

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1635/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, तृतीय,
जयपुर

...प्रार्थी

बनाम

1. विमला अग्रवाल पत्नी श्री मीना लाल अग्रवाल,
मकान न0 3725, कलोन का मोहल्ला, कुंडीगड़ भैरोंजी का रास्ता,
जौहरी बाजार, जयपुर
2. पिस्ता देवी पत्नी श्री मातादीन अग्रवाल,
3. आशा देवी पत्नी शंकर लाल अग्रवाल,
निवासी प्लॉट नम्बर 71-बी, कृष्णा नगर, देहर का बालाजी, जयपुर
- 4 सुशीला देवी यादव पत्नी श्री रमेश चंद यादव,
निवासी प्लॉट नम्बर 43, काना नगर, विजयवाड़ी, सीकर रोड़, जयपुर

...अप्रार्थीयागण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह,
उप राजकीय अभिभाषक
श्री मीना लाल अग्रवाल,
अभिभाषक
अनुपस्थित

.....प्रार्थी-राजस्व की ओर से

..... अप्रार्थीया संख्या 1,2 व 3 की ओर से

...अप्रार्थीया संख्या 4 की ओर से

निर्णय दिनांक : 30.08.2017

निर्णय

1. प्रार्थी-राजस्व द्वारा यह निगरानी अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा जायेगा) के आदेश दिनांक 4.10.2010 प्रकरण संख्या 702/2008 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या चार सुशीला देवी यादव पत्नी रमेश चंद यादव (विक्रेता) ने अपने स्वामित्व का जनता गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना काना राम नगर में एक भूखण्ड संख्या 43 क्षेत्रफल 155.74 वर्ग मीटर अप्रार्थी संख्या 1,2 व 3 क्रमशः विमला अग्रवाल, पिस्ता देवी, आशा देवी (क्रेतीगण) को रू0 13,00,000/- में विक्रय कर, विक्रय दस्तावेज उप पंजीयक, तृतीय जयपुर के समक्ष वास्ते पंजीयन हेतु दिनांक 2.4.2008 को पेश किया। उप पंजीयक जयपुर ने उक्त दस्तावेज को पंजीबद्ध कर सम्बंधित पक्षकार को लौटा दिया। तत्पश्चात उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण पश्चात उक्त भूखण्ड को मुख्य सड़क पर

2m-

लगातार.....2

स्थित होना मानते हुए डी एल. सी दर द्वारा उक्त सम्पत्ति की मालियत रु 24,67,032/- मानते हुए धारा 51 के तहत रेफरेंस कलक्टर मुद्रांक को पेश किया कलक्टर मुद्रांक में रेफरेंस दर्ज कर सम्बंधित पक्षकार को नोटिस जारी किये, तत्पश्चात आदेश दिनांक 4.2.2010 द्वारा उक्त बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रु0 17,95,960/- मानते हुए, कमी मुद्रांक रु0 13,180/-, कमी पंजीयन शुल्क 2,630/- एवं शास्ति रु0 190/- कुल रु0 16,000/- की मांग क्रेतीगण से वसूल करने के आदेश जारी किये। कलक्टर मुद्रांक के उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीयागण को तलब किया गया। अप्रार्थीयागण सं. 1 से 3 की ओर से उनके विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या 4 अनुपस्थित।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. प्रार्थी की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया की उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस द्वारा जो कायम की गई है वह सही है। कलक्टर मुद्रांक ने रेफरेंस अनुसार मालियत को सही नहीं मानते हुए मालियत निर्धारित की गई है वह विधिसम्मत नहीं है। उनका निवेदन था कि कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को अपास्त किया जाकर रेफरेन्स स्वीकर किया जावे।

6. अप्रार्थीयागण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान तर्क किया कि प्रश्नगत भूखण्ड जनता गृह निर्माण सहकारी समिति की स्कीम काना राम नगर मे आवंटित है जिसे जयपुर निकाय प्राधिकरण ने स्कीम नियमितिकरण करके रिहायशी पट्टा जारी किया है। अप्रार्थी ने जरिए विक्रय पत्र में कामर्शियल बनी दुकानें खरीदी है तथा शेष 117,39 पर रिहायशी मकानात खरीद किये हैं उसी अनुसार मुद्रांक कर जमा करा दी है। ए डी एम स्टेम्प ने कामर्शियल क्षेत्र की प्रथम दर से व शेष 117,39 पर रिहायशी क्षेत्र की प्रथम दर से गणना की है व कोने का भूखण्ड होने से दस प्रतिशत अतिरिक्त चार्ज लगाया है जिसे अप्रार्थी ने अदा कर दिया है। कलक्टर मुद्रांक का दिनांक 4.2.2010 का निर्णय तथ्यों व कानून के अनुसार सही है इसमें कोई त्रुटि नहीं है। कानूनन भविष्य में उपयोग हो सकने वाली कामर्शियल भूमि की दर अभी नहीं ली जा सकती है पंजीयन के वक्त की स्थिति व दर से ही सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाता है ओर सही किया गया है। अभिभाषक ने यह भी निवेदन किया कि मौका

निरीक्षण तीन माह पश्चात किया गया है। दस्तावेज के साथ संलग्न नक्शे के अनुसार स्थिति के अनुसार ही दस्तावेज का पंजीयन कराया गया है। बाद में निर्माण करवाया गया है। जिसको व्यवसायिक मानते हुए उप पंजीयक ने रिपोर्ट की है जो उचित नहीं है। अपने तर्क के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पूर्व पारित (2006) 2 आर आर टी पेज 1437 रिलायन्स इण्डस्ट्रीज बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 18.11.2005 व 1 आर.आर.डी पेज 116 रोहित अग्रवाल बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान निर्णय दिनांक 12.10.2010 आदि निर्णय प्रस्तुत करते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी खारिज करने का निवेदन किया।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति प्लॉट संख्या 43 कानाराम नगर विजय बाडी सीकर रोड क्षेत्रफल 155.74 वर्गमीटर है। दस्तावेज के संलग्न नक्शे में 34.35 वर्गमीटर में दुकान सं. 1 से 6 व शेष 121.39 वर्गमीटर भूमि है। दस्तावेज का पंजीयन 121.39 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय द्वितीय दर से व 34 वर्गमीटर का व्यवसायिक द्वितीय दर से मूल्यांकन करते हुये किया गया है। दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 02.04.2008 को किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 05.07.2008 को किया गया है तथा मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर 72.49 वर्गमीटर को व्यवसायिक प्रथम दर से तथा 82.9 वर्गमीटर को आवासीय प्रथम दर से मूल्यांकन के आधार पर मुद्रांक कर आदि की वसूली हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया है क्योंकि मौके पर व्यवसायिक क्षेत्र 72.49 वर्गमीटर पाया गया है तथा सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित होना पाया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति मुख्य सड़क पर होने के कारण आवासीय एवं व्यवसायिक दोनों की प्रथम दर से मूल्यांकन किया है तथा कॉर्नर की 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि जोड़ी है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स का यह भाग स्वीकार नहीं किया है कि मौके पर व्यवसायिक क्षेत्र 34.35 वर्गमीटर के स्थान पर 72.49 वर्गमीटर माना जावे क्योंकि मौका निरीक्षण तीन माह पश्चात् किया गया तथा अप्रार्थीयागण द्वारा किये गये कथनों व साक्ष्यों के आधार पर बढे हुये व्यवसायिक क्षेत्र का निर्माण सम्पत्ति क्रय करने के पश्चात किया होना माना है। इस

2/11

न्यायालय के विनम्रमतानुसार कलक्टर (मुद्रांक) का यह निष्कर्ष तथ्यों के अनुरूप सही है क्योंकि अप्रार्थीयागण ने अपने जवाब में यह स्पष्ट किया है कि उनके द्वारा खरीद की गई दुकानों को गैलरी तक गहराई करने हेतु श्री जगदीश प्रसाद शर्मा प्रो. ए.एस कॉन्ट्रेक्टर को कार्य ठेके पर दिया गया था जिसका बिल भी अपने जवाब के साथ संलग्न किया गया है। इस प्रकार जब क्रेताओं ने दस्तावेज के साथ नक्शा संलग्न कर दिया था जिसमें भूखण्ड के आगे का क्षेत्र व्यवसायिक दर्शाया गया था तो तीन माह बाद मौका निरीक्षण के आधार पर व्यवसायिक क्षेत्र अधिक नहीं माना जा सकता क्योंकि क्रय करने के बाद दुकाने गैलरी तक बढ़ाने का तथ्य सही प्रतीत होता है जिसके समर्थन में शपथ-पत्र भी प्रस्तुत किये गये हैं। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी अस्वीकार की जाती है।
11. निर्णय सुनाया गया।

नत्थूराम
(नत्थूराम)
सदस्य