

राजस्थान उच्च न्यायालय
जयपुर बेंच

डी.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 3730/2015

मनोज कुमार गुप्ता पुत्र श्री श्याम सुंदर गुप्ता, निवासी 282, गुरु जंबेश्वर नगर, गली नंबर 9, गांधी पथ,
वैशाली नगर, जयपुर।

----याचिकाकर्ता

बनाम

- राजस्थान सरकार, प्रमुख सचिव, राजस्व, सचिवालय, जयपुर के माध्यम से।
- अतिरिक्त कलक्टर (स्टाम्प), कलेक्ट्रेट, बनीपार्क, जयपुर।
- उप रजिस्ट्रार, जयपुर-IV, कलेक्ट्रेट, बनी पार्क, जयपुर।

----उत्तरदाता

याचिकाकर्ता(ओं) के लिए : श्री.अमोल व्यास के साथ श्री. वैभव व्यास
उत्तरदाता(ओं) के लिए : श्री.आर.पी. सिंह, एएजी के साथ
श्री जयवर्धन सिंह शेखावत

माननीय श्री. न्यायमूर्ति अवनीश झिंगन
माननीय श्रीमती. जस्टिस शुभा मेहता

रिपोर्ट योग्य

29/01/2024 को निर्णय सुरक्षित रखा गया

02/02/2024 को फैसला सुनाया गया

- यह याचिका, याचिकाकर्ता द्वारा खरीदे गए प्लॉट पर भुगतान की जाने वाली स्टाम्प ड्यूटी की मांग से व्यथित होकर दायर की गई है।
- याचिका के लंबित रहने के दौरान, याचिकाकर्ता ने संपत्ति बेच दी है, अब मुद्दा यह है कि क्या याचिकाकर्ता आक्षेपित आदेश के अनुसरण में भुगतान की गई बढ़ी हुई स्टॉप ड्यूटी की वापसी के हकदार हैं।
- संक्षिप्त तथ्य यह है कि नोखा एग्रो सर्विसेज (संक्षेप में 'विक्रेता') ने 02.11.2011 को हुई नीलामी में प्लॉट संख्या सी-112 लाल कोठी स्कीम, "सी" ब्लॉक, जयपुर खरीदा। 22.01.2015 को, याचिकाकर्ता ने अपनी पत्नी के साथ मिलकर विक्रेता से प्लॉट खरीदा। संपत्ति के मूल्यांकन को लेकर विवाद था। उप-पंजीयक, जयपुर द्वारा 6.37 लाख रुपये के स्टाम्प शुल्क के भुगतान के लिए नोटिस जारी किया गया,

जिससे संपत्ति का मूल्यांकन 491.81 लाख रुपये हो गया। याचिकाकर्ता ने जवाब दाखिल किया। 04.02.2015 का आदेश पारित कर 7,99,485/- रुपये की मांग की गई। याचिकाकर्ता द्वारा राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 (संक्षेप में '1998 का अधिनियम') की धारा 52 के तहत दायर समीक्षा याचिका 23.02.2015 को खारिज कर दी गई, इसलिए वर्तमान याचिका।

4. दिनांक 20.04.2015 को नोटिस जारी करते समय निम्नलिखित आदेश पारित किया गया:-

उत्तीर्ण:-

“दोष को खारिज कर दिया गया है।

नोटिस जारी करें। श्री मधुसूदन श्रीमोनी शर्मा, उत्तर प्रदेश के विद्वान अपर महाधिवक्ता श्री राजेंद्र प्रसाद की ओर से नोटिस स्वीकार करते हैं। वे उत्तर दाखिल करने के लिए समय देने का अनुरोध करते हैं। विद्वान अपर महाधिवक्ता राजेंद्र प्रसाद का नाम वाद सूची में दर्शाया जाए।

चार सप्ताह बाद सूची बनाएं।

इस बीच, याचिकाकर्ता विरोध के तहत मांगी गई राशि जमा कर सकते हैं, जो अंततः रिट याचिका के सफल होने पर याचिकाकर्ता को 7% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित वापस की जाएगी। विरोध के तहत उक्त राशि जमा करने पर, पंजीकृत दस्तावेज याचिकाकर्ता को सौंप दिया जा सकता है।”

5. उत्तरदाता के विद्वान वकील ने प्रारंभिक आपत्ति उठाई है कि उत्तरदाता के पास 1998 के अधिनियम की धारा 65 के तहत पुनरीक्षण का उपाय है।

6. विक्रेता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि विक्रेता ने जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आयोजित नीलामी में आवासीय भूखंड खरीदा था। विक्रेता को भूखंड खरीदने के लिए आईसीआईसीआई बैंक लिमिटेड से गृह ऋण स्वीकृत किया गया था। इस भूमि को कभी भी व्यावसायिक भूखंड में परिवर्तित नहीं किया गया। स्टाम्प शुल्क के लिए भूमि का मूल्यांकन, इसे व्यावसायिक संपत्ति मानकर किया जा रहा है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि विक्रेता की यह सहमति कि वह बड़ा हुआ स्टाम्प शुल्क देने को तैयार है, माँग उत्पन्न करने वाले आदेश में गलत तरीके से दर्ज की गई थी। तर्क यह है कि उत्तरदाता द्वारा समर्थित परिपत्र संख्या 1/2009 की शर्तें वर्तमान मामले पर लागू नहीं होती हैं। तर्क दिया गया है कि विक्रेता ने संपत्ति बेच दी है और भूखंड को आवासीय मानकर बिक्री विलेख पंजीकृत किया गया था।

7. उत्तरदाता के विद्वान वकील ने आक्षेपित आदेश का बचाव किया और कहा कि विक्रेता द्वारा संपत्ति की खरीद संपत्ति की वर्तमान प्रकृति और मूल्यांकन को निर्धारित नहीं करेगी। संपत्ति 80 फीट रोड पर स्थित है, जो व्यावसायिक गतिविधियों से घिरी हुई है। मूल्यांकन का आकलन परिपत्र संख्या 1/2009

में दिए गए दिशानिर्देशों और साइट के भौतिक निरीक्षण के आधार पर किया गया था। उन्होंने इस बात को प्रमाणित करने के लिए उत्तर के साथ संलग्न तस्वीरों पर भरोसा किया कि क्षेत्र वाणिज्यिक केंद्र के रूप में विकसित हुआ है। मूल्यांकन का समर्थन करने के लिए, याचिकाकर्ता द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व की सामग्री पर भरोसा किया जाता है जिसमें कहा गया था कि याचिकाकर्ता ने आवासीय जिला स्तरीय समिति की दरों का चार गुना मूल्य चुकाया था। यह तर्क कि आक्षेपित आदेश में याचिकाकर्ता की सहमति गलत तरीके से दर्ज की गई थी, यह कहकर खंडन किया जाता है कि समीक्षा कार्यवाही में ऐसा कोई मुद्दा नहीं उठाया गया था।

8. आगे बढ़ने से पहले, अधिनियम 1998 की धारा 65 नीचे दी गई है:-

“65. मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी द्वारा संशोधन.-

(1) कोई भी व्यक्ति जो स्टाम्प महानिरीक्षक या कलेक्टर द्वारा अध्याय 1/ और 1/ के अधीन तथा धारा 29 के प्रथम परन्तुक के खण्ड (क) और अधिनियम की धारा 35 के अधीन दिए गए आदेश से व्यथित है, आदेश की तारीख से **90 दिन** के भीतर ऐसे आदेश के पुनरीक्षण के लिए मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा:

(2) **2/परन्तु** स्टाम्प महानिरीक्षक या स्टाम्प महानिरीक्षक द्वारा विशेष रूप से या सामान्य रूप से प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी, यदि इस उपधारा में निर्दिष्ट किसी आदेश से व्यथित है, तो आदेश की संसूचना की तारीख से **180 दिन** के भीतर मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी के समक्ष पुनरीक्षण दाखिल कर सकेगा।]

3/परन्तु यह और कि] कोई पुनरीक्षण आवेदन तब तक स्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि उसके साथ वसूली योग्य रकम के **4/पच्चीस प्रतिशत]** के भुगतान का समाधानप्रद प्रमाण न हो।

(2) मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी, स्वप्रेरणा से या रजिस्ट्रीकरण अधिकारी से प्राप्त सूचना पर या अन्यथा **1/स्टाम्प महानिरीक्षक या कलेक्टर]** द्वारा आयोजित कार्यवाही में विनिश्चित किसी मामले के अभिलेख को मंगा सकेगा और उसकी जांच कर सकेगा, ताकि पारित आदेश की वैधता या औचित्य तथा कार्यवाही की नियमितता के बारे में स्वयं को संतुष्ट कर सके और उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित कर सकेगा जैसा वह ठीक समझे:

बशर्ते कि ऐसा कोई आदेश प्रभावित व्यक्ति को मामले में सुनवाई का उचित अवसर दिए बिना नहीं दिया जाएगा।“

9. संपत्ति का मूल्यांकन विभिन्न कारकों को ध्यान में रखकर निर्धारित किया जाना चाहिए। मांग उत्पन्न करने वाला आदेश पारित करने से पहले स्थल का भौतिक निरीक्षण किया गया था। इस बात

पर तथ्यात्मक विवाद है कि क्या आसपास की संपत्तियों का उपयोग व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है, जिसका संबंधित भूखंड के मूल्यांकन पर प्रभाव पड़ेगा। संपत्ति के मूल्यांकन से संबंधित तथ्यों के विवादित प्रश्न हैं और वादकर्ता के पास 1998 के अधिनियम की धारा 65 के अंतर्गत संशोधन का विकल्प है। रिट क्षेत्राधिकार में हस्तक्षेप का कोई मामला नहीं बनता। वादकर्ता को वैकल्पिक विकल्प दिया गया है।

10. धारा 65 के अनुसार, वसूली योग्य राशि का 25% पूर्व जमा किया जाना था, लेकिन 20.04.2015 के न्यायालय के आदेश के अनुपालन में, वादिनी ने विरोध स्वरूप पूरी राशि जमा कर दी है। यह स्पष्ट किया जाता है कि पुनरीक्षण याचिका में सफलता मिलने पर, वादिनी को 7% वार्षिक ब्याज सहित बड़ी हुई राशि वापस पाने का अधिकार होगा। रिट याचिका तदनुसार निस्तारित की जाती है।

(शुभा मेहता), जे

(अवनीश झिंगन), जे

सिंपल कुमावत/

"अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी अधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।"



Tarun Mehra
Advocate