राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या –486/2013/अजमेर

श्रीमती सरोज यादव पत्नि श्री राम निवास यादव
अजमेर .....प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार.जरिये कलेक्टर मुद्रांक वृत,अजमेर
2.श्रीमती सरोज गुप्ता पत्नि श्री अमरनाथ गुप्ता, अजमेर
3.श्री संजय गुप्ता पुत्र श्री अमरनाथ गुप्ता, अजमेर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा, सदस्य.

उपस्थित ::

श्री अभिषेक अजमेरा
अभिभाषक ...प्रार्थी की ओर से
श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषक ..अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 27.06.2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे कलक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 315/2010 में पारित आदेश दिनांक 12.11.2010 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 एवं 3 ने अपने स्वामित्व का थोक मालियन तृतीय, सात पीलपी बालाजी के पास,नसीराबाद रोड स्थिति भूखण्ड का रू. 21,00,000/– में प्रार्थी को विकय कर विकय दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, अजमेर–प्रथम(जिसे आगे उप पंजीयक कहा जायेगा) के समक्ष दिनांक 24.05.2010 को प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत रू. 27,87,840/–मानते हुए उस देय मुद्रांक उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने के निर्देश दिये गये। पक्षकारों द्वारा भूखण्ड की मालियत रू. 27,87,840/– पद देय मुद्रांक कर रू. 1,11,520/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 27,880/– अदा करने पर उप पंजीयक ने प्रस्तुत विकय दस्तावेज को दिनांक 24.05.2010 को पंजीबद्ध करके पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को मुख्य सडक पर होने के कारण 20 फुट गईराई तक यानी 20X40= 800 वर्ग फुट को व्यवसायिक एवं शेष 3040 वर्ग फुट को आवासीय मानकर उसकी मालियत रू. 68,53,440/–मानते हुए कमी मुद्रांक कर एवं कमी पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु मुंद्रांक अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत दिनांक 22.06.2010 को नोटिस जारी किया। नोटिस की पालना में कमी मुद्रांक कर रू.1,62,620/– एवं कमी

पंजीयन शुल्क रू. 22,120/–जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक नेक मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेन्स कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया, जिस पर विचार करने के पश्चात रेफरेन्स स्वीकार कर रैफरेन्स मूल्यांकन रू. 68,53,440/– पर अन्तर मुदांक कर रू.1,62,620/–,पंजीयन शुल्क रू. 22,120/– एवं शास्ति रू. 260/–प्रार्थी से वसूल किये जाने का निर्णय दिनांक 12.11.2010 पारित किया। कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 12.11.2010 से क्षुब्ध होकर प्रार्थी की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी की ओर से भारतीय मयाद अधिनियम की धारा 5 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया ।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरूद्व निगरानी अत्याधिक विलम्ब से पेश की गई है तथा इस विलम्ब को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत मयाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में प्रत्येक दिवस में विलम्ब का उचित कारण नहीं बतलाया गया है। इसलिये निगरानी पेश करने का विलम्ब क्षमा योग्य नहीं होने से प्रार्थी की निगरानी मयाद बाहर मानते हुए खारिज की जावे। विद्वान उप राजकीय अभिभाषक अप्रार्थी का यह भी कथन है कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी में कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश की किसी भी तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि का स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है। इसलिये प्रार्थी की निगरानी अस्पष्ट एवं सारहीन होने से खारिज की जावे।

प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मयाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मयाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावें।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 12.11.2010 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मयाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मयाद स्वीकार की जाती है।

प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने निर्णय दिनांक 12.11.2010 पारित करने से पूर्व प्रार्थी को कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है,इसलिए उनके द्वारा पारित निर्णय नैसर्गिक न्याय सिद्धान्तों के विरूद्ध है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति का बिना मौका मुआयना किये ही

रेफरेन्स में अंकित मालियत को स्वीकार करते हुए अन्तर मुदांक कर रू. 1,62,620/—,पंजीयन शुल्क रू. 22,120/— एवं शास्ति रू. 260/—प्रार्थी से वसूल किये जाने का निर्णय दिनिांक 12.11.2010 पारित किया, जो प्रश्नगत सम्पत्ति की वास्तविक स्थिति के विपरीत एवं अविधिक है। उनका यह भी कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने साइकिलोस्टाईल निर्णय टंकण किया है, जिसमें प्रकरण के तथ्यों का कोई विवेचन नहीं किया गया है। उनका कथन है कि उप पंजीयक द्वारा निर्धारित मालियत किस प्रकार सही है,इसका विवेचन किये बिना ही कलक्टर (मुद्रांक) ने निर्णय पारित किया है,जो अनुचित होने से अपास्त योग्य है। उनका यह भी कथन है कि प्रश्नगत सम्पात्ति का फ्रन्ट 40 फुट है तथा व्यवसायिक गहराई 20 मानी गई है,जिसके अन्तर भूखण्ड में प्रावेश द्वार 12 फुट का हिस्सा नही छोडा गया,जहां भूखण्ड स्वामी प्रवेश करता है इसलिए 12X20= 240 वर्ग फुट का हिस्सा, जिसकी मालियत 5280/—से रू. 12,67,200/— होती है अधिक मूल्यांकित किया गया है। उनका यह भी कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति को कॉनर की सम्पत्ति मानकर 10 प्रतिशत अधिक मालियत जोडी गयी है,जो भी अविधिक है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को अपास्त करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 12.11.2010 को विधिक बताते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्षों की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड एवं कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 12.11.2010 का अवलोकन किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 12.11.2010 के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि उन्होंने प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में कोई विवेचन नहीं किया है। कलक्टर (मुद्रांक) को चाहिए था कि प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में उसकी मौके पर क्या स्थिति है, उसका विवेचन करने के पश्चात निर्णय पारित करना चाहिए था,जो उन्होंने नहीं किया है। रेकार्ड के अवलोकन से यह भी ज्ञात होता है कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा दिनांक 24.06.2010 को नोटिस जारी किया गया है, परन्तु सुनवाई की दिनांक में कांटछांट की हुई है औरा उसकी तामीली हुई या नहीं, रेकार्ड से स्पष्ट नहीं होता है।

इसके अतिरिक्त पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को मुख्य सडक पर होने के कारण 20 फुट गईराई तक यानी 20X40= 800 वर्ग फुट को व्यवसायिक माना गया जबकि प्रवेश के क्षेत्रफल 12X20= 240 वर्ग फुट को उक्त व्यवसायिक क्षेत्रफल से कम करके मालियत निर्धारित करना चाहिए था।

कलक्टर (मुद्रांक) का यह विधिक दायित्व था कि वह रेफरेन्स प्रस्तुत होने पर प्रथम प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना कर मौका रिपोर्ट पक्षकारों की स्थिति मे तैयार कर, प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में पूर्ण विवेचन करने के पश्चात विधिक निर्णय पारित करते, परन्तु उन्होंने ऐसा नहीं है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 12.11.2010 को अपास्त करते हुए प्रकरण उन्हें प्रतिप्रेषित कर निर्देर्शित किया जाता है कि वह प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात, प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना कर मौका रिपोर्ट तैयार कर, उसके सम्बन्ध में विस्तृत विवेचन कर, इस निर्णय की प्राप्ति के 60 दिन के भीतर पुनः न्याय एवं विधिसम्मत आदेश पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य