राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 460/2014/अजमेर

श्री टीकम चन्द पाटनी पुत्र स्व. श्री मांगीलाल पाटनी,
निवासी 108/12, श्याम गली, हाथी भाटा, अजमेर. .....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर
2. अमरसिंह चौहान पुत्र स्व. श्री मूलचंद जी चौहान
3. श्री इन्द्रसिंह चौहान पुत्र श्री अमर सिंह चौहान,
   निवासी जय आशापुरी, चौहान बिल्डिंग, 11/12, हाथी भाटा, अजमेर .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अभिषेक अजमेरा
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषक। .....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 30.10.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर के प्रकरण संख्या 367/2012 में पारित किये गये आदेश दिनांक 11.02.2013 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

1. प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी सं. 2 व 3 में प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय कर एक दस्तावेज वास्ते पंजीयन दिनांक 12.11.1999 को मालियत रूपये 4,90,000/– दर्शाते हुए उपपंजीयक, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने सम्पति का मौका निरीक्षण कर दस्तावेज की मालियत 16,19,019/– रूपये मानते हुए प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया, जिसका निस्तारण करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण सं. 98/2003 निर्णय दिनांक 31.5.2006 से उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया एवं विवादित सम्पति की मालियत 16,19,019/– रूपये निर्धारित करते हुए रूपये 1,12,200/– की मांग सृजित की। जिसके विरूद्ध प्रार्थी द्वारा कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत की गई, जिसका निस्तारण करते हुए माननीय एकलपीठ ने निगरानी सं. 2377/2006/अजमेर निर्णय दिनांक 23.04.2012 द्वारा प्रार्थी की

लगातार 2

निगरानी स्वीकार कर प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर को प्रतिप्रेषित किया। जिसकी पालना में विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण सं. 367/12 दर्ज कर अपने निर्णय दिनांक 11.02.2013 द्वारा विवादित सम्पत्ति की मालियत पूर्वानुसार 16,19,019/– मानी एवं 1,13,000/– की नवीन मांग सृजित की, जिसके विरूद्ध यह निगरानी प्रार्थी द्वारा पुनः कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई है।

2. प्रार्थी निगराकार की ओर से श्री अभिषेक अजमेरा, अधिवक्ता एवं अप्रार्थी सं. 1 राजस्व की ओर से श्री अनिल पोखरणा उपस्थित।

3. प्रार्थी अधिवक्ता ने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अनुचित बताते हुए तर्क दिया कि विवादित सम्पत्ति हाथीभाटा की बर्फ खाना गली में स्थित होने के उपरान्त भी पृथ्वीराज मार्ग पर स्थित मानकर तदानुसार ज्यादा मूल्यांकन कर विधि विरूद्ध कमी मालियत माना है। कलक्टर (मुद्रांक) के द्वारा विवादित सम्पत्ति को पृथ्वीराज मार्ग स्थित होना मानकर तथ्यों तथा कानून संबंधित त्रुटि की है। वस्तुस्थिति यह है कि विवादित सम्पत्ति पृथ्वीराज मार्ग से लगभग 500 मीटर (1/2 किलोमीटर) के अन्दर ढ़लान वाली गली, जो की हाथीभाटा में जाती है, के अन्दर स्थित है तथा विवादित सम्पत्ति में आवागमन उक्त गली से ही है तथा पृथ्वीराज मार्ग से विवादित सम्पत्ति का सीधा आवागमन नहीं है। कलक्टर ने विवादित सम्पत्ति की भूमि की बाजार दर से रूपये 8,800 प्रतिवर्ग गज की दर से मानकर भूल की है। जबकि विवादित सम्पत्ति की भूमि का बाजार मूल्य रूपये 2,600/– प्रतिवर्ग गज से अधिक होना प्रमाणित नहीं है। विवादित विक्रय पत्र उचित मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क पर पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया था। विवादित सम्पत्ति में निर्माण 20–25 वर्ष पुराना होने के उपरान्त भी कलक्टर (मुद्रांक) ने ह्रास का लाभ नहीं दिया। निर्माण क्षेत्रफल में अप्रार्थी को बेसमेन्ट में स्थित मात्र साझें की साधारण निर्मित दीवार व पत्थर का फर्श ही हस्तान्तरण हुआ है। कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने विवादित आदेश में विवादित सम्पत्ति को पृथ्वीराज मार्ग के गोदाम की दर से गणना करते हुए कमी मालियत राशि प्रस्तावित की है, जो अनुचित है। कलक्टर ने अपनी मौका निरीक्षण रिर्पोट में विवादित सम्पत्ति की स्थिति का खुलासा नहीं किया है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने बताया कि कर बोर्ड के निर्णय दिनांक 23.04.2012 में स्पष्ट रूप से अंकित है कि डीएलसी दर (अनुमोदित) से संबंधित चार्ट के अवलोकन करने पर पाया गया कि क्रम सं. (ड़) पर पृथ्वीराज मार्ग व क्रम सं. (ई) पर हाथीभाटा क्षेत्र में आने वाली सम्पत्ति की दरें अलग–अलग निर्धारित की गई है। चुंकि हाथीभाटा क्षेत्र के लिये अलग से दरें निर्धारित है एवं विवादित सम्पत्ति हाथीभाटा क्षेत्र में अवस्थित है, अतः दर

लगातार 3

सूची क्रम सं. (ई) में अंकित दरें जो कि हाथीभाटा क्षेत्र के लिये निर्धारित है, के आधार पर विवादित सम्पत्ति की मालियत निर्धारित किया जाना न्यायोचित है। अतः उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर के आदेश को अपास्त करते हुए निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

4. राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि विवादित सम्पत्ति पृथ्वीराज मार्ग पर स्थित है एवं अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ सं. 14 में दिये गये मौके के नक्शें पर पी.आर. मार्ग स्पष्ट अंकित है। अतः उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेशों का समर्थन करते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।
5. उभय पक्षों की बहस सुनी गई एवं उपलब्ध अभिलेख का अवलोकन किया गया।
6. कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर का निर्णय दिनांक 11.02.2013 निम्न आधारों पर अपास्त किये जाने योग्य है:–
   (i) विवादित सम्पत्ति पृथ्वीराज मार्ग पर अवस्थित नहीं होकर गली में अन्दर की ओर अवस्थित है। उपपंजीयक ने स्वंय अपनी मौका रिपोर्ट में यह तथ्य अंकित किया है।
   (ii) दस्तावेज सं. 1382/2533 दिनांक 28.09.1999 के आधार पर जो मालियत आंकी गयी है। वह दस्तावेज 13.20 वर्गगज की एक छोटी दुकान का है, जो पृथ्वीराज मार्ग पर खुलती हुई है। इस दस्तावेज की मालियत 17,600 रूपये प्रतिवर्ग गज को गली के अन्दर अवस्थित गोदाम हेतु आधार बनाया जाना तर्कसंगत नहीं माना जा सकता है।
7. प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा सम्बन्धित क्षेत्र की दिनांक 26.03.2012 से 25.09.2014 तक प्रभावी डी.एल.सी. दरों का दस्तावेज प्रस्तुत किया गया, जिसमें हाथीभाटा क्षेत्र की क्रम सं. 147 पर अंकित "गौतम स्कूल क्षेत्र गुजरवाड़ा" की व्यावसायिक दर 2215 रूपये प्रतिवर्ग गज अर्थात् 19935/–रूपये प्रतिवर्ग गज अनुमोक्षित है। यह दर वर्ष 2012–14 हेतु अनुमोदित है। दस्तावेज प्रस्तुतीकरण दिनांक 12.11.1999 का है। अतः तत्समय 22,000/–रूपये प्रतिवर्ग गज से गणना कर मालियत निर्धारण करना किसी भी आधार पर न्यायोचित नहीं कहा जा सकता है।
8. महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान जारी परिपत्र सं. 2/2004 के बिन्दु सं. 6 में व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन बाबत् स्पष्ट दिशा निर्देश अंकित है। उसके अनुसार जिस क्षेत्र की व्यावसायिक दर अनुमोदित नहीं है, उस क्षेत्र की सम्पत्ति का मुल्यांकन आवासीय दर की दूगनी दर से किया जावें। हस्तगत

लगातार 4

प्रकरण में तत्समय हाथीभाटा क्षेत्र की व्यावसायिक दर अनुमोदित नहीं थी।

उपरोक्त विवेचन अनुसार एवं इस न्यायालय द्वारा पूर्व में पारित निर्णय दिनांक 23.04.2012 में अंकित निर्देशों की पालना स्पष्टतः नहीं किये जाने के कारण कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर का निर्णय दिनांक 11.02.2013 निरस्त किया जाकर प्रकरण पुनः प्रेषित किया जाता है। कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर इस न्यायालय के पूर्व निर्णय दिनांक 23.04.2012 एवं इस निर्णय में अंकित निर्देशों का भलीभांति अध्ययन कर पुनः न्यायोचित निर्णय पारित करें।

परिणामतः प्रार्थी की निगरानी स्वीकार कर प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

30/8/15

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य