

मो. साबिर पुत्र श्री अब्दुल लतीफ, निवासी ए-11, चन्द्रमहल कॉलोनी, चौगान स्टेडियम के पीछे, चीनी की बुर्ज, जयपुर। ...प्रार्थी

बनाम

1. सरकार जरिये महानिरीक्षक स्टाम्प, पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर।
2. अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर तृतीय थल (थर्ड फ्लोर) पंजीयन भवन, कलेक्ट्रेट परिसर, जयपुर।
3. उपपंजीयक जयपुर पंचम, ग्राउण्ड फ्लोर, पंजीयन भवन, कलेक्ट्रेट परिसर, जयपुर ...अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री मदनलाल, सदस्य

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री विनोद कुमार माथुर

अभिभाषक

श्री रामकरण सिंह

उप-राजकीय अभिभाषक

...प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थी सं. 1 से 3 की ओर से

निर्णय दिनांक : 28.04.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 04.01.2013 प्रकरण संख्या 399/2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक जयपुर पंचम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री अरूप कुमार मुखर्जी द्वारा प्रार्थी के हक में एक विक्रय दस्तावेज मालियत 36,00,000/- रु. पर निष्पादित कर उपपंजीयक जयपुर पंचम के कार्यालय में दिनांक 16.10.2008 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपपंजीयक जयपुर पंचम ने प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर लेखपत्र द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति प्लॉट नम्बर 52 हाथी बाबू का बाग कान्ति नगर स्टेशन रोड़ जयपुर की वर्गमीटर का मूल्यांकन 40,77,864/- रु. मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 3134/09 पर किया। बाद मौका निरीक्षण उपपंजीयक ने रिपोर्ट की कि सम्पत्ति वाणिज्यिक है। विवेक नगर (हाथी

बाबू बाग) में कई होटले निर्मित है, लगते Arco Palace हॉटल बना हुआ है। विवेक नगर की मुख्य रोड़ पर स्थित है। अतः स्टेशन रोड की व्यवसायिक द्वितीय पर 24,800/- रु. प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि का कुल मूल्यांकन 1,08,89,304/-रु. मानते हुए उस पर कमी मुद्रांक कर 5,44,920/- रु. मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51 के तहत अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक की रिपोर्ट को स्वीकार करते हुए कमी मुद्रांक कर 5,44,920/- रु. एवं शास्ति 5,080/- रु. कुल 5,50,000/- रु. प्रार्थी से वसूल करने के निर्देश दिये गये जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अतिरिक्त कलक्टर मुद्रांक ने दिनांक 04.01.2013 को अध्याषित निर्णय में गम्भीर एवं सारभूत विधि त्रुटियां की है तथा निर्णय को बिना किसी रीजन टू बिलीव के पारित किया है जो अतार्किक तथा नान स्पीकिंग है और बिना किसी Cogent Reason के है। राज. स्टाम्प अधिनियम 1998 की धारा 51, का मुख्य आधार पंजीयन पदाधिकारी एवं कलक्टर स्टाम्प का Reason to Believe है किन्तु मान्य अतिरिक्त कलक्टर ने अपना Reason और Belief कही भी इस्तेमाल नहीं करके उपपंजीयक के मनमाने प्रेक्षण (Arbitrary Observation) के आधार पर उसकी मौका रिपोर्ट पर आंख मूंद कर विश्वास करके उक्त निर्णय पारित किया है जो सिरे से खारिज किए जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रेता पक्ष को कोई नोटिस जारी नहीं किया है जबकि विक्रेता को सुना जाना आवश्यक है। विद्वान अभिभाषक ने अपनी बहस में इस बिन्दु पर जोर दिया कि अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रय पत्र से संबंधित सम्पत्ति को स्टेशन रोड पर मानकर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया है जबकि सम्पत्ति हाथी बाबू का बाग में स्थित है जिसकी डी.एल.सी. दरे अलग से निर्धारित है तथा सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए हाथी बाबू का बाग की डी.एल.सी. दरों से मुद्रांक कर प्रदान करने पर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया है। अब सम्पत्ति को स्टेशन रोड पर मानकर मूल्यांकन किया जाना तथ्यों के विपरीत है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

6. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उपपंजीयक ने मौका निरीक्षण के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया है तथा अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी को विधिवत सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

9. विचाराधीन प्रकरण में निगरानीकर्ता का निगरानी में मुख्य आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रय पत्र से संबंधित सम्पत्ति को स्टेशन रोड पर मानकर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया है जबकि सम्पत्ति हाथी बाबू का बाग में स्थित है जिसकी डी.एल.सी. दरे अलग से निर्धारित है तथा सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए हाथी बाबू का बाग की डी.एल.सी. दरों से मुद्रांक कर प्रदान करने पर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया है। अब सम्पत्ति को स्टेशन रोड पर मानकर मूल्यांकन किया जाना तथ्यों के विपरीत है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध विक्रय पत्र पंजीयन संख्या 13134 दिनांक 16.10.2008 की प्रति के अवलोकन से पृष्ठ सं. 7 पर सम्पत्ति का विवरण निम्न प्रकार है :-

भूखण्ड संख्या-52, हाथी बाबू का बाग, कान्ती नगर, स्टेशन रोड, जयपुर में स्थित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 524.44 वर्गगज अर्थात् 438.48 वर्गमीटर हैं उक्त भूखण्ड की पैमाईश पूर्व से पश्चिम 88 फीट व उत्तर से दक्षिण-59 फीट है, इस भूखण्ड की चारों सीमायें निम्न प्रकार है :-

पूर्व में	-	रास्ता आमदरफत,
पश्चिम में	-	प्लॉट नम्बर - 53 - ए
उत्तर में	-	प्लॉट संख्या - 53
दक्षिण में	-	अन्य की सम्पत्ति स्थित है।

उपरोक्त विवरण से सम्पत्ति हाथी बाबू का बाग में स्थित होना प्रकट होता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज जगजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. हाथी बाबू का बाग के पत्र दिनांक 05.07.88 में भी स्कीम का नाम हाथी बाबू का बाग अंकित है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध मौका निरीक्षण प्रतिवेदन (दिनांक अंकित नहीं) में सम्पत्ति के वर्तमान उपयोग के कॉलम में निम्न प्रकार उल्लेख है :-

24

“ वाणिज्यिक विवेक नगर (हाथी बाबू बाग) में कई होटल निर्मित है लगते Arco Palace हॉटल बन चुका है। सम्पत्ति विवेक नगर की मुख्य रोड़ पर स्थित है। ”

उपपंजीयक ने व्यवसायिक द्वितीय डी.एल.सी. स्टेशन रोड़ से गणना किये जाने का उल्लेख किया है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट होता है कि रेफरेन्स स्टेशन रोड़ की डी.एल.सी दरों से सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक नियम 2003 के नियम 65 के अनुसार इस तथ्य की कोई जांच नहीं की है कि सम्पत्ति की लोकेशन हाथी बाबू का बाग में है या स्टेशन रोड़ पर है तथा कौनसे क्षेत्र की डी.एल.सी. दरें आरोपित की जानी चाहिए। प्रार्थी का यह कथन है कि हाथी बाबू का बाग व स्टेशन रोड़ दोनों के लिए अलग-अलग दरें निर्धारित है। उपपंजीयक ने रेफरेन्स के साथ पंजीयन के समय व रेफरेन्स से संबंधित डी.एल.सी. दरों की प्रमाणित प्रतिलिपि संलग्न नहीं की है जिससे इस स्तर पर प्रकरण का अंतिम निस्तारण किया जाना संभव नहीं है। इस प्रकार सम्पत्ति के वास्तविक लोकेशन के संबंध में मूल विवाद का निस्तारण नहीं हुआ है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति की लोकेशन के संबंध में जांच किये बिना स्टेशन रोड़ की दरें आरोपित की है जबकि दस्तावेज व प्रस्तुत रिकार्ड से सम्पत्ति की लोकेशन हाथी बाबू का बाग में प्रतीत होती हैं, हालांकि प्रार्थी ने निगरानी में इस बिन्दु को विवादित नहीं किया है कि सम्पत्ति व्यवसायिक उपयोग की नहीं है। साथ ही प्रकरण में विक्रेता को भी सुना नहीं गया है। उपरोक्त स्थिति के परिप्रेक्ष्य में न्यायालय यह उचित समझता है कि सम्पत्ति की लोकेशन के निर्धारण एवं तदनुसार उस क्षेत्र हेतु निर्धारित डी.एल.सी. के अनुसार मूल्यांकन हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जावे।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त कर प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देश दिये जाते हैं कि प्रकरण में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए उभय पक्ष को सूचित करते हुए मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति की लोकेशन के संबंध में जांच कर यह निर्धारित करे कि सम्पत्ति स्टेशन रोड़ पर स्थित है या हाथी बाबू का बाग योजना में व सम्पत्ति पर तदनुसार कौनसी दर लागू की जानी चाहिए तथा तदनुसार सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए मूल्यांकन करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 29.05.2017 को पेश हों।

11. निर्णय सुनाया गया।

नरेश
(नत्थूराम)
सदस्य

28.4.2017
(मदनलाल)
सदस्य