राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (स्टाम्पस) संख्या – 673/2012/कोटा

स्वाति विजय पत्नी श्री नितिन विजय
निवास सी–4, जवाहर नगर, जिला–कोटा .....प्रार्थी.

बनाम्

राजस्थान सरकार, उपपंजीयक, वृत्त–द्वितीय, कोटा .....अप्रार्थी.

एकलपीठ
श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्रीमती पूनम माथुर
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक। .....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 01.01.2016

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त–कोटा (जिसे आगे **"कलक्टर (मुद्रांक)"** कहा गया है) के आदेश दिनांक 10.08.2010 एवं आदेश दिनांक 15.03.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है:–

1. प्रार्थिया एवं उसके पति श्री नितिन विजय द्वारा संयुक्त रूप से एक आवासीय भूखण्ड सं. 50, राजीव गांधीनगर योजना, कोटा में 260.34 वर्गमीटर 65 लाख रूपये के प्रतिफल पर क्रय करना अंकित कर विक्रय पत्र दिनांक 24.08.2009 को उपपंजीयक–द्वितीय, कोटा के समक्ष प्रस्तुत किया गया। दस्तावेज बाद पंजीयन क्रेतागण को लौटाया गया। उपपंजीयक द्वितीय, कोटा द्वारा दिनांक 28.08.2009 को उक्त भूखण्ड का मौका निरीक्षण किया गया एवं पाया कि प्रश्नगत भूखण्ड के समीप स्थित भूखण्ड सं. 49 में **"हरिओम छात्रावास"** संचालित हो रहा है। अतः यह भूखण्ड सं. 50, व्यावसायिक परिसर के पास स्थित होने से वाणिज्यक डी.एल. सी. दर से मूल्यांकन योग्य है। उपपंजीयक ने उक्त भूखण्ड का वाणिज्यक दर से मूल्यांकन कर 2,31,260/–रूपये कमी मुद्रांक का प्रकरण बनाया एवं कलक्टर (मुद्रांक) को 21.01.2010 को रेफरेन्स प्रस्तुत किया।

2. कलक्टर (मुद्रांक), कोटा ने प्रकरण सं. 71/10 दर्ज कर कार्यवाही प्रारम्भ की। अप्रार्थिया के अधिवक्ता के नियत पेशी दिनांक को उपस्थित नहीं होने के कारण दिनांक 10.08.2010 को एकतरफा निर्णय पारित किया एवं उपपंजीयक, कोटा

द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को उचित मानते हुए कुल 2,31,500/–रूपये मय शास्ति वसूलने एवं निर्णय दिनांक से 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज भी वसूलने का आदेश पारित किया। साथ ही कुर्की अधिपत्र भी दिनांक 08.12.2010 को जारी कर दिया।

3. प्रार्थी को जब इस एकपक्षीय निर्णय की जानकारी हुई तो दिनांक 13.03.2012 को सी.पी.सी. के आदेश 9 नियम 13 के तहत् प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत कर एकपक्षीय आदेश निरस्त कर सुनवायी का अवसर चाहा गया। कलक्टर (मुद्रांक) ने उक्त प्रार्थना पत्र को मियाद बाहर मानते हुए एवं पूर्व में सुनवायी के समुचित अवसर प्रदान किये जाने का उल्लेख करते हुए दिनांक 15.03.2012 को खारिज कर दिया। उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी।

4. प्रार्थी की विद्वान अधिवक्ता श्रीमती पूनम माथुर एवं राजस्व के उपराजकीय अभिभाषक श्री आर.के. अजमेरा की बहस सुनी गयी। प्रार्थी के अधिवक्ता ने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 10.08.2010 को बिना गुणावगुण पर विचार किये बिना सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये एवं न्याय की अवधारणा के विपरीत जाकर पारित करना बताया एवं प्रश्नगत आदेश को निरस्त कर सुनवायी का पर्याप्त अवसर देने का अनुरोध किया। राजस्व की ओर से निगरानीधीन आदेश को उचित बताया एवं निगरानी मियाद बाहर होना जाहिर किया।

5. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का गहन परीक्षण किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत संदर्भ पर न तो स्वयं मौका देखा तथा न ही विवेक का प्रयोग कर तर्क संगत आधार संदर्भ को स्वीकारने बाबत् अंकित किये। विक्रय पत्र पर लगी गणना शीट का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति की तत्समय अनुमोदित डी.एल.सी. दर 2800/–रूपये प्रतिवर्ग फीट (आवासीय) तय थी जिससे सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन 40,04,000/–रूपये होता है। जबकि क्रेता ने क्रय मूल्य इससे कहीं अधिक 65 लाख रूपये दर्शायें है। दुसरे उपपंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति के चिपते भूखण्ड में छात्रावास संचालन होने के कारण इस सम्पत्ति का भी भावी उपयोग व्यावसायिक मानकर वाणिज्यक दर से मालियत गणना कर संदर्भ कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया।

भावी उपयोग के काल्पनिक आधार पर मूल्यांकन किया जाना विधि सम्मत नहीं कहा जा सकता। राज्य सरकार ने नगरीय क्षेत्रों में स्थित अकृषि भूमि का उपयोग परिवर्तन किये जाने पर अन्तर मुद्रांक कर वसूलने हेतु दिनांक

25.02.2008 को एक अधिसूचना का प्रकाशन किया है। आवासीय भूखण्ड का भिन्न उपयोग करने की दशा में सम्पत्ति के स्वामी को स्थानीय निकाय से नियमानुसार आवेदन कर भूउपयोग परिवर्तन करवाना अनिवार्य होता है।

6. रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रार्थी को सुनवायी अवसर तो प्रदान किया गया था। परन्तु न्यायहित में पुनः सुनवायी का अवसर दिया जाना उचित प्रतीत होता है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय ने गुणावगुण के आधार निर्णय नहीं पारित किया है एवं अधिनियम के तहत् निर्मित नियम 65 की प्रक्रिया की भी पालना नहीं की गयी है। अतः प्रार्थी की निगरानी स्वीकार कर प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक), कोटा को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रश्नगत दस्तावेज पंजीकरण होने की तिथि को सम्पत्ति की स्थिति, उपयोग एवं स्थानीय निकाय के रेकॉर्ड में दर्ज उपयोग के अनुसार उचित निर्णय पारित करें। भावी उपयोग अथवा समीपस्थ भूखण्डों के उपयोग को मूल्यांकन हेतु आधार बनाया जाना विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है।

तद्नुसार विवेचन के आधार पर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक), कोटा का निर्णय दिनांक 10.08.2010 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी निर्णय की प्रति प्राप्त होने की तिथि से 30 दिवस में अपना पक्ष कलक्टर (मुद्रांक), कोटा के समक्ष प्रस्तुत करें।

निर्णय सुनाया गया।

01/01/2016

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य