

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 728/2012/जयपुर

- 1.श्री मिलाप चन्द गांधी पुत्र श्री परसन चन्द गांधी,
- 2.श्रीमति मीना गांधी, पत्नि श्री मिलाप चन्द गांधी,  
निवासी-111/186 सैक्टर 11, जोन-11,  
अग्रवाल फर्म, मानसरोवर, जयपुर।

....प्रार्थीगण

बनाम्

- 1.राजस्थान सरकार जरिये-महा निरीक्षक, पंजीयन एवम् मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर।
- 2.कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर एवम् उप-महानिरीक्षक (सर्तकता) जयपुर।
- 3.उप-पंजीयक, सांगोनर-प्रथम, जयपुर।
- 4.उप-पंजीयक, जयपुर अष्टम्, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वी.के.माथुर,  
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से

श्री एन.के.बैद,  
अभिभाषक।

अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 23.01.2014

निर्णय

प्रार्थीगण द्वारा उक्त निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998(जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.04.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है, जो प्रकरण संख्या 455/2009 के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थीगणने विद्वान "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थीगण द्वारा आवास संख्या 111/397, सेक्टर-11, जोन-11, अग्रवाल फर्म, मानसरोवर, जयपुर कुल क्षेत्रफल 191.70 वर्गमीटर, जो कि श्री अशोक कुमार वर्मा, निवासी-19, लारेन्स रोड, पुणे केन्ट-411040 को, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर द्वारा जरिये आवंटन पत्र क्रमांक 326 दिनांक 30.03.1993 संशोधित आवंटन पत्रांक 1452 दिनांक 23.08.1994 के "स्ववित्त पोषित योजना" के तहत आवंटित हुआ था, कय कर, प्रार्थीगण द्वारा स्वयम् के पक्ष में मालियत ₹29,00,000/- पर निष्पादित कर, विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप-पंजीयक, प्रथम ( जिसे आगे "उपपंजीयक" कहा जायेगा) के समक्ष दिनांक 24.09.2009 को प्रस्तुत किया गया। तत्पश्चात्, रेण्डम पद्धरित के आधार पर मौका निरीक्षण में आने के कारण उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पति का मौका निरीक्षण

लगातार.....2

निगरानी संख्या - 728/2012/जयपुर

उप-पंजीयक अष्टम से करवाया गया । उप-पंजीयक अष्टम द्वारा दिनांक 09.10.2009 को मौका निरीक्षण कर, यह अवधारित किया कि "प्रश्नगत सम्पति के पास होटल/रेस्टोरेन्ट चला रहा है व उक्त मुख्य शिप्रा पथ पर स्थित है । अतः आगे की दर 20 फीट पट्टी की दर वाणिज्यिक दर से लगायी जाये"। उपपंजीयक द्वारा उप-पंजीयक अष्टम की मौका निरीक्षण के आधार पर प्रश्नगत सम्पति के आगे के 65.06 वर्गमीटर को व्यवसायिक व शेष पीछे के 126.64 वर्गमीटर भाग को आवासीय होना अवधारित कर, मुख्य शिप्रा पथ की प्रथम व्यवसायिक दर ₹57,750/- प्रति वर्ग मीटर से 65.06 वर्गमीटर की मालियत ₹37,57,215/- व प्रथम आवासीय दर ₹10,000/- प्रति वर्ग मीटर से 126.64 वर्गमीटर की मालियत रू० ₹12,66,400/- व 1387.68 वर्गमीटर आर.सी.सी. निर्माण की मालियत ₹400/- प्रति वर्गफीट से ₹5,55,072/- होना अवधारित कर, कुल मालियत ₹55,78,667/- होना निर्धारित कर, अतिरिक्त मुद्रांक कर ₹1,38,210/ की वसूली हेतु प्रकरण में, प्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया। नोटिस की पालना में, प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तावित राशि जमा नहीं करवाने के कारण, अधिनियम की धारा 51(3) के तहत "रेफ्रेन्स" बनाकर, कलक्टर को प्रेषित किया गया। कलक्टर द्वारा सम्पति के 20 फुट की गहराई तक के अग्र-भाग को वाणिज्यिक मानते हुये इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुये एवम् पीछे की शेष सम्पति को अर्द्धवाणिज्यिक होना अवधारित कर, उपपंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन सम्पति का मूल्यांकन ₹55,78,687/- को उचित होना अवधारित कर, शेष मुद्रांक शुल्क ₹1,38,210/- व शास्ति ₹6,790/- व पंजीयन शुल्क राशि जमा करवाने संबंधी विवादित ओदश दिनांक 29.04.2010 पारित किया गया। जिससे व्यथित होकर, विभाग द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गयी है। जिसमें विद्वान "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश को विवादित किया गया है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

प्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है। निगरानी प्रस्तुत करने के विलम्ब हेतु उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे।

गुणावगुण पर विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थीगण द्वारा उक्त सम्पति आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय की गयी थी जिसके संबंध में बैंक से आवासीय ऋण प्राप्त कर, सम्पति को बंधक किया गया है । कथन किया कि बिजली व पानी के कनेक्शन भी आवासीय प्रयोजनार्थ लिये गये हैं यही नहीं समस्त कॉलोनी राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर द्वारा आवासीय होने के आधार पर ही स्ववित्त पोषित योजना के तहत

आवंटित की गयी थी । अपने उक्त तर्क के संबंध में समस्त दस्तावेजों की एवम् ऋण संबंधी छाया प्रतियां भी प्रस्तुत की गयी। कथन किया कि कलक्टर द्वारा उक्त समस्त तथ्यात्मक एवम् दस्तावेजीय साक्ष्यों को नज़रअंदाज़ कर, केवल भविष्य की संभावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पति को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ हेतु काम में लेने के आधार पर सम्पति के 20 फुट की गहराई तक के अग्र-भाग को वाणिज्यिक मानते हुये इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुये एवम् पीछे की शेष सम्पति को अर्द्धवाणिज्यिक होना अवधारित कर, सम्पति का मूल्यांकन ₹55,78,687/- तदन

सार मुद्रांक शुल्क कायम किया गया है जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है । अतः अपने उक्त तर्कों के आधार पर प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि उपपंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर, प्रश्नगत सम्पति के आस-पास व्यावसायिक गतिविधियां होने से भूखण्ड की 20' गहराई तक व्यावसायिक व शेष आवासीय मानकर तदनुसार व्यावसायिक व आवासीय दर से मूल्यांकन करते हुये कमी मालियत का रेफरेन्स विधिनुसार प्रेषित किया गया था एवम् उक्त के आलोक में, कलक्टर द्वारा विधिक रूप से आदेश पारित किया गया है । अतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी । इस संबंध में निगरानी के पेश करने में हुए विलम्ब बाबत पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

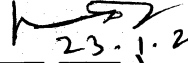
गुणावगुण पर कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने से विवादित भूखण्ड का मौके पर व्यावसायिक उपयोग अथवा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होना नहीं पाया गया। इस संबंध में वक्त बहस प्रार्थीगण की ओर से प्रश्नगत सम्पति, जो कि आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय की गयी थी के संबंध में बैंक से आवासीय ऋण प्राप्त कर, श्री अशोक कुमार को भुगतान की राशि जो कि चैक के जरिये की गयी थी, के संबंध में चैक की छाया प्रति प्रस्तुत की गयी है । यही नहीं बिजली व पानी के कनेक्शन भी आवासीय प्रयोजनार्थ लिये गये हैं एवम् पानी के बिलों की छाया प्रति माह जनवरी 2010 जिसकी अंतिम भुगतान तिथि दिनांक 22.01.2010 थी, वास्ते अवलोकनार्थ प्रस्तुत की गयी। उक्त समस्त दस्तावेजीय साक्ष्यों से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पति आवासीय हेतु क्रय की गयी थी एवम् उक्त का व्यावसायिक उपयोग नहीं हो रहा था, यही नहीं समस्त कॉलोनी राजस्थान आवासन

निगरानी संख्या - 728/2012/जयपुर

मण्डल, जयपुर द्वारा आवासीय होने के आधार पर ही स्ववित्त पोषित योजना के तहत आवंटित की गयी थी । उप पंजीयक द्वारा अपने रेफरेन्स में व्यवसायिक मूल्यांकन हेतु उपरोक्त कारणों में से किसी कारण के लागू होने बाबत न तो कोई उल्लेख किया है और न ही कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। अतः केवल मात्र भूखण्ड के मुख्य मार्ग पर स्थित होने, समीप होटल रेस्टोरेन्ट होने के आधार पर यह नहीं माना जा सकता कि सम्पत्ति का व्यवसायिक उपयोग हो रहा है। अतः किसी भी सम्पत्ति के भविष्य में सम्भावित उपयोग के आधार पर उसका मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। अतः कलक्टर द्वारा पारित आदेश अपास्त किया जाकर, प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है ।

परिणामतः प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

  
23.1.2014  
( मदन लाल )  
सदस्य