राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

पुनरीक्षण संख्या –1499/2006/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये
उप–पंजीयक, प्रथम, जयपुर। .....प्रार्थी.

बनाम्

(1) श्रीमति प्रेम देवी, पत्नि श्री रामदेव जाति–कोली,
निवासी– मकान नं. 254, गांधी कॉलोनी, ब्रहमपुरी,
जयपुर।
(2) श्री रामपाल पुत्र श्री सीताराम, जाति–कोली,
निवासी– मकान नं. 463, केशव कॉलोनी,
गणगोरी बाजार, जयपुर। अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :
श्री डी.पी.ओझा,
उप–राजकीय अभिभाषक । .....प्रार्थी की ओर से.
श्री रविन्द्र सेठी,
अभिभाषक । .....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 10.10.2014

निर्णय

1. प्रार्थी उपपंजीयक–प्रथम, जयपुर (जिसे आगे "उप–पंजीयक" कहा जायेगा) द्वारा यह पुनरीक्षण, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत् अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक **24.07.2004** के विरूद्ध प्रस्तुत किया गया है, जो प्रकरण संख्या **587/2002** के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी उपपंजीयक ने विद्वान् "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश दिनांक **24.07.2004** को चुनौती दी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या–2 द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पति जो 463, केशव कॉलोनी, गणगोरी बाजार, जयपुर में स्थित है, को दिनांक 21.05.2002 को रू.1,00,000/– विकय कर, दस्तावेज को पंजीयन उप–पंजीयक के समक्ष वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा प्रकरण को कलक्टर को भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(1) के अधीन प्रेषित कर, लेखपत्र द्वारा हस्तान्तरित सम्पति/भूखण्ड नं. 463 केशव कॉलोनी, गणगौरी बाजार जयपुर में स्थित होने के कारण प्रश्नगत सम्पति का मूल्यांकन व्यवसायिक दर रू. 8000/– प्रति वर्गमीटर की दर से 43.89 वर्गमीटर भूमि का मूल्यांकन रू. 3,51,120/–,निर्माण का मूल्यांकन रू.2800/– प्रति वर्गमीटर की दर से रू. 29120/–एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन रू.5000/–कुल मूल्यांकन रू.3,91,240/– होना अवधारित किया गया। कलक्टर द्वारा प्रेषित प्रकरण को दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थी

लगातार.....2

संख्या—1 को वास्ते सुनवायी नोटिस जारी किया गया जिसके बाद कलक्टर द्वारा मौका निरीक्षण (आदेशानुसार) अनुसार कुल भूखण्ड का क्षेत्रफल 43.89 वर्गमीटर में से 8x8 की एक दुकान का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से एवम् शेष भूखण्ड का मूल्यांकन आवासीय दर से कर, तद्नुसार कुल मूल्यांकन रू.1,65,130/— निर्धारित कर, अप्रार्थी संख्या—1 द्वारा पूर्व में अदा किये गये मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करने पर शेष कमी मुद्रांक कर रू.7170/— एवं कमी पंजीयन शुल्क रू.655/— एवं शास्ती रू. 175/— कुल रू.8000/— वसूली योग्य होना निर्धारित कर, आदेश पारित किया गया । जिससे व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है ।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी की ओर से उप—राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अविधिक होना अवधारित कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी व निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब के कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश अपास्त करते हुए राजस्व की निगरानी पुनः स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. अप्रार्थी संख्या—1 की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि वादग्रस्त सम्पति का मूल्यांकन वाणिज्यिक मानकर किया गया है जो उचित नहीं है सम्पति आवासीय सम्पति है तथा आवासीय अविकसित कॉलोनी मे स्थित है तथा उक्त सम्पति के आसपास पूरी कॉलोनी में एक भी दुकान नहीं है न ही व्यवसायिक कार्य होता है। उक्त प्रकरण की सम्पति को केवल मात्र आवासीय प्रयोजनार्थ ही क्रय किया है। उक्त सम्पति मे कोई वाणिज्यिक कार्य नही होता है व सम्पति में पूर्व में किरायेदार की कोई एक लोहे की मशीन पायी जाने के आधार पर ही उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पति को वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करने में कानूनी भूल की है। अतः उक्त आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

6. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी। हस्तगत प्रकरण में कलक्टर के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 24.07.2004 के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र एवं शपथ—पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलक्टर द्वारा

लगातार.....3

निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व बिक्रीत सम्पत्ति के विक्रेता/केता को उचित सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया है। यह नहीं कलक्टर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया जबकि आदेश में इस संबंध में मौका निरीक्षण किया जाना अंकित किया गया है जो रिकॉर्ड से प्रमाणित नहीं है। इस संबंध में भारतीय मुद्रांक नियम 47A(5) के विधिक प्रावधान निम्नानुसार हैः—

नियम 47A(5):—**Instrument of conveyance,etc, under valued, how to be dealt with.-** (1).....

(2).....

(3).....

(4).....

(5)On receipt of a reference under section(3) the authority specified under that sub section shall, after giving the parties concerned in respect of the instrument referred to in sub sectin(1) a reasonable opportunity of being heard and after holding an enquiry in such manner as may be prescribed, determine the market value of the property which is the subject matter of the instrument and the proper stamp duty payable thereon, and shall thereafter issue a notice in the manner prescribed direction the concerned person to make payment of such deficit amount of stamp duty within such time as may be prescribed.

7. अतः प्रथम दृष्टया यही माना जा सकता है कि कलक्टर द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व भारतीय मुद्रांक नियम 47A(5) के विधिक प्रावधानों की पालना नहीं की गयी है। पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रकरण के गुणावगुण पर यह निर्धारित किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता कि प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ है कि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ। इस प्रकार प्रकरण की उपरोक्त परिस्थिति में प्रकरण कलक्टर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा नियम 47A(5) के प्रावधानों की पालना करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित किये जाने का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

8. परिणामतः प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलक्टर को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

10.10.14

(मदन लाल)
सदस्य