

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 813/2012/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक जयपुर-प्रथम.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स लोटस प्रीमिसेज प्रा० लिमिटेड,  
पंजीकृत कार्यालय प्लॉट नं० 12-13, पटेल कॉलोनी,  
सरदार पटेल मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर  
जरिये निदेशक श्री राजकुमार अग्रवाल
2. राधाकृष्ण जालान पुत्र श्री जगदीश प्रसाद जालान
3. दिनेश कुमार जालान पुत्र श्री राधाकृष्ण जालान
4. महेश कुमार जालान पुत्र श्री राधाकृष्ण जालान  
निवासी 126, हरी मार्ग, सिविल लाईन्स, जयपुर.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

निर्णय दिनांक : 10/01/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 387/2007 में पारित किये गये आदेश दिनांक 22.03.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति जो कि जयपुर के सवाई जयसिंह हाईवे, बनीपार्क में अवस्थित है, जो कि 2006.7 वर्गमीटर भूमि थी एवं इसका मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाकर कुल मूल्य 2.75 करोड़ माना जाकर देय मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अदा करने के पश्चात दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 1897 पर कर दिया गया। उक्त पंजीयन होने के पश्चात् बाद मौका निरीक्षण उप-पंजीयक जयपुर-द्वितीय ने यह रिपोर्ट प्रस्तुत की है कि यह भूमि मुख्य रोड़ पर अवस्थित है एवं प्लॉट के सामने की तरफ सुल्तान हाउस, सूर्य निवास एवं शिव निकेतन मैरिज गार्डन की श्रृंखला है एवं प्लॉट के एक तरफ केजरीवाल मैरिज गार्डन तथा दूसरी तरफ डेन्टल क्लीनिक एवं एच.डी.एफ.सी. बैंक का ए.टी.एम. कार्यरत है। मुख्य रोड़ पर फ्रंट छोड़ने के बाद बेसमेंट भी खुदा हुआ है जो कि मुख्यतया

लगातार.....2





वाणिज्यिक या सेमी-कॉमर्शियल की यूनिट में आता है। यह भी अंकित किया गया कि 150 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल भी बनी हुई है। इस आधार पर किये गये रेफरेंस को कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निरस्त कर दिया गया जिसमें यह आधार दिया गया कि सम्पत्ति के मौके पर कोई व्यावसायिक उपयोग नहीं हो रहा है क्योंकि भूखण्ड मौके पर खाली है तथा सम्पत्ति व्यावसायिक रूपान्तरित नहीं है एवं न ही स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित है। मुख्य रूप से यह उल्लेख किया गया कि नगर निगम के पत्र द्वारा इस प्लॉट का आवासीय भवन हेतु प्रस्तुत मानचित्र को अनुमोदित किया हुआ है अतः आवासीय अनुमति मिलने के कारण सम्पत्ति के अग्र भाग की मालियत का निर्धारण व्यावसायिक दर से नहीं किया जा सकता है। अतः भविष्य के उपयोग की सम्भावना के आधार पर व्यावसायिक मालियत निर्धारण किया जाना उचित नहीं मानते हुए प्रकरण निर्णीत किया गया है। उक्त निर्णय के विरुद्ध यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. प्रार्थी विभाग की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि उप-पंजीयक द्वारा किये गये रेफरेंस में मौका रिपोर्ट के अनुसार विवादित भूखण्ड व्यावसायिक उपयोग के भूखण्डों की पंक्ति में होने से उसके अग्र भाग को व्यावसायिक दर से निर्धारण किया जाना विधिक आवश्यकता थी क्योंकि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6(घ) के अनुसार किसी भूमि के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में होने पर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन करने के निर्देश जारी किये हुए हैं। प्रार्थी विभाग के विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया गया कि इस सम्बन्ध में परिपत्र संख्या 27/2010 दिनांक 01.09.2010 के बिन्दु संख्या 4.2 में यह पुनः अंकित किया गया है कि निगरानी संख्या 873/2008 निर्णय दिनांक 21.12.2009 में प्रतिपादित सिद्धान्त अनुसार सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यावसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित होने पर उस सम्पत्ति में 20 फीट की गहराई तक अग्र भाग को व्यावसायिक मानते हुए व्यावसायिक दर से मूल्यांकन करने का निर्देश दिया हुआ है। इसके साथ ही दिनांक 21.12.2009 की माननीय राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ के निर्णय की प्रति भी प्रस्तुत की गयी। उक्त आधार पर उप-पंजीयक के रेफरेंस को अस्वीकार करने के विवादित आदेश को अपास्त करने का अनुरोध करते हुए रेफरेंस अनुसार मालियत निर्धारित किये जाने का अनुरोध किया गया।




लगातार.....3

4. अप्रार्थी को पूर्व में नोटिस तामील नहीं होने पर अखबार के माध्यम से सूचना जारी की गई थी परन्तु कोई उपस्थित नहीं होने पर एकपक्षीय बहस सुनकर निर्णय किया जा रहा है।
5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।
6. विवादित आदेश में उप-पंजीयक के द्वारा किये गये रेफरेंस को अस्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय मानते हुए आवासीय दर से ही मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की नियमित वसूली को उचित ठहराया गया है। पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि अप्रार्थी द्वारा 2400 वर्गगज का भूखण्ड आवासीय उपयोग हेतु खरीद किया जाकर उस सम्पत्ति में आवासीय फ्लैट्स भवन निर्माण करने के उद्देश्य से जयपुर नगर निगम से अनुमति मांगी गयी थी तब नगर निगम के पत्र क्रमांक 4651 दिनांक 22.03.2005 द्वारा विक्रेता श्री राधाकृष्ण जालान को आवासीय फ्लैट्स भवन का मानचित्र अनुमोदित किया गया था, जिसमें इस भूखण्ड पर तहखाना तथा पार्किंग को भी विशिष्ट निर्देश के साथ नहीं बेचने के आदेश दिये गये थे तथा फ्रंट स्थान पर सैट-बैंक छोड़ने के भी निर्देश दिये गये थे। नक्शे की स्वीकृति में केवल आवासीय भवन निर्माण की ही स्वीकृति दी गयी है तथा इसके अन्यथा उपयोग पर इसे तोड़ने की भी शर्तें अंकित की हुई हैं। इस प्रकार इस भूखण्ड पर आवासीय फ्लैट्स बनाने के लिये दिनांक 22.03.2005 को ही नक्शे का अनुमोदन किया गया था। इस तरह उक्त विवादित भूखण्ड आवासीय प्रयोजनार्थ ही क्रय किया गया था।
7. उप-पंजीयक द्वारा दिनांक 03.06.2006 को मौका निरीक्षण प्रतिवेदन में यह अंकित किया था कि भूखण्ड के सामने व आसपास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हो रही हैं, अतः मुख्य रोड़ के प्लॉट का फ्रंट व्यावसायिक लिया जाना उचित होना बताते हुए प्रस्ताव कलेक्टर (मुद्रांक) को भिजवाया गया था। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा इस सम्बन्ध में पूर्ण विवेचन करते हुए यह निर्णीत किया गया है कि चूंकि यह भूखण्ड मात्र आवासीय फ्लैट्स बनाने के ही कार्य में लेने के लिये क्रय किया गया है तथा मौके पर भूखण्ड खाली है एवं स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित नहीं है अतः भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर वाणिज्यिक मालियत निर्धारित नहीं की जा सकती। मुख्य आधार यह दिया गया कि वर्तमान में सम्पत्ति की उपयोगिता नगर निगम की अनुमोदित आवासीय फ्लैट्स की अनुमति के कारण आवासीय है। लिहाजा भूखण्ड का मूल्यांकन आवासीय दर से किये जाने में कोई त्रुटि नहीं पाया जाना बताया है।




लगातार.....4

8. महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान के परिपत्र संख्या 2/2004 के समस्त बिन्दुओं के बाद अन्तिम बिन्दु में यह स्पष्ट कर दिया गया है कि "राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 में यह भी स्पष्ट कर दिया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के आधार पर मूल्यांकन नहीं किया जावे।" इस बिन्दु के अनुसार चूंकि इस विवादित भूखण्ड में केवलमात्र आवासीय उपयोग हेतु ही अनुमति जारी की हुई है, अतः इसका व्यावसायिक उपयोग सम्भव नहीं होने की स्थिति में इस पर वाणिज्यिक दर लागू किया जाना उचित नहीं है।

9. प्रार्थी विभाग की ओर से प्रस्तुत परिपत्र संख्या 2/2004 एवं परिपत्र संख्या 27/2010 दिनांक 01.09.2010 का अवलोकन किया गया। साथ ही उक्त परिपत्र में वर्णित माननीय राजस्थान कर बोर्ड के निर्णय दिनांक 21.12.2009 का भी अध्ययन किया गया। परिपत्रों के अध्ययन से यह स्पष्ट है कि उन मामलों में जहां पर आवासीय भूमि भी यदि व्यावसायिक भूखण्डों की पंक्ति में आ रही है तब उस भूखण्ड का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जा सकता है। माननीय राजस्थान कर बोर्ड के आदेश में जो तथ्य थे, उसमें विवादित भूखण्ड मात्र 325 वर्गगज था जो कि वाणिज्यिक कार्य में आने वाली सम्पत्ति की पंक्ति में स्थित था। ऐसी स्थिति में अग्र भाग के 57.62 वर्गगज को वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन को सही बताया गया था परन्तु उक्त निर्णय इस प्रकरण में लागू नहीं किया जा सकता क्योंकि इस प्रकरण में पूरा भूखण्ड 2400 वर्गगज का है, जिसमें आवासीय फ्लैट्स बनाने के लिये नक्शा नगर निगम द्वारा पास किया हुआ है जो भूखण्ड के क्रय करने के पूर्व ही पारित किया गया था जिसमें सेटबैक भी छोड़ा जाना है एवं आवासीय के अलावा उपयोग को भी नक्शे में प्रतिबंधित किया हुआ था एवं फ्लैट्स के निर्माण को देखते हुए पार्किंग को भी विक्रय नहीं करने के निर्देश दिये हुए थे, ऐसी स्थिति में इस भूखण्ड पर किसी भी तरह का वाणिज्यिक निर्माण अनुमत नहीं था। साथ ही इस भूखण्ड का आकार बड़ा होने की स्थिति में उसके अग्र भाग का सेटबैक अधिक होने से 20 फीट की गहराई का निर्णय भी यहां लागू नहीं होता क्योंकि व्यावसायिक पंक्ति की 20 फीट की गहराई तक इस भूखण्ड में वाणिज्यिक कार्य संचालित नहीं किये जा सकते एवं मौका निरीक्षण के समय भी ऐसा कोई व्यावसायिक निर्माण नहीं पाया गया था एवं तथ्यात्मक रूप से भूमि के आकार को देखते हुए अग्र भाग में सेटबैक के

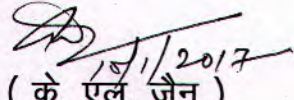


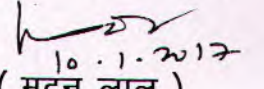

लगातार.....5

अनुसार वाणिज्यिक पंक्ति में 20 फीट की गहराई तक भी कोई कार्य सम्भव नहीं था। अप्रार्थी उक्त सम्पत्ति में वाणिज्यिक निर्माण कर ही नहीं सकता, ऐसी स्थिति में उसमें वाणिज्यिक दर लगाया जाना न्यायसम्मत नहीं है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश विधिसम्मत एवं न्यायोचित होने से इसमें किसी भी तरह का हस्तक्षेप किया जाना उचित नहीं है।

10. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 22.03.2010 की पुष्टि की जाती है।

11. निर्णय सुनाया गया।

  
10.1.2017  
( के. एल. जैन )  
सदस्य

  
10.1.2017  
( मदन लाल )  
सदस्य