

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1300 / 2005 / जोधपुर

राजस्थान सरकार जारिये उपपंजीयक, जोधपुर-प्रथम, जिला जोधपुरप्रार्थी.

बनाम्

1. कल्पना तिवारी पुत्री जगदीश प्रसाद तिवारी जाति ब्राह्मण
निवासी मकान नं. 902 थर्ड-ई-रोड, सरदारपुरा, जोधपुर
2. श्री ब्रजेश कुमार पुत्र स्व. पुनम चन्द गौड़ जाति गौड़
निवासी प्लॉट नं. 221 द्वितीय “बी” रोड गांधी मैदान, सरदारपुरा, जोधपुरअप्रार्थीगण.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित :

श्री जमील जई
उप-राजकीय अभिभाषक।प्रार्थी की ओर से.

अनुपस्थित
अभिभाषक।अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 27.01.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर द्वारा प्रकरण संख्या 414 / 2003 में पारित निर्णय दिनांक 07.06.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे “मुद्रांक अधिनियम” कहा गया है) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है :-

1. अप्रार्थी सं. 1 ने अप्रार्थी सं. 2 से एक भूखण्ड सं. 221 क्षेत्रफल 435 वर्गफूट मय तामीरात वाके, सरदारपुरा द्वितीय बी.रोड, जोधपुर 4 लाख रुपये के प्रतिफल में क्रय करना अंकित कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उपपंजीयक, जोधपुर प्रथम के समक्ष दिनांक 10.12.2002 को प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने मौका निरीक्षण उपरान्त प्रश्नगत भूखण्ड को व्यावसायिक उपयोग का मानते हुए कमी मुद्रांक रुपये 84,720/- एवं कमी पंजीयन शुल्क 7,705/- रुपये जमा करवाने हेतु पक्षकारों को नोटिस दिया। उपपंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की बाजार कीमत कुल 11,70,158/- रुपये तय की। बकाया देय राशि जमा नहीं होने पर प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर को संदर्भित किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) ने दोनों पक्षों को सुनने, सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के उपरान्त निर्णय दिनांक 07.06.2004 पारित किया। उक्त निर्णय से व्यक्ति होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी।
2. राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता श्री जमील जई उपस्थित। अप्रार्थीगण की ओर से बाबजूद तामील कोई भी उपस्थित नहीं। अतः एकपक्षीय बहस सुनी गयी। राजस्व के विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता ने बहस में मुख्यतः निगरानी प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्य दोहराते हुए कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय न्याय, नियम एवं अभिलेख के विपरीत होने से निरस्त करने का अनुरोध किया।

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1300 / 2005 / जोधपुर

3. हमने विद्वान अधिवक्ता की बहस पर मनन किया एवं अधीनस्थ न्यायालय से प्राप्त रेकॉर्ड की फोटो प्रतियों का अवलोकन किया। मूल रेकॉर्ड कलक्टर (मुद्रांक) के कार्यालय में उपलब्ध नहीं होना अवगत कराया गया। उपपंजीयक ने अपने मौका निरीक्षण टिप्पण में लिखा है कि "40 फुट रोड पर स्थित यह भूखण्ड छोटा आकार का व पास में व्यावसायिक केन्द्र व दुसरी तरफ व्यावसायिक स्टोर होने से व्यावसायिक दर सरदारपुरा बी. रोड से मूल्यांकन किया जावें।" व्यावसायिक दर 2500/-रुपये प्रतिवर्ग फीट की दर से 435 वर्गफीट क्षेत्रफल के भूखण्ड की कीमत 10,07,500/-रुपये एवं निर्माण की कीमत 2,045/-रुपये प्रतिवर्ग मीटर से 40.42 वर्गमीटर निर्माण की कीमत 62,658/-रुपये कुल मालियत 11,70,158/-रुपये आंकी गयी।
4. कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने निर्णय में लिखा है कि :-

"अप्रार्थीपक्ष के विशेष आग्रह पर दिनांक 26.05.2004 को वादग्रस्त सम्पत्ति का मौका निरीक्षण भी किया गया। मौके की स्थिति अनुसार हस्तान्तरित सम्पत्ति सरदारपुरा "बी" रोड पर गांधी मैदान के पास स्थित है, जो 40 फीट के रोड पर आई हुई है तथा सम्पत्ति में प्रवेश पश्चिम दिशा से किया जाता है, जो रास्ता 5.9 फीट का है तथा रास्ते से लगती ही सिंडियां बनी हुई हैं जिसका उपयोग नाल के रूप में किया जाता है। नाल के पास में ही एक बरण्डा तथा बरन्डे से लगती हुई एक 6x15 की दुकान बनी हुई है। दुकान के पीछे की ओर एक अन्य कमरा बना हुआ है। जिसमें प्रवेश दूसरी ओर से किया जाता है। भूखण्ड का उपयोग आवासीय एवं व्यावसायिक रूप से ही किया जा रहा है। अन्य दिशाओं में आवासीय मकानात आये हुए हैं। किसी प्रकार की व्यावसायिक पंक्ति नहीं है। मात्र प्रश्नगत सम्पत्ति में ही एक दुकान के अतिरिक्त शेष आवासीय सम्पत्ति है। दस्तावेज अनुसार मात्र तल मंजिल का ही हस्तान्तरण हुआ है। जिसमें छत सम्मिलित नहीं है। उपपंजीयक द्वारा सम्पूर्ण सम्पत्ति का छत सहित व्यावसायिक मानते हुए रेफेन्स प्रेषित किया है, जो किसी भी दृष्टि से उचित प्रतीत नहीं होता है। विभाग द्वारा भी बिना छत हस्तान्तरित सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण करने बाबत प्रचलित दर के 80 प्रतिशत से ही करने का प्रावधान है। जहां तक व्यावसायिक होने का प्रश्न है। सम्पूर्ण भूमि में मात्र एक दुकान जिसका क्षेत्रफल 6x15 है, को ही व्यावसायिक माना जा रहा है। शेष भाग में किसी प्रकार का व्यवसाय नहीं हो रहा है, ऐसी स्थिति में कल्पना के आधार पर व्यावसायिक होना नहीं माना जा सकता है। मौके के अनुसार सम्पत्ति की वास्तविक स्थिति एवं उसके गुण अवगुणों को ध्यान में रखते हुए ही मूल्यांकन करना न्यायसंगत एवं विधि के प्रावधानों अनुसार उचित प्रतीत होता है। अतः भूमि की स्थिति अनुसार 15X6 को व्यावसायिक एवं शेष भाग को आवासीय मानते हुए ही मूल्यांकन करना उचित समझते हैं। मौके की स्थिति अनुसार निर्माण कार्य साधारण एवं काफी पुराना है। अप्रार्थी पक्ष की ओर से साक्ष्य के तौर पर जो दस्तावेज पेश किये गये हैं। जिसके अनुसार निर्माण कार्य वर्ष 1966 से पूर्व का होना स्पष्ट होता है। अतः निर्माण की स्थिति अनुसार 35 वर्ष पुराना मानते हुए मूल्य हास प्रदान करना ही

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1300 / 2005 / जोधपुर

बी.एस.आर. की दरों के प्रावधान अनुसार उचित है। अतः सभी बिन्दुओं पर गहनता से मनन कर हम सम्पत्ति की स्थिति अनुसार $15X6$ को व्यावसायिक एवं शेष हिस्सा को प्रदान करते हुए प्रचलित मुख्य रोड़ की दर से सम्पत्ति की मालियत निम्न प्रकार से निर्धारित की जाती है।

भूखण्ड का मूल्यांकन -

व्यावसायिक क्षेत्र $15X6=90$ वर्गफीट $\times 2500$	= 2,25,000/-
आवासीय क्षे 345 वर्गफीट $\times 1200$	= 4,14,000/-
	<u>= 6,39,000/-</u> का 80 प्रतिशत
	= 5,11,200/-

निर्माण की मालियत 35 साल का

मूल्य ह्यास देने के बाद	= 58,000/-
	<u>5,69,200/-</u>

इस प्रकार वादग्रस्त सम्पत्ति की कुल मालियत 5,69,200/- रुपये निर्धारित करते हुए अप्रार्थीपक्ष से बकाया मुद्रांक कर 18,612/- पंजीयन शुल्क 1692/- के साथ-साथ बतौर शास्ती 46/- आरोपित कर कुल राशि 20,350/- अप्रार्थी पक्ष से वसूल करने के आदेश देते हैं।"

सम्पूर्ण रेकॉर्ड के परीक्षण एवं कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित तर्कसंगत एवं वास्तविक मौका स्थिति के तथ्यों पर आधारित निर्णय के अध्ययन के उपरान्त इस न्यायालय का यह मत है कि राजस्व की प्रस्तुत निगरानी में कोई बल नहीं है। अतः निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाकर कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर का निर्णय दिनांक 07.06.2004 यथावत् रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

५०१६
(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य