

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1277/2012/जयपुर  
राज्य सरकार जरिए उप पंजीयक पंचम  
जयपुर

प्रार्थी

बनाम

1. ब्रिज बिहारी अग्रवाल पुत्र श्री हनुमान दास अग्रवाल  
निवासी-ए-26, कृष्णा नगर-प्रथम, लाल कोठी, जयपुर  
2. विजय सिंह मीणा पुत्र श्री गोकुल सिंह मीणा  
निवासी-सी-95, बाल नगर, करतारपुरा, जयपुर

अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित

श्री अनिल पोखरणा

उप राजकीय अभिभाषक

श्री गौरव दवे

अभिभाषक

निर्णय दिनांक 01.02.2016

प्रार्थी एक की ओर से

अप्रार्थी संख्या एक से की ओर से

निर्णय

यह निगरानी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम-1899 (जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे कलेक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 218/2010 में पारित निर्णय दिनांक 17.01.2011 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई ।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व का प्लॉट संख्या ए-314, महेश नगर, 80 फीट रोड जयपुर क्षेत्रफल 309 वर्ग मीटर का को रु. 34,00,000/- में अप्रार्थी संख्या को बेचान करके दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा उनके समक्ष प्रस्तुत दस्तावेज को प्रतिफल राशि रु. 34,00,000/- पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन राशि जमा कराने के पश्चात दस्तावेज पंजीकृत करके पक्षकारों को लोटा दिया। तत्पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर ज्ञात हुआ है कि प्रश्नगत सम्पत्ति व्यावसायिक पंक्ति में स्थित होने से 750 वर्गफुट क्षेत्र व्यावसायिक दर रु. 30,000/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से 69.7 वर्गमीटर की मालियत रु. 20,91,000/- एवं शेष 239.65 वर्ग मीटर को आवासीय दर रु. 9300/- प्रति वर्ग मीटर की दर से 22,28,745/- एवं निर्माण का मूल्यांकन रु. 38,000/- रूपये एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन रु. 12,000/- मानते हुए कुल रु. 43,69,745/- मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर रु. 34,95,580/- एवं पंजीयन शुल्क रु. 25,000/- में पूर्व अदा की गई मुद्रांक कर रु. 25,30,800/- एवं पंजीयन शुल्क रु. 25,000/- को कम करते हुए मुद्रांक कर रु. 96,500/- जमा कराने का नोटिस अप्रार्थीगण को जारी किया। किन्तु नोटिस की पालना में मुद्रांक कर रु. 96,500/- जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स विचार करने के पश्चात माना किया प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई व्यावसायिक गतिविधि नहीं है और उप पंजीयक ने सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन कर कमी



मुद्रांक कर का प्रकरण बनाकर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है,इसलिए रेफरेन्स अस्वीकार कर दिया। प्रार्थी द्वारा निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का कथन है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरुद्ध निगरानी अत्याधिक विलम्ब से पेश की गई है तथा इस विलम्ब को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में प्रत्येक दिवस में विलम्ब का उचित कारण नहीं बतलाया गया है, इसलिये निगरानी पेश करने का विलम्ब क्षमा योग्य नहीं होने से प्रार्थी की निगरानी मियाद बाहर मानते हुए खारिज की जावे।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 17.01.2011 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं सतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजीय साक्ष्यों एवं प्रकरण के तथ्यों की अनदेखी करते हुए विवादाधीन आदेश पारित किया है,जो अविधिक है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना किये बिना ही प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय मानकर रेफरेन्स अस्वीकार किया है जबकि प्रश्नगत सम्पत्ति व्यावसायिक पंक्ति में है और उसमें व्यावसायिक गतिविधियाँ संचालित हो रही है, इसको मध्यनजर रखते हुए उप पंजीयक ने आंशिक व्यवसायिक एवं शेष को आवासीय मानकर मालियत निर्धारित कर कमी मुद्रांक वसूल करने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया था,जिसको बिना किसी आधार के अपास्त किया जाना अविधिक होने से कलेक्टर (मुद्रांक) का विवादाधीन आदेश अपास्त योग्य है। उनका कथन है कि उप पंजीयक की





रिपोर्ट पर विचार किये बिना ही विवादाधीन आदेश पारित किया है, जो अविधिक है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।


अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति महेश नगर गोपालपुरा जयपुर में स्थित है, जो पूर्णतया आवासीय है, किन्तु उप पंजीयक द्वारा उक्त सम्पत्ति (भूखण्ड) को आंशिक रूप से व्यवसायिक माना है, जो न्याय संगत नहीं है। उनका कथन है कि क्रय किया गया भूखण्ड में कोई व्यवसायिक निर्माण नहीं है और ना ही मौके पर कोई व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित हो रही है। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर कोई व्यवसायिक निर्माण हेतु भी कोई स्वीकृति भी सरकारी, अर्द्धसरकारी विभाग जैसे जेडीए, नगर निगम आदि से प्राप्त नहीं की है और ना ही उस पर व्यवसायिक निर्माण कराने या व्यवसायिक गतिविधि चालाने का कोई मानस है। उनका कथन है कि उसके द्वारा इस सम्बन्ध में एक शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि सम्बन्धित भूखण्ड में वर्तमान में या भविष्य में कोई व्यावसायिक गतिविधियाँ नहीं करूँगा। उनका कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने विवादाधीन आदेश में स्पष्ट रूप से अंकित किया है कि भूखण्ड पूर्णतया खाली है और उप पंजीयक ने सम्भावना के आधार पर कुछ भाग को व्यवसायिक मानकर मूल्यांकन करने को अविधिक मानते हुए रेफरेंस अस्वीकार किया है, जो पूर्णतया उचित है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक पंक्ति में होने के आधार पर आंशिक रूप से व्यवसायिक मानकर प्रश्नगत भूखण्ड की माणिलयत का निर्धारण कर कमी मुद्रांक कर रू. 96,500/- वसूल करने हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसको कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा अस्वीकार किया गया है।

रेकार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि उप पंजीयक ने भू-खण्ड के कुल क्षेत्रफल 309.35 वर्गमीटर में से 69.7 वर्ग मीटर का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से तथा शेष 239.65 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय दर से किया है। कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेशानुसार भूखण्ड पूर्णतया रिक्त है और उसमें किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधियाँ नहीं हो रही है। पत्रावली पर ऐसा कोई दस्तावेजीय साक्ष्य उपलब्ध नहीं है कि जिससे यह ज्ञात होता हो कि प्रश्नगत भूखण्ड व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है और उसमें व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित हो रही हैं। बहस के दौरान अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि भूखण्ड में कोई व्यवसायिक निर्माण नहीं है और ना ही मौके पर कोई व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित हो रही है, प्रश्नगत सम्पत्ति पर कोई व्यवसायिक निर्माण हेतु भी कोई स्वीकृति भी सरकारी, अर्द्धसरकारी विभाग जैसे

जेडीए, नगर निगम आदि से प्राप्त नहीं की है और ना ही उस पर व्यवसायिक निर्माण कराने या व्यवसायिक गतिविधि चालाने का कोई मानस है, उक्त कथन के खण्डन में भी राजस्व की ओर से कोई दस्तावेजीय साक्ष्य बहस के दौरान प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। फलस्वरूप प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 17.01.2011 की पुष्टि की जाकर उप पंजीयक की ओर से प्रस्तुत की गई निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

  
(सुनील शर्मा)  
सदस्य