

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या -1117/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, सांगानेर-द्वितीय, जयपुर

.....प्रार्थी

बनाम

1. ले. कर्नल पुरुषोत्तम तुलसीयान पुत्र श्री बृजमोहन लाल तुलसीयान
2. श्रीमती शशि तुलसीयान पत्नी ले. कर्नल पुरुषोत्तम तुलसीयान
निवासी-95, पश्चिम विहार वैशाली नगर, जयपुर
3. श्री आलोकिक बिल्डकॉन प्रा. लि.
301-303, पिक सिटी टॉवर, झोटवाडा रोड़ जयपुर

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित ::

श्री जमील जई
उप-राजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री सुनील पारीक
अभिभाषक
(अप्रार्थी संख्या 3 अनुपस्थित)

.....अप्रार्थी 1 व 2 की ओर से

दिनांक : 09.04.2018

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) के अर्न्तगत प्रकरण संख्या 827/2010 में पारित आदेश दिनांक 17.01.2011 के विरुद्ध अधिनियम की धारा-65 के अर्न्तगत प्रस्तुत की गई है।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 1 ले. कर्नल पुरुषोत्तम द्वारा श्री ओमेश बिहारी श्रीवास्तव द्वारा दिनांक 24.12.2009 को एक विक्रय दस्तावेज जिसकी मालियत 55,50,000 रुपये पर निष्पादित कर उप पंजीयक सांगानेर द्वितीय के समक्ष को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये गये। उप पंजीयक जयपुर द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के आधार पर दस्तावेज द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति ऑफिस नं. 303 थर्ड फ्लोर पर स्थिति एक्सिस मॉल सी-50 भगवानदास रोड़ सी स्कीम जयपुर की भूमि 133.25 वर्गमीटर का मूल्यांकन जिला स्तरीय समिति की सेमीकॉमर्शियल की दर 49,500/- रुपये प्रतिवर्गमीटर की दर से थर्ड फ्लोर पर स्थित होने के कारण 60 प्रतिशत से 36,27,730/-रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 5,73,760/- रुपये एवं कॉमन का मूल्यांकन 11,47,520/- रुपये कुल मूल्यांकन 5,34,90,410/- रुपये माना परन्तु प्रतिफल राशि 55,50,000/- रुपये होने के कारण उस पर देय मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क की वसूली कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 4684 पर किया

लगाता.....2.

Am. Kumar
09/04/18

गया। उप पंजीयक सांगानेर द्वारा मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए व्यवसायिक दर 74,250/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से थर्ड फ्लोर पर स्थित होने के कारण 50 प्रतिशत की दर से भूमि का मूल्यांकन 54,41,596/- रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 8,60,640/- रुपये तथा कॉमन का मूल्यांकन 11,73,520/- रुपये सहित 74,49,756/- रुपये मानते हुए उस पर कमी मुद्रांक कर 90,600/- रुपये मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 17.01.2011 द्वारा सम्पत्ति ऑफिस के रूप में काम आने के कारण जिला स्तरीय समिति द्वारा ऑफिस के लिए वाणिज्यिक दर का 2/3 से निर्धारित दर से मूल्यांकन किया जाना उचित माना तथा उप पंजीयक की ओर से प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश दिनांक 17.01.2011 से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी राजस्थान कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।
4. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वाणिज्यिक कॉम्प्लेक्स में स्थिति होने से वाणिज्यिक उपयोग की है। अतः इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दस्तावेज निष्पादन की दिनांक 17.01.2011 को प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग ऑफिस के रूप में मानते हुए व्यवसायिक दर का 2/3 दर की मालियत अविधिक रूप से निर्धारित की गयी है, जबकि मौका निरीक्षण में सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति के थर्ड फ्लोर पर स्थित होने के कारण वाणिज्यिक दर के 50 प्रतिशत की दर से भूमि का मूल्यांकन तथा निर्माण आदि का मूल्यांकन अनुसार दस्तावेज की मालियत का निर्धारण कर कमी मुद्रांक शुल्क देय मानकर अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जो रेफरेन्स पेश किया गया है, वह विधि सम्मत है। जिसको अस्वीकार करने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। अतः राजस्व के उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 17.01.2011 को अपास्त कर राजस्व की निगरानी को स्वीकार करने का निवेदन किया गया।
5. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति सी-50, भगवानदास रोड़ सी-स्कीम जयपुर पर निर्मित एक्सिस मॉल में थर्ड फ्लोर पर स्थित है। प्रश्नगत सम्पत्ति ऑफिस के उपयोग आ रही है। जिला स्तरीय समिति द्वारा ऑफिस का मूल्यांकन अर्द्धव्यवसायिक दर जो की व्यवसायिक दर की 2/3 है से ही किया जाना न्यायोचित है। प्रश्नगत सम्पत्ति थर्ड फ्लोर पर स्थित होने से अर्द्धव्यवसायिक की दर

Am. Kumar
09/04/18

लगातार.....3.

का 60 प्रतिशत की दर से दस्तावेज पंजीयन के समय जो मूल्यांकन किया गया, वह विधि सम्मत है। इसी परिसर में तीसरी मंजिल पर स्थिति अन्य ऑफिस का मूल्यांकन भी अर्द्धवाणिज्यिक दर से किया गया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स अस्वीकार करने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 17.01.2011 में हस्तक्षेप करने का कोई आधार उपलब्ध नहीं है। अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आक्षेपित आदेश दिनांक 17.01.2011 यथावत रखने का निवेदन करते हुए राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी याचिका को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये हैं:-

- (i) DNJ (Raj) 2002(2) Page 508 SB Civil Second Appeal No. 448/1997
सज्जन राज सुराणा बनाम जयपुर विद्युत निगम निर्णय दिनांक 18.12.2001
 - (ii) RRT 2007(2) Page No 1137 Appeal No 596/2008/जयपुर गिरीराज प्रसाद गुप्ता बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 25.10.2013
 - (iii) राजस्थान कर बोर्ड पुनरीक्षण संख्या 262/2008/जयपुर श्री संजय राठी पुत्र श्री एचएम राठी जयपुर बनाम राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चतुर्थ जयपुर निर्णय दिनांक 16.11.2011
 - (iv) राजस्थान कर बोर्ड अपील संख्या 2061/2006/जयपुर विष्णु अग्रवाल बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 16.05.2007
 - (v) RBJ (14) 2007 Page No 428 SB Appeal No 1570/2005/ Ajmer and 1571/2005/ Ajmer राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, किशनगढ़, अजमेर बनाम नवीन कुमार पुत्र ओमप्रकाश माहेश्वरी अजमेर निर्णय दिनांक 07.03.2007
6. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों से मार्गदर्शन प्राप्त किया गया।
 7. प्रश्नगत सम्पत्ति सी-50, भगवानदास रोड़ सी-स्कीम जयपुर पर निर्मित एक्सिस मॉल में थर्ड फ्लोर पर स्थित है। जिसको प्रश्नगत दस्तावेज में ऑफिस नं. 3(303) दर्शाया गया है। जिसके संबंध में राजस्व का यह कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का वाणिज्यिक उपयोग होने से उसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किये जाने योग्य है। इसके विपरीत अप्रार्थी का यह कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति को ऑफिस के उपयोग हेतु क्रय किया गया है तथा उसका उपयोग ऑफिस के लिये ही होने से इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर का 2/3 अर्थात् अर्द्धवाणिज्यिक से किये जाने योग्य है। अतः विचारणीय बिन्दु यह है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन उस क्षेत्र के लिये निर्धारित वाणिज्यिक दर का 2/3 दर से किये जाने योग्य है या वाणिज्यिक दर से?

Am. Kumar
09/04/18

लगातार.....4.

8. प्रश्नगत दस्तावेज दिनांक 24.12.2009 के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति सी-50, भगवानदास रोड़ सी-स्कीम जयपुर पर निर्मित एक्सिस मॉल में थर्ड फ्लोर पर स्थित है। प्रश्नगत दस्तावेज में उक्त एक्सिस मॉल कॉम्प्लेक्स का उपयोग शॉपिंग एवं ऑफिस के लिये उल्लेखित किया गया है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति जिसको प्रश्नगत दस्तावेज में ऑफिस नं. 3(303) दर्शाया गया है, क्रय किया गया है। अप्रार्थीगण का यह कथन रहा है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग ऑफिस के रूप में हो रहा है। प्रश्नगत सम्पत्ति के ऑफिस के रूप में उपयोग होने के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा जिला स्तरीय समिति द्वारा ऑफिस हेतु निर्धारित व्यवसायिक दर की 2/3 दर के आधार पर मूल्यांकन किये जाने योग्य निर्धारित किया गया है। यहां यह उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत सम्पत्ति थर्ड फ्लोर पर स्थित है। राजस्व द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग ऑफिस के अतिरिक्त किसी अन्य वाणिज्यिक उपयोग हो रहा हो। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने विवेचन में प्रश्नगत सम्पत्ति का ऑफिस के रूप में उपयोग होना माना है। अतः यह स्पष्ट है कि सी-50, भगवानदास रोड़ सी-स्कीम, जयपुर पर निर्मित एक्सिस मॉल में थर्ड फ्लोर पर स्थित प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग ऑफिस के रूप में हो रहा है।

9. यहां पर जिला स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 17.11.2007 को जो दिशा निर्देश जारी किये गये हैं उसके बिन्दु संख्या 3 व 4 का उल्लेख किया जाना प्रासंगिक है, जो निम्न प्रकार है :-

बिन्दु संख्या 3. आवासीय एवं व्यवसायिक दरें निर्माण रहित है। निर्माण का मूल्यांकन मौके की स्थिति के अनुसार अलग से किया जावेगा। विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के अनुसार मल्टीस्टोरी कॉम्प्लेक्स जिनकी पृथक से दरें निर्धारित हैं, उनमें भूमि, निर्माण एवं सामान्य सुविधाओं को सम्मिलित किया हुआ है।

बिन्दु संख्या 4. गोदाम/ऑफिस के लिये उस क्षेत्र की व्यवसायिक दर का 2/3 दर लागू की जावेगी। जहां व्यवसायिक दर निर्धारित नहीं है, वहां गोदाम/ऑफिस के लिये आवासीय दर की दो गुना दर लागू की जावेगी। ग्राउण्ड फ्लोर पर अथवा बेसमेंट में ऑफिस होने पर ऑफिस की दर से मूल्यांकन किया जावेगा। गोदाम एवं दुकान में भिन्ना का विशेष ध्यान रखा जावेगा।

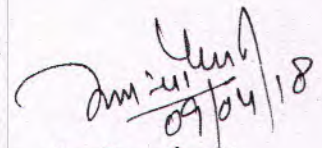
10. जिला स्तरीय समिति द्वारा ऑफिस का मूल्यांकन अर्द्धव्यवसायिक दर जो कि व्यवसायिक दर की 2/3 से निर्धारित किया गया है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति का ऑफिस के उपयोग हेतु क्रय किये जाने तथा उसका उपयोग ऑफिस के लिये ही होने से इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर का 2/3 अर्थात् अर्द्धवाणिज्यिक से किये जाने योग्य है। प्रश्नगत सम्पत्ति थर्ड फ्लोर पर स्थित है तथा वह ऑफिस के रूप में उपयोग में आ रही है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति का थर्ड फ्लोर की

Am. Kumar
09/04/18

लगातार.....5.

वाणिज्यिक दर का 2/3 से मूल्यांकन किये जाने योग्य है। विभागीय परिपत्र क्रमांक 2/2004 के अनुसार तत्समय प्रचलित प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए तीसरी मंजिल पर वाणिज्यिक दर उस क्षेत्र के लिये तत्समय प्रचलित वाणिज्यिक दर का 60 प्रतिशत होने से प्रश्नगत सम्पत्ति ऑफिस का मूल्यांकन उक्त 60 प्रतिशत दर का 2/3 की दर से किये जाने योग्य है। दस्तावेज प्रस्तुतीकरण के समय उप पंजीयक द्वारा ऊपर किये गये विवेचन के अनुसार ही प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आक्षेपित आदेश दिनांक 17.01.2011 द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का वाणिज्यिक की दर का 2/3 दर से ऑफिस के रूप में मूल्यांकन किया जाना उचित मानकर रेफरेन्स को अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 17.01.2011 में हस्तक्षेप करने का कोई आधार उपलब्ध नहीं होने से पुष्ट किये जाने योग्य है तथा राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किये जाने योग्य है।

11. परिणामस्वरूप राजस्व/विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश दिनांक 17.01.2011 के आदेश की पुष्टि की जाती है।
12. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य