राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या –469/2006/अलवर

राजस्थान सरकार.जरिये उप पंजीयक
अलवर .....प्रार्थी

बनाम

1.श्री रमेश चन्द दूदारी पुत्र श्री मेवलराम दूदाानी जाति सिन्धी
निवासी–पुराना कटला,शहर अलवर
2.श्रीमती राम सुमरनी पत्नि स्व. बनवारी लाल जाति महाजन
निवासी–पुराना कटला, जगन्नाथ जी के मन्दिर के पीछे,शहर अलवर
3.महेन्द्र कुमार बंसल पुत्र स्व बनवारी लाल जाति महाजन
निवासी–पुराना कटला, जगन्नाथ जी के मन्दिर के पीछे,शहर अलवर
4.श्रीमती संतोष देवी पत्नि स्व. कृष्ण मुरारी बंवल जाति महाजन
निवासी–बी–2,महादेव नगर, नन्दपुरी,जयपुर
5.श्री प्रदीप कुमार बंसल पुत्र स्व. कृष्ण मुरारी बंवल जाति महाजन
निवासी–बी–2,महादेव नगर, नन्दपुरी,जयपुर
6.श्री कपिल कमार बंसल पुत्र स्व. कृष्ण मुरारी बंवल जाति महाजन
निवासी–बी–2,महादेव नगर, नन्दपुरी,जयपुर
7.श्रीमती शाला देवी पुत्री स्व. श्री बनवारी लाल पत्नि श्री सुरेश चन्द्र गोयल
जाति महाजन,
निवासी–129,स्कीम नं.10, विवके बिहार,शहर अलवर ....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा, सदस्य.

उपस्थित ::

श्री आर.के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ...प्रार्थी की ओर से
श्री शिव प्रकाश चौधरी,
अभिभाषक अप्रार्थी संख्या एक की ओर से
अप्रार्थी संख्या 2 से 7 की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं

निर्णय दिनांक : 10.05.2016

निर्णय

यह निगरानी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे कलक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 629/2003 में पारित निर्णय दिनांक 25.08.2004 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या दो से सात तक ने अपने स्वामित्व का पुराना कटा स्थित सम्पत्ति,जिसका क्षेत्रफल 156.48 वर्गगज है, को प्रार्थी संख्या एक को 3,50,000/– में विक्रय करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक अलवर ने बाद मौका निरीक्षण करने के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग का मानते हुए वहा की निर्धारित डी एल सी की द्वितीय दर रू. 6300/– प्रति वर्गगज से 9,85,824/–, निर्माण की कीमत रू. 2,700/–प्रतिवर्ग से 20 साल का ह्रास का लाभ देते हुए रू. 5,83,832/–,टीन शेड कीमत रू. 29,970/– कुल मालियत रू. 15,99,626/–निर्धारित करते हुए अप्रार्थी

संख्या एक को अन्तर राशि जमा कराने हेतु अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया, किन्तु नोटिस की पालना में अन्तर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शल्क जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स का निस्तारण दिनांक 25.08.2004 को करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की कुल कीमत रू. 7,29,410/— निर्धारित करते हुए पूर्व में अदा की गई मंद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करते हुए कमी मुद्रांक कर रू. 2385/—,पंजीयन शुल्क रू. 215 एवं शास्ति रू. 50/—कुल रू. 2650/— वसूल करने का निर्णय पारित किया है,जिससे क्षुब्ध होकर यह निगरानी राजस्व की ओर से प्रस्तुत की गई है।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 25.08.2004 न्याय एवं अभिलेख के विपरीत होने से अपास्त योग्य है। उनका यह भी कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने इस तथ्य की ओर से ध्यान नहीं दिया कि प्रश्नगत सम्पत्ति पुराना कटला में मुख्य सडक से दूर जगन्नाथ जी के मन्दिर के पीछे स्थित है और उक्त सम्पत्ति के भूतल पर एक हॉल में पूर्व से ही पोस्ट आफिस चलता था, इस कारण वाणिज्यिक दर से मूल्याकन किया जाना चाहिए था, जो उन्होंने नहीं किया है,इसलिए उनका आदेश प्रश्नगत सम्पत्ति की वर्तमान की स्थिति के अनुसार नहीं है। उन्होंने आगे बताया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने बिना किसी ठोस आधार के विपरीत विवेचन करते हुए आंशिक रूप से आवासीय और अर्द्धव्यवसायिक प्रयोजनार्थ मानते हुए राज्य सरकार को भारी राजस्व की पहुॅचाइ है,जबकि समस्त प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक नहीं मानकर भूल की है इसलिए उन्होंने निगरानी स्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अपास्त करने का निवेदन किया।

प्रार्थी संख्या की ओर से विद्वान अधिवक्ता ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति पुराना कटला जगन्नाथजी के मन्दिर के पीछे स्थित है और एक आवासीय मकान है। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति के नीचे के भूमि तल पर एक कोठरी में पूर्व में सरकार डाकघर स्थित था जो वर्तमान में नहीं है। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मकान में परिवार निवास कर रहा है ओर करीब 100 साल से पुराना निर्मित मकान है,छत काली पट्टी की है,दीवारों का प्लास्टर झड चुका है,फर्श उखड चुकी है तथा सम्पूर्ण मकान खण्डहर है। उनका कथन है वर्तमान में उसमें कोई वाणिज्यिक गतिविधियॉ संचालित नहीं हो रही हैं। उनका कथन है कि उक्त सम्पत्ति किसी भी वाणिज्यिक योजना में नहीं है और ना ही वाणिज्यिक परिसरों की पंक्ति में स्थित है और क्रय किये गये मकान के आसपास कोई वाणिज्यिक गतिविधियॉ संचालित नहीं हो

रही हैं। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति किसी भी दृष्टि से वाणिज्यिक नहीं है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गयी, उपलब्ध रिकार्ड एवं कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय का अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि सम्पत्ति,जिसका क्षेत्रफल 156.48 वर्गगज है, को प्रार्थी संख्या एक को 3,50,000/– में विक्रय करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत करने पर उप पंजीयक, अलवर द्वारा मौका निरीक्षण प्रश्नगत करने पर पाया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति के एक कमरे में डाकघर होने के कारण अग्रिम आधे भाग को वाणिज्यिक उपयोग का मानते हुए वहां की निर्धारित व्यवसायिक द्वितीय की डी एल सी की द्वितीय दर रू. 6300/– प्रति वर्गगज से 9,85,824/–, निर्माण की कीमत रू. 2,700/–प्रतिवर्ग से 20 साल का ह्रास का लाभ देते हुए रू. 5,83,832/–,टीन शेड कीमत रू. 29,970/– कुल मालियत रू. 15,99,626/–निर्धारित करते हुए अप्रार्थी संख्या एक को अन्तर राशि जमा कराने हेतु अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया, किन्तु नोटिस की पालना में अन्तर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शल्क जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने पर, उन्होंने रेफरेन्स आंशिक रूप से स्वीकार किया है,जिससे क्षुब्ध होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स का निस्तारण करने से प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर मौका रिपोर्ट तैयार की है,जो निम्न प्रकार है :–

"आज दिनांक 02.08.2004 को प्र.सं.629/2003 में विक्रीत जायदाद का मौका निरीक्षण दोनों पक्षकारान के साथ किया गया। क्रय जायदाद शहर की पुरानी आबादी क्षेत्र पुराने कटला में जगन्नाथ मन्दिर के पीछे मुख्य सडक से दूर स्थित है। मोके पर जायदाद में किसी भी प्रकार का वाणिज्यिक गतिविधि चालू नहीं है आवासीय उपयोग में लिया जा रहा है। आसपास आवासीय मकानात बने हुये हैं दो मकान छोडकर एक टीनशेड के नीचे मिस्त्री ने स्कूटर रिपेयर का अस्थाई ठिया लगाया हुआ है। निर्माण साधारण चूरा पत्थर का होकर 70–80 साल पुराना है मरम्मत तलब है जानकारी करने पर ज्ञात हुआ कि स्वतंत्रता से पूर्व शहर की अनाज मण्डी इस क्षेत्र में स्थित थी जो यहां से स्थानान्तरित होकर केडलगंज में चली गई थी। पूर्व रूप से आवासीय उपयोग का मकान है। हस्ताक्षर कलेक्टर स्टाम्प अलवर"

उपरोक्त रिपोर्ट के पठन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय है और उप पंजीयक ने व्यवसायिक मानने का आधार मात्र यही है कि पूर्व में प्रश्नगत सम्पत्ति के कमरे में डाकघर था, जो अब नहीं है। उक्त मौका रिपोर्ट के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्णय पारित किया गया है, जिसका सारगर्भित अंश निम्न पंकार है:–

"किसी भी सम्पत्ति की कीमत के निर्धारण हेतु सम्पत्ति का उपयोग, उपयोग हेतु भूमि का संपरिवर्तन,सम्पत्ति का लोकेशन,साईज व आसपास की सम्पत्ति में होने वली गतिविधियॉ उस सम्पत्ति की कीमत निर्धारण के मुख्य बिन्दु हेतु हैं। विवादित दस्तावेज द्वारा विक्रीत सम्पत्ति के उपयोग के बिन्दु को इस प्रकरण में तय किया जाना है। क्योंकि दोनों पक्षकारा द्वारा सम्पत्ति के आधे अग्रिम भाग के उपयोग बाबत मतभेद हैं। इस बिन्दु को तय करने हेतु न्यायालय द्वारा दोनों पक्षकारों की उपस्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति का निरीक्षण किया गया। मौके पर सम्पत्ति में किसी प्रकार का काई व्यावसायिक केन्द्र/इकाई चालू नहीं है। संपत्ति को आवासीय उपयोग में लिया जा रहा है। इस संपत्ति के आसपास आवासीय मकानात बने हुए हैं। दो मकान छोडकर एक टीनशेड के नीचे स्कूटर रिपेयरिंग करने वाले मिस्त्री ने अपना ठिया लगाया गा हुआ है।सम्पत्ति का निर्माण पुराना प्रतीत होता है । निर्माण को देखते हुए एवं निर्माण की टाईप के अनुसार संपत्ति लगभग 70—80 वर्ष पुरानी लगती है। इसके अतिरिक्त इस क्षेत्र में निवास करने वाले व्यक्तियों से जानकारी करने पर पाया गया कि स्वतंत्रता से पूर्व शहर की अनाज मण्डी इस क्षेत्र में स्थित थी।"

कलक्टर (मुद्रांक) ने उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति के एक हिस्से में किराये पर केन्द्रीय सरकार का कार्यालय डाकघर संचालित था, के आधार पर सम्पत्ति का उपयेाग व्यावसायिक नहीं माना जा सकता है। विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने विवादाधीन निर्णय में प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में विस्तृत विवेचन करते हुए अर्द्ध व्यवसायिक भूमि की कुल कीमत रू. 1,66,698/—,आवासीय भूमि की कीमत रू. 46,314/—,चबूतरी की कीमत रू. 33,226/— एवं निर्मित क्षेत्र 324.29 वर्गगज की निर्माण लागत 300/—रू. प्रतिवर्ग फुट की दर से 65 साल के ह्रास की छूट देते हुए निर्माण लागत रू. 4,33,202/— एवं टीनशेड की लागत रू. 29,970/—कुल कीमत रू. 7,29,410/—निर्धारित करते हुए पूर्व में अदा की मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क करते हुए मुद्रांक कर रू.2385/—,कमी पंजीयन शुल्क रू.215/— व शास्ति रू.50/— कुल रू.2650/—पक्षकार से वसूल करने का निर्णय दिनांक 25.08.2005 पारित किया है।

कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के प्रत्येक बिन्दु पर विस्तृत विवेचन के पश्चात विवादाधीन निर्णय 25.08.2004 पारित किया है, जिसमें हस्तक्षेप करने का औचित्य यह पीठ नही समझती है। फलतः राजस्व की ओर से प्रस्तुत की गई निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य