सामान्य सम्पत्ति से काफी कम होता है। अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

8. निगरानिकर्ता 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 प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति पूर्व से पश्चिम 20 x 20 फीट व उत्तर से दक्षिण 13 x 13 फीट कुल 28.88 वर्गगज निर्मित रकबा खण्डहर बिना छत 8.06 वर्गगज, खुला रकबा 20.82 वर्गगज वाके अलवर मोहल्ला पुराना बस स्टेण्ड, कन्ट्रोल रूम के पास हैं। विक्रय पत्र में इसकी मालियत 80,000/- रु. बतायी थी। उपपंजीयक अलवर ने मौका निरीक्षण की रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया कि सम्पत्ति पुलिस कन्ट्रोल रूम की बगल में बस स्टेण्ड के पास हैं। शंकर होटल के पीछे का भाग है। इसमें प्रवेश बस स्टेण्ड से होप सर्कस को जाने वाली मुख्य सड़क से है। भूमि का बस स्टेण्ड के पास ही व्यवसायिक द्वितीय दर से व निर्माण ढाचा का 25 प्रतिशत दर 500 प्रति वर्गगज से मूल्यांकन किया जाना चाहिये। इस आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन 5,23,870/- माना। अधिनस्थ न्यायालय ने

2m

लगातार.....4

मौका निरीक्षण किया एवं रेफरेन्स इस आधार पर खारिज किया कि मौके के अनुसार सम्पत्ति पिछवाड़े में स्थित है जिसमें आने-जाने के लिए कोई रास्ता नहीं है तथा सम्पत्ति ब्लॉकड प्रोपर्टी नहीं है जिसका कोई अन्य क्रेत नहीं हो सकता। साथ ही सम्पत्ति क्रेता के कब्जे में 50 वर्षों से किरायेदार के रूप में भी हैं जिससे सम्पत्ति का मूल्य सामान्य सम्पत्ति के अनुरूप नहीं हो सकता।

राज्य पक्ष की ओर से निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि विद्वान कलक्टर मुद्रांक ने इस बात पर गौर नहीं किया कि सम्पत्ति का उपपंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण करने पर व्यवसायिक पाये जाने पर व पीछे की ओर स्थित होने पर वाणिज्यिक की द्वितीय रु. 18000/- प्रतिवर्गगज दर से मूल्यांकन कर रेफरेन्स बनाकर कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया गया। कलक्टर मुद्रांक ने बिना किसी आधार के यह बताते हुए कि क्रेता के पास 50 वर्षों से जायदाद कब्जे में है और उसके द्वारा अदा की गई मुद्रांक राशि को पूर्ण मानते हुए प्रकरण की कार्यवाही को ड्रॉप कर दी जो विधिसम्मत नहीं है। इन्होंने आगे कथन किया कि कलक्टर मुद्रांक ने इस बात पर गौर नहीं किया कि जिला कमेटी द्वारा स्थान, लोकेशन व उपयोगिता के आधार मान कर वहां की दर निर्धारित करती है और उसी के अनुसार मूल्यांकन करने के विभागीय निर्देश है सम्पत्ति पुलिस कन्ट्रोल के पास बस स्टेण्ड के पास शंकर होटल के पीछे स्थित है और इसमें प्रवेश बस स्टेण्ड के होप सर्कस को जाने वाले मुख्य रोड से है सम्पत्ति के चारों तरफ व्यवसायिक गतिविधियां संचालित है इसी को आधार मानकर उपपंजीयक द्वारा वाणिज्यिक की वित्तीय डीएलसी से मूल्यांकन कर रेफरेन्स प्रेषित किया था, लेकिन कलक्टर मुद्रांक द्वारा इसे नहीं मानकर क्रेता की सम्पत्ति के पीछे स्थित है व आगे वाली सम्पत्ति के पास चाय पानी का ढाबा है सम्पत्ति को ब्लॉकड प्रोपर्टी बताते हुए प्रकरण को ड्रॉप कर दिया है जो कि विधिसम्मत नहीं है।

प्रकरण में सम्पत्ति की लोकेशन के संबंध में कोई विवाद नहीं है तथा सम्पत्ति की लोकेशन के अनुसार डीएलसी दर 18,000/- रु. प्रति वर्गगज है जिससे मालियत 5,23,870/- रु. बनती है। प्रकरण पुराने अधिनियम अर्थात् भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 के अन्तर्गत आता है। राजस्थान स्टाम्प नियम 1955 का नियम 59बी निम्न प्रकार है :-

२४

लगातार.....5

" 59 B The market value shall assessed by the registering Officer, taking into consideration all facts affecting duty, on the basis of the rates recommended by the District Level committee as constituted by the Government from time to time or the rates approved by the Registration and Stamps Department from time to time or the highest rate of similar property in Index II, whichever is higher."

यह विधिक प्रावधान अधिसूचना दिनांक 24.04.91 द्वारा 25.04.91 से लागू हुई थी तथा दस्तावेज दिनांक 28.11.2001 का है जिससे इस दस्तावेज पर यह अधिसूचना लागू होती है। उक्त संशोधन से पूर्व संपत्ति का मूल्यांकन करने के संबंध में डी.एल.सी आदि से किये जाने बाबत स्पष्ट प्रावधान नहीं था तथा उपरोक्त नियम 59(B) का समावेश कर संपत्ति की प्रचलित बाजार कीमत निश्चित करने के निश्चित मापदंड निर्धारित कर दिये जिसके अनुसार जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दरों, विभाग द्वारा निर्धारित दरों अथवा प्रचलित इन्डेक्स की दरों में जो भी उच्चतर हो, उन्ही दरों पर बाजार मूल्य की गणना करने का प्रावधान है। उपरोक्त विधिक प्रावधान के पश्चात अधीनस्थ न्यायालय को यह अधिकार नहीं था कि वे डी0एल0सी0 दर या विभाग द्वारा निर्धारित दर या प्रचलित इन्डेक्स के अलावा किसी अन्य बिन्दु पर विचार करते। अधीनस्थ न्यायालय को उपरोक्त विधिक प्रावधान के अनुसार ही मूल्यांकन करना चाहिए था। जहां तक संपत्ति किराये पर होने का संबंध है इस संबंध में चूंकि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय आर.आर.डी 1999 पेज 614 का न्यायिक दृष्टांत महत्वपूर्ण है जो निम्न प्रकार है :-

RRD 1999 page 614 :- State of Rajasthan V/s Gopal krishan and others decided on 06-09-1999 -

Rajasthan Stamp Law (adaptation) Act, 1952, Section 47-A-Rajasthan Stamp Rules, 1955 Rule 59-B-Market value-Held Board of Revenue was fully justified in holding that as the purchaser were old sitting tenants of the properties, calculation should be different and the market values should be less.

चूंकि सम्पत्ति किराये पर है तथा किराये की सम्पत्ति के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय के उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत में यह अवधारित किया है कि ऐसी सम्पत्ति का मूल्यांकन करते समय यह ध्यान रखा जाना चाहिए कि इसका मूल्य सामान्य सम्पत्ति के बराबर नहीं हो सकता। इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार संपत्ति का मूल्यांकन उपरोक्त नियम 59-B के प्रावधानानुसार डी0एल0सी0 दरों के आधार पर करते हुए फिर किराये के बिन्दु को ध्यान में रखते हुए उसमें युक्तियुक्त एवं नियमानुसार कमी करते हुए किये जाना चाहिए था।

डी0एल0सी0 के अनुसार संपत्ति का मूल्यांकन 5,23,870/- रूपये बनता है जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने 80,000/- रूपये का मूल्यांकन सही माना है जो काफी कम है व इसका कोई युक्तियुक्त आधार भी प्रस्तुत नहीं किया गया है कि यदि किराये की संपत्ति है तो उसका मूल्य इतना कम कैसे होगा। अधीनस्थ न्यायालय को चाहिये था कि वे सम्पत्ति का मूल्यांकन डीएलसी दर एवं किराये के बिन्दु को ध्यान में रखते हुए करते। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है तथा अपास्त किया जाकर प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य हैं।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 19.01.2014 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित करते हुए निर्देश दिये जाते हैं कि प्रकरण में उभय पक्ष को सुनकर एवं उपरोक्तानुसार की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

२८४२/१०
(नत्थूराम) 1.2017
सदस्य