

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1281/2013/जयपुर

राज0 सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर  
बनाम

...प्रार्थी

1. मै0 ओ.के.प्लस इन्टरनेशनरल लि0  
जरिये निदेशक ओमप्रकाश मोदी, 49, केशवपथ,  
सूरज नगर-वेस्ट, सिविल लाईन, जयपुर।
2. मै. प्रीसियस बिल्डकॉन जरिये पार्टनर एन.के.गुप्ता  
601-603, एपेक्स मॉल, लाल कोठी, टोंक रोड, जयपुर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह,  
उप राजकीय अभिभाषक  
श्री विरेन्द्र गोयल  
अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

..... अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 14.09.2016

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान अति0 कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 21.03.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं01 क्रेता द्वारा जयपुर में स्थित ऐंकर मॉल के तृतीय मंजिल पर ऑफिस सं. 511, 512 एवं 515 क्षेत्रफल करीबन 1749.23 वर्गफुट को विक्रेता अप्रार्थी सं.2 से दि. 8.1.2008 को बाजार मूल्य 41,34,400/- में क्रय करते हुए ऑफिस का वास्तविक कब्जा प्राप्त करते हुए विक्रय पत्र को दिनांक 8.1.2008 को प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन पेश किया। प्रार्थी द्वारा दस्तावेज की जांच कर प्रश्नगत सम्पत्ति को ऑफिस मानते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज अप्रार्थी सं.1 को लौटा दिये। तत्पश्चात प्रार्थी द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के अनुसार ऑफिस में शटर लगा होने के आधार पर उसको वाणिज्यिक अपार्टमेंट मानते हुए तथा मौके पर बड़ा लम्बा चौड़ा हॉल मय शटर लगा होने से उसकी मालियत रूपये 66,73,451/- मय निर्माण मानते हुए अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) ने विवादित सम्पत्ति की मालियत 41,34,400/- रूपये निर्धारित करते हुए अपना विस्तृत आदेश दिनांक 21.03.2012 को जारी किया। उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी मय म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के पेश की गई है।

लगातार.....2

3. उभय पक्षों की बहस सुनी।
4. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने के कारण विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा महत्वपूर्ण तथ्य पर विचार ही नहीं किया गया कि अप्रार्थी द्वारा तृतीय मंजिल पर दुकानें क्रय की गई है एवं मौके पर दुकानों पर शटर लगा होना भी पाया गया है। अतः उन्होंने सम्पूर्ण अपार्टमेंट को वाणिज्यिक बतलाते हुए प्रार्थी द्वारा मौका निरीक्षण अनुसार मूल्यांकन किया गया, को उचित बतलाते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अनुचित बतलाया एवं कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अपास्त करते हुए विभागीय निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर करने का निवेदन किया।
5. अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने तर्क दिया कि अप्रार्थी सं.1 द्वारा ऑफिस खरीद किया है एवं उसको वाणिज्यिक उपयोगार्थ कार्य में नहीं लिया जा रहा है। तृतीय मंजिल पर माल/किसी वस्तु का क्रय विक्रय किया जाना सम्भव भी नहीं है। उप पंजीयक ने प्रस्तुत दस्तावेज को पूर्ण पंजीबद्ध करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए मूल दस्तावेज अप्रार्थी सं.1 को लौटा दिये थे एवं प्रकरण में किसी प्रकार की बकाया राशि जमा कराना शेष नहीं रह जाता है। उप पंजीयक द्वारा सम्पूर्ण क्षेत्र/ऑफिस को वाणिज्यिक मानकर रेफरेन्स किया है, जो न्यायोचित नहीं है, इस सम्पत्ति में कोई वाणिज्यिक निर्माण नहीं किया गया एवं उपलब्ध क्षेत्र ऑफिस प्रयोगनार्थ क्रय किया गया है। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि तृतीय मंजिल पर ऑफिस कार्य हेतु खरीद की गयी सम्पत्ति पर व्यवसायिक दर का 2/3 दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए एवं उप पंजीयक ने व्यवसायिक दर का 2/3 दर से ही अप्रार्थी सं.1 से पंजीयन शुल्क वसूल किया है, अतः अब इस प्रकरण में किसी प्रकार का कोई बकाया नहीं से प्रार्थी द्वारा जो रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है वह अनुचित, अविधिक एवं अन्यायिक होने से अपास्तनीय योग्य है।
6. अप्रार्थी अधिवक्ता ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी सं० 1280/2012/जयपुर सरकार बनाम श्रीमती शकुन्तला निर्णय दिनांक 29.9.2015 प्रस्तुत कर कलेक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को अचित बतलाते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अपास्त करने का निवेदन किया।



7. उभयपक्षों की बहस सुनी गयी, उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का ससम्मान अवलोकन किया गया। म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय 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 मियाद स्वीकार की जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।

8. प्रकरण में अप्रार्थी सं.1 क्रेता द्वारा जयपुर में स्थित ऐंकर मॉल के तृतीय मंजिल पर स्थित ऑफिस सं. 511, 512 एवं 515 क्षेत्रफल करीबन 1749.23 वर्गफुट को विक्रेता अप्रार्थी सं. 2 से दि. 8.1.2008 को बाजार मूल्य 41,34,400/- में क्रय करते हुए ऑफिस का वास्तविक कब्जा प्राप्त करते हुए विक्रय पत्र को दि. 8.1.2008 को प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन पेश किया। प्रार्थी द्वारा दस्तावेज की जांच कर ऑफिस मानते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज उसी दिन अर्थात् 8.1.2008 को अप्रार्थी सं.1 को लौटा दिये। तत्पश्चात उप पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के अनुसार ऑफिस में शटर लगा होने के आधार पर उसको वाणिज्यिक एवं अपार्टमेंट मानते हुए तथा मौके पर बड़ा लम्बा चौड़ा हॉल मय शटर लगा होने से उसकी मालियत रूपये 66,73,451/- मय निर्माण मानते हुए अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया।

9. कलक्टर मुद्रांक की पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि कलक्टर स्वयं ने कोई मौका निरीक्षण नहीं किया है और ना ही विवादाधीन आदेश दिनांक 21.3.2012 में प्रशनगत सम्पत्ति के बारे में कोई विवेचन किया अथवा टिप्पणी अंकित की है। कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश में निम्न निष्कर्ष अंकित करते हुए रेफरेन्स अस्वीकार किया है:-

“हमने उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत तर्कों पर विचार किया। प्रशनगत सम्पत्ति ऑफिस के रूप में है दस्तावेज एवं संलग्न नक्शे में भी ऑफिस अंकित है। सम्पत्ति थर्ड फ्लोर पर स्थित है जहाँ व्यवसायिक गतिविधियां सम्भव नहीं है। लिहाजा प्रशनगत सम्पत्ति ऑफिस के कार्य में होने के कारण ऑफिस की दर से मूल्यांकन किया जाना उचित है। जिला स्तरीय समिति द्वारा ऑफिस की दर व्यवसायिक दर का 2/3 से करने के निर्देश दिये हुये हैं। उप पंजीयक ने दस्तावेज का पंजीयन व्यवसायिक दर का 2/3 दर से मूल्यांकन कर किया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण किये जाने योग्य होने के कारण प्रकरण निरस्त किया जाता है।”

10. विवादित विक्रय दस्तावेज का आवलोकन किया जिसमे पृष्ठ संख्या 4 पर निम्न इबारत अंकित है :-

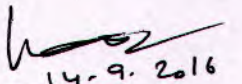
“ AND WHEREAS the BUYER agreed to purchase and the SELLER agreed to sell the ownership rights of Office bearing No. 511, 512 & 515 on third Floor in the said ANCHOR MALL, havint approx built up area including area under the walls 1749.23 Sq. Ft. (approximate) which is shown in annexed site plan, hereinafter

called the said premises) alongwith rights in the land underneath subject to the terms and conditions hereinafter appearing for the purpose of securing the beneficial enjoyment of the said premises and other portions of the said Complex jointly by all the holders/occupants thereof and for securing the rights of the SELLER. "

इसके अलावा सम्पत्ति का साइट प्लान भी संलग्न है जिसमें विक्रीत सम्पत्ति स्पष्टतया ऑफिस अंकित है।

11. उपरोक्त निष्कर्ष के सम्बंध में पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति तृतीय मंजिल पर स्थित है एवं ऑफिस प्रयोजनार्थ ही खरीद की गयी है। उप पंजीयक ने भी ऑफिस की दर से ही मूल्यांकन करते हुए दस्तावेजों का पंजीयन किया है। इन्हीं तथ्यों का विवेचन करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा अपना आदेश पारित किया गया है। परिणामस्वरूप कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 21.03.2012 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होने से उसकी पुष्टि की जाती है एवं राजस्व द्वारा प्रस्तुत यह निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय प्रसारित किया गया।

  
14.9.2016  
(मदन लाल)  
सदस्य