

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 2289 / 2008 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक प्रथम
जयपुर

प्रार्थी

बनाम

1. श्री गोपाली देवी पत्री मांगीलाल, पत्नि श्री सुवालाल जाति कुमावत
निवासी—110, बापू नगर, सिवाड़ ऐरिया, जयपुर

2. श्री राधा मोहन अग्रवाल पुत्र कालूराम उर्फ कल्याण नल
निवासी—61, साकेत कालोनी, आदर्श नगर, जयपुर

अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष

श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित:

श्री एन.के.बैद

उप राजकीय अभिभाषक

श्री वीरेन्द्र गोयल, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से
अप्रार्थी संख्या दो की ओर से
अप्रार्थी संख्या एक की ओर से कोई उपस्थित नहीं

निर्णय दिनांक १६ - ०२ - २०१५

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलेक्टर(मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे कलेक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 603 / 2006 में पारित निर्णय दिनांक 31.03.2007 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या एक ने अपने स्वामित्व का प्लाट नम्बर एस.बी.110 क्षेत्रफल 520 वर्गगज (434.77 वर्ग मीटर), जो कि जयपुर नगर चौकरी हवाली शहर दक्षिणी गांधीनगर क्षेत्र, टोक रोड की पूर्वी लाईन में लाल कोठी, आबादी की जमीन में प्लाट का उत्तरी हिस्सा, जिसकी नाम दो किताओं में है किता अब्बल की नाप पूर्व पश्चिम 90 फीट, उत्तर दक्षिण पूर्व की ओर से 42 फीट 6 इंच, किता दोयम की नाम पूर्व पश्चिम 30 फीट उत्तर दक्षिण पश्चिम की ओर से 26 फीट है, का अप्रार्थी संख्या दो को रु. 30,00,000/- में विक्रय करं विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक जयपुर, द्वितीय (जिसे आगे उप पंजीयक कहा जायेगा) के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा बाद जांच प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु. 37,63,150/- मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन वसूल किया जाकर विक्रय पत्र को पंजीबद्ध करके पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार राजस्थान, जयपुर के लेखा परीक्षा दल द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित दस्तावेज की ऑडिट करने पर पाया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड संख्या एस.बी.110 मुख्य टोक रोड पर खुलता है, भूखण्ड रामबाग सर्किल से गांधीनगर मोड मुख्य टोक रोड पर स्थित है, भूखण्ड दुकानों एवं व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित है जो "मॉल" व्यवसायिक संस्थानिक भूखण्ड विकसित क्षेत्र में स्थित होने के कारण प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु 1,34,83,870/- होने का आक्षेप गठित किया गया। उक्त आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए व्यवसायिक दर

रु. 31,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से भूल 434.77 वर्ग मीटर का मूल्यांकन रु. 1,34,77,870/- एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन रु. 6000/-कुल रु. 1,34,83,870/- निर्धारित कर उस पर वसूली योग्य मुद्रांक कर रु. 10,78,710/- एवं प्राप्त मुद्रांक रु. 3,01,060/- को घटाते हुए बकाया वसूली योग्य मुद्रांक कर रु. 7,77,650/- जमा कराने का पक्षकारों को नोटिस जारी किया। पक्षकारों द्वारा कमी मुद्रांक कर रु. 7,77,650/-जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर(मुद्रांक) ने पक्षकारों की बहस सुनने के पश्चात रेफरेन्स खारिज कर आदेश दिनांक 31.03.2007 पारित किया। कलक्टर(मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 31.03.2007 से क्षुब्ध होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

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

अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन है कि राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 31.03.2007 के विरुद्ध निगरानी अत्याधिक विलम्ब से पेश की गई है तथा इस विलम्ब को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत मियाद 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 राजस्व की निगरानी मियाद बाहर मानते हुए खारिज की जावे। विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि राजस्व 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 राजस्व की निगरानी अस्पष्ट एवं सारहीन होने से खारिज की जावे।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 31.03.2007 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद 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 मियाद स्वीकार की जाती है।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 31.03.2007 न्याय, नियम एवं अभिलेख के विपरीत

होने से अपास्त योग्य है। उनका कथन है कि उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर पाया कि प्रश्नगत भूखण्ड संख्या एस.बी.110 मुख्य टोक रोड पर खुलता है, भूखण्ड रामबाग सर्किल से गांधीनगर मोड मुख्य टोक रोड पर स्थित है, भूखण्ड दुकानों एवं व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित है जो “मॉल” व्यवसायिक संस्थानिक भूखण्ड विकसित क्षेत्र में स्थित होने के कारण प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में होने एवं आसपास व्यवसायिक गतिविधियों होने से व्यवसायिक मानकर उप पंजीयक ने वहां डी एल सी दर से मूल्यांकन किया है, किन्तु कलक्टर(मुद्रांक) ने इस सम्पत्ति का कोई भी भाग वाणिज्यिक उपयोग में नहीं लिया जाना मानकर प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय मानकर मूल्यांकन किया, जो निरस्त योग्य है। उनका कथन है कि महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर ने अपने परिपत्र दिनांक 1.10.1999 द्वारा यह निर्देश दे रखे हैं कि यदि सम्पत्ति व्यवसायिक पंक्ति में आती हो तो उसका मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिए। विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी संख्या एक बावजूद सूचना के सुनवाई के समय उपस्थित नहीं हुआ है।

अप्रार्थी संख्या संख्या दो की ओर से विद्वान अभिभाषक कथन है कि अप्रार्थी संख्या दो ने प्रश्नगत सम्पत्ति का रु. 30,00,000/- में क्य करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया था, जिसकी जांच के पश्चात उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु. 37,63,150/-निर्धारित की गई, जिस पर अप्रार्थी द्वारा देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा करा दिया गया था। उनका कथन है कि उप पंजीयक द्वारा निर्धारित मालियत के अनुसार मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने के पश्चात विक्रय पत्र पंजीकृत करके लौटा दिया गया था। उनका कथन है कि खरीद की गई सम्पत्ति का अग्रभाग जो टोक रोड पर खुलता हुआ है मात्र 26 फीट चौड़ा है तथा पीछे का भाग 120 फीट है तथा बिल्डिंग लाईन में 20 मीटर लम्बी गहराई तक दुकाने बनी हई है तथा दुकानों के पीछे आवासीय मकान बने हुए हैं इसलिए उप पंजीयक द्वारा दुकानों की गहराई 20 x 16 फीट नाप को वाणिज्यिक मानकर वाणिज्यिक छूटर से मूल्यांकन किया जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालितय निर्धारित की गई है। उनका कथन है कि महालेखाकार के निरीक्षण दल द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का बिना मौका मुआयना किये ही उसे व्यवसायिक मानकर कम मालियत का आधेप गठित किया है, जो गलत है। उनका कथन है कि जिस तिथि को विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, उसी तिथि को प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना कर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित कर उप

पंजीयक द्वारा मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल करने के पश्चात विक्रय पत्र को पंजीबद्ध किया गया था, इसलिए अब भविष्य की संभावनाओं के आधार पर उसका उपयोग मानकर कमी मालियत का महालेखाकार के निरीक्षण दल द्वारा आक्षेप गठित करना और उसके आधार पर कार्यवाही करना पंजीयन अधिनियम एवं विभागीय परिपत्रों के आधार पर अनुचित है। उन्होंने अपने कथन के समर्थन में 2012 डी एन जे(एससी) 128 उत्तर प्रदेश राज्य एवं अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन एवं अन्य, 2012 डी एन जे(एससी) 131, एच.डी.एफ.सी. बनाम गौतम कुमार नाग एवं अन्य, 2007 (1)आर टी आर 449 पूरणमल एवं अन्य बनाम राजस्थान राज्य एवं अन्य तथा राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1505 / 2008 / जयपुर राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक षष्ठम जिला जयपुर बनाम श्री अख्तर खान एवं अन्य के प्रकरण में पारित निर्णय दिनांक 01.07.2011 को उद्धृत करने के अतिरिक्त महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर के द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2 / 2004, 5 / 2005, 5 / 2006, 27 / 2010 एवं 01 / 2011 को उद्धृत कर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उप राजकीय अभिभाषक एवं अप्रार्थी संख्या दो की ओर से उपस्थित अभिभाषक की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड एवं उद्धृत न्यायिक दृष्टान्तों एवं परिपत्रों का सरामान अध्ययन एवं अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार अप्रार्थी संख्या एक ने अपने स्वामित्व का प्लाट नम्बर एस.बी.110 क्षेत्रफल 520 वर्गगज (434.77 वर्ग मीटर), जो कि जयपुर नगर चौकरी हवाली शहर दक्षिणी गांधीनगर क्षेत्र, टोंक रोड की पूर्वी लाईन में लाल कोठी, आबादी की जमीन में प्लाट का उत्तरी हिस्सा, जिसकी नाम दो कित्ताओं में है किता अब्बल की नाप पूर्व पश्चिम 90 फीट, उत्तर दक्षिण पूर्व की ओर से 42 फीट 6 इंच, किता दोयम की नाम पूर्व पश्चिम 30 फीट उत्तर दक्षिण पश्चिम की ओर से 26 फीट है, का अप्रार्थी संख्या दो को रु. 30,00,000/- में विक्रय कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा बाद जांच प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु. 37,63,150/- मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन वसूल किया जाकर विक्रय पत्र को पंजीबद्ध करके पक्षकारों को लौटा दिया।

प्रश्नगत भूखण्ड से सम्बन्धित दस्तावेज का महालेखकार के निरीक्षण दल द्वारा अंकेक्षण करने पर पाया कि प्रश्नगत भूखण्ड संख्या 110 मुख्य टोंक रोड पर खुलता है, भूखण्ड रामबाग सर्किल से गांधीनगर मोड़ मुख्य टोंक रोड पर स्थित है एवं भूखण्ड दूकानों एवं व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित है जिसके आसपास मॉल व व्यावसायिक संस्थान हैं। इसलिए अग्रभाग 20x20 फीट को व्यावसायिक मानकर उसकी

मालियत निर्धारित करते हुए कमी मालियत का आक्षेप गठित किया गया। महालेखाकार के गठित आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की मायियत 1,34,83,870/- निर्धारित करते हुए उस पर वसूली योग्य मुद्रांक कर रु. 10,78,710/- एवं प्राप्त मुद्रांक रु. 3,01,060/- को घटाते हुए बकाया वसूली योग्य मुद्रांक कर रु. 7,77,650/- जमा कराने का पक्षकारों को नोटिस जारी किया। पक्षकारों द्वारा कमी मुद्रांक कर रु. 7,77,650/- जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने पर उन्होंने परिपत्र संख्या 2/2004 के आधार पर रेफरेन्स अस्वीकार कर दिया।

निर्णय हेतु यह प्रश्न है कि क्या भूखण्ड / सम्पत्तियदि दूकानों एवं व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित है और जिसके आसपास मॉल व व्यावसायिक संस्थान हैं, जिसमें किसी प्रकार की व्यावसायिक गतिविधियाँ नहीं हो, तो आवासीय माना जावे अथवा व्यावसायिक।

उक्त प्रश्न के निराकरण हेतु पत्रावली का गहनता से अध्ययन करने पर स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य टोंक रोड पर खुलती है, भूखण्ड रामबाग सर्किल से गांधीनगर मोड मुख्य टोंक रोड पर स्थित है एवं भूखण्ड दूकानों एवं व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित है जिसके आसपास मॉल व व्यावसायिक संस्थान है। प्रश्नगत सम्पत्ति जिस स्थान पर स्थित है वह स्थान पिछले कई दशकों से पूर्ण रूप से विकसित क्षेत्र है, जिसे किसी भी दृष्टि व्यावसायिक नहीं मानना प्रश्नगत सम्पत्ति की स्थिति के अनुसार विपरीत है। इन्हीं तथ्यों को दृष्टि रखते हुए महालेखाकार के जॉच दल(ऑडिट पार्टी) द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को व्यावसायिक मानकर कमी मालियत का आक्षेप गठित गया है, जो पूर्णरूप से उचित है।

फलस्वरूप प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आधार पर राजस्व की ओर से प्रस्तुत की गई निगरानी स्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानीधीन आदेश दिनांक 31.03.2007 को अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य

२/-
(राकेश श्रीवास्तव)
अध्यक्ष