

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1272/2012/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक VI, जयपुर

...प्रार्थी

बनाम

1. श्री जोरावर सिंह राठौड़ पुत्र स्व. श्री खीव सिंह राठौड़, जाति-राजपूत, निवासी-बी-20, शिव मार्ग, खण्डेला हाऊस, बनी पार्क, जयपुर
2. श्री हिम्मत सिंह राठौड़ पुत्र स्व. श्री खीव सिंह राठौड़, जाति-राजपूत, निवासी-मानव मंदिर फ्लैट नंबर-18, वरली हिल रोड, मुम्बई।
3. श्री सरदार सिंह राठौड़ पुत्र स्व. श्री खीव सिंह राठौड़, जाति-राजपूत, निवासी-846, एनक्लेव लेन, II-क्रास, एम. ए. एल. II-फेस, बेंगलोर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री गिरीश पारीक

अभिभाषक

बावजूद प्रकाशन अनुपस्थित

...प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थी सं. 1 व 2 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से

निर्णय दिनांक 14.06.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक VI, जयपुर द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.07.2011 प्रकरण संख्या 605/2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक VI, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या दो श्री हिम्मतसिंह राठौड़ व अप्रार्थी संख्या तीन श्री सरदार सिंह राठौड़ ने अप्रार्थी संख्या एक श्री जोरावर सिंह राठौड़ व श्री चन्दन सिंह राठौड़ के हक में एक उपहार पत्र निष्पादित कर पंजीयन हेतु दिनांक 22.05.2009 को प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक जयपुर षष्ठम ने अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर लेखपत्र द्वारा हस्तांतरित संपत्ति प्लॉट नंबर ए-28 अम्बावाड़ी जयपुर की भूमि 445.92 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय द्वितीय दर 7,250/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से 35,56,212/- रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 5,99,977/- रुपये एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 15,000/- रुपये कुल 41,71,189/- रुपये मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 738/09 पर किया। बाद मौका निरीक्षण उप पंजीयक ने रिपोर्ट की है कि निर्माण दस्तावेज अनुसार सही है। सामने व्यावसायिक शोपिंग सेन्टर अम्बावाड़ी स्थित, आसपास व्यवसायिक दुकानें

20

लगातार.....2



स्थित हैं। व्यवसायिक द्वितीय दर 27,700/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि का मूल्यांकन 1,35,87,182/- रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 8,99,966/- रुपये एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 15,000/- रुपये कुल 1,45,02,148/- रुपये मानते हुए उस पर कमी मुद्रांक कर रुपये 3,88,240/- रुपये एवं कमी पंजीयन शुल्क 25,000/- रुपये कुल 4,13,940/- रुपये मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51 के तहत कलक्टर(मुद्रांक) को प्रेषित किया है। उप-पंजीयक की रिपोर्ट के आधार पर प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। तत्पश्चात कलक्टर मुद्रांक ने लेख पत्र के जरिये प्रश्नगत सम्पत्ति का वर्तमान में ना तो व्यवसायिक उपयोग है ना ही इसकी पंक्ति में कोई व्यवसायिक गतिविधिया हैं सम्पत्ति आवासीय योजना में स्थित है एवं व्यवसायिक रूपान्तरण भी नहीं हुआ है। उपरोक्त तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए, रेफरेंस को खारिज कर दिया। कलक्टर(मुद्रांक) के उपरोक्त निर्णय के विरुद्ध प्रार्थी-राजस्व द्वारा यह निगरानी पेश की गयी है।

3. प्रार्थी उप-पंजीयक के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का कहना है कि प्रश्नगत सम्पत्ति के आस-पास व्यवसायिक दुकाने हैं। अतः उक्त सम्पत्ति को व्यवसायिक द्वितीय दर से से उप पंजीयक ने मालियत आंकते हुए रेफरेंस कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष पेश किया। कलक्टर(मुद्रांक) ने रेफरेंसानुसार मालियत नहीं मानकर, इसे इसे आवासीय योजना में स्थित होना मानते हुए रेफरेंस को खारिज किया है जिसे विधिसम्मत नहीं कहा जा सकता। उनका निवेदन था कि कलक्टर मुद्रांक के निर्णय को अपास्त कर, उप पंजीयक द्वारा रेफरेंसानुसार मालियत मानते हुए, प्रार्थी-राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जावे।

4. अप्रार्थी संख्या तीन बावजूद प्रकाशन के अनुपस्थित है।

5. अप्रार्थी संख्या एक व दो की ओर से विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि उप पंजीयक ने बिना मौके पर जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति को मनमाने तरीके से इसे व्यावसायिक माना है जो बिल्कुल गलत व आधारहीन है। प्रश्नगत सम्पत्ति ए-28 अम्बाबाड़ी जयपुर में स्थित है जो आवासीय प्रयोजनार्थ ही आवंटित हुयी थी और वर्तमान में भी आवासीय प्रयोजनार्थ ही है, वर्तमान में निर्माणाधीन अवस्था में है। उक्त आवासीय संपत्ति का भवन मानचित्र अनुमोदन भी जयपुर नगर निगम जयपुर से आवासीय प्रयोजनार्थ ही करवाया गया है। उक्त संपत्ति जो मात्र एक ढांचे के रूप में है जिस पर आज तक कोई लोई, फ्लॉटर, फर्श खिड़की, दरवाजे इत्यादि का कार्य नहीं हो रखा है इस स्थिति को नजर अंदाज करते हुए उप-पंजीयक ने उक्त संपत्ति की गणना 75 प्रतिशत निर्माण से की है जो कि कतई न्यायोचित नहीं है। निर्माण की श्रेणी मनमाने तरीके से 75 प्रतिशत बताई है जो कि सही नहीं है। निर्माण के अन्तर्गत एक ढांचा मात्र बना है जिसमें बिना दीवारों के कुछ पिल्लर मय आर.सी.सी. है सम्पत्ति की व्यवसायिक गणना करना कतई उचित नहीं है। उक्त सम्पत्ति के आस-पास व्यवसायिक गतिविधि है केवल इसी तथ्य के आधार पर उक्त सम्पत्ति को व्यवसायिक बताना बिल्कुल न्यायोचित नहीं है, जहां पर वर्तमान में इस तरह की कोई व्यवसायिक गतिविधि नहीं है और ना ही भविष्य में होने की संभावना है। उन्होंने कलक्टर(मुद्रांक) के आदेश को विधिसम्मत बताते हुए, प्रार्थी-राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

217



6. उभयपक्षीय बहस सुनी गई। पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया। विचाराधीन प्रकरण में विवाद का मुख्य बिन्दु यह है कि इसे उक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिये अथवा आवासीय दर से ? विचाराधीन प्रकरण में उप पंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट जो निम्नानुसार है:- "निर्माण दस्तावेजानुसार सही है सामने व्यवसायिक शॉपिंग सेन्टर अम्बाबाड़ी स्थित, आस-पास व्यवसायिक दुकाने स्थित है। व्यवसायिक D.L.C. से गणना करे", के आधार पर सम्पत्ति को व्यवसायिक दर से मूल्यांकन करने हेतु प्रस्तुत किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह माना है कि सम्पत्ति आवासीय योजना में स्थित है, वर्तमान में इस पर कोई व्यवसायिक गतिविधियां नहीं है, निर्माण ढांचानुमा है व प्रश्नगत संपत्ति की पंक्ति में कोई व्यवसायिक गतिविधियां नहीं है।

विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति ए-28 अम्बाबाड़ी जयपुर में स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 24-25 पर उपलब्ध आवंटन पत्र के अनुसार यह भूखण्ड आवासीय भूखण्ड है। मौका निरीक्षण में सम्पत्ति पर कोई व्यवसायिक गतिविधि नहीं पायी गयी है। अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति को वाणिज्यिक पंक्ति में भी नहीं माना है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार सम्पत्ति सघन वाणिज्यिक क्षेत्र में नहीं है। आस-पास वाणिज्यिक क्षेत्र में होने पर किसी सम्पत्ति को वाणिज्यिक पंक्ति में तभी माना जा सकता है जब वह सम्पूर्ण क्षेत्र वाणिज्यिक होकर सघन वाणिज्यिक क्षेत्र में परिवर्तित हो गया हो। उपरोक्त परिस्थितियों में अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से न कर आवासीय दर से है जो न्यायोचित एवं विधिसम्मत है, जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

7. फलतः प्रार्थी-राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा अतिरिक्त कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर के निर्णय दिनांक 29.07.2011 की पुष्टि की जाती है।

8. निर्णय सुनाया गया ।

( नत्थू राम )  
सदस्य