राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1280/2012/जयपुर

राज्य सरकार जरिए उप पंजीयक जयपुर पंचम
जयपुर — प्रार्थी

बनाम

1.श्रीमती शकुल्तला पत्नि श्री राधेश्याम जैमनी
निवासी– डी–240,बिहारी मार्ग,बनी पार्क,जयपुर
6.मैसर्स रत्ना महल प्रापराईटीज प्रा.लि.
प्लाट नम्बर डी–34,सुभाष मार्ग,सी–स्कीम, जयपुर
द्वारा निदेशक राम प्रकाश गम्भीर पुत्र स्व. श्री भागमल गम्भीर — अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थित

श्री रामकरण सिंह
उप राजकीय अभिभाषक — प्रार्थी एक की ओर से
श्री वीरेन्द्र गोयल
अभिभाषक — अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक 29.09.2015

निर्णय

यह निगरानी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम–1998 (जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा)की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक)जयपुर (जिसे आगे कलक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 250/2010 में पारित निर्णय दिनांक 30.09.2010 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई ।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या ने बिजनिस पार्क स्थित प्लाट नम्बर डी–34 सुभाष मार्ग,सी–स्कीम जयपुर में पांचवी मंजिल पर 490.8 वर्ग मीटर भूमि को सेमी कामर्शिलय की दर 46252/– वर्गमीटरकी दर से रू. 1,24,85,534/– एवं निर्माण का मूल्यांकन रू. 21,12,400/–तथा कॉमन सुविधाओं का मूल्यांकन रू. 33,15,000/– कुल रू. 1,79,12,934/–में खरीद कर उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क अदा कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने उक्त सम्पत्ति की मालियत रू. 2,50,65,636/–पर देय मुद्रांक कर में से पूर्व अदा की गई मुंद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करते हुए कमी मुद्रांक कर रू. 2,86,110/– व पंजीयन शुल्क निल जमा कराने हेतु अप्रार्थी संख्या एक को नोटिस जारी किया। नोटिस की पालना में कमी मुद्रांक कर रू. 2,86,110/– जमा नहीं कराने पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुदांक) ने विवादाधीन आदेश दिनांक 30.09.2010 से रेफरेन्स अस्वीकार किया है। उक्त विवादाधीन निर्णय दिनांक 30.09.2010 से असन्तुष्ट होकर प्रार्थी द्वारा निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कहना 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।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक अप्रार्थी ने बहस के दौरान कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरूद्व 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 30.09.2010 के विरूद्व 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) का विवादाधीन आदेश दिनांक 30.09.2010 प्रकरण के तथ्यों एवं के विधि क विरूद्ध है। उनका कथन है कि उनका कथन है कि उप पंजीयक ने गलत धारणा एवं बिना निरीक्षण के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानकर मालियत निर्धारित कर कमी मालियत मानी जाकर कमी मुंद्रांक का प्रकरण बनाया है। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य रोड पर स्थित है तथा उसके आसपास एवं उसके समस्त क्षेत्र में वाणिज्यिक कर गतिविधियॉ संचालित हो रही है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन आदेश को अपास्त कर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि कश शुदा प्रश्नगत सम्पत्ति बहुमांजिला ईमारत में पांचवी मंजिल पर स्थित है,जो आफिस के उपयोग हेतु है तथा अर्द्धव्यवसायिक श्रेणी में आती है। उनका कथन है कि उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक मानकर मालियत निर्धारित की है,जो मौके पर उपलब्ध तथ्यों के विपरीत है। उनका कथन है कि विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति को अर्द्ध व्यवसायिक मानते हुए उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है,जो पूर्णतः उचित है। उन्होंने प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर वाणिज्यिक उपयोग होने के कारण वाणिज्यिक कर दर से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत मानी जाकर कमी मुद्रांक कर का रेफरेन्स कलक्टर(मुदांक) के समक्ष प्रस्तुत किये जाने पर, उन्होंने आफिस के उपयोग होना माकन अर्द्धव्यवसायिक मानकर रेफरेन्स अस्वीकार किया है।

कलक्टर(मुदांक) की पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि कलक्टर(मुदांक) स्वयं ने कोई मोका निरीक्षण नहीं किया है और ना विवादाधीन आदेश दिनांक 30.09.2010 में प्रश्नगत सम्पत्ति के बारे में कोई विवेचन किया। कलक्टर(मुदांक) ने अपने आदेश में निम्न निष्कर्ष अंकित करते हुए रेफरेन्स अस्वीकार किया है :–

" हमने पत्रावली का ध्यान पूर्वक अवलोकन किया तथा उभय पक्ष की बहस सुनी। दौराने बहस विभागीय पैरोकार की ओर से निवेदन किया गया कि मूल्यांकन मौका निरीक्षण करके जिला स्तरीय समिति की दर के अनुसार किया गया है,जो उचित है। अप्रार्थीनी की ओर से निवेदन किया गया कि सम्पत्ति फिफ्थ फ्लोर पर स्थित है एवं आफिस कार्य हेतु उपयोग की है । अतः व्यवसायिक दर का 2/3 दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए।"

उपरोक्त निष्कर्ष के सम्बन्ध में पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति पांचवीं मंजिल पर स्थित है एवं आफिस उपयोग की है तथा उप पंजीयक ने भी प्रश्नगत सम्पत्ति का पंजीयन आफिस की दर से किया है। इन्हीं तथ्यों का विवेचन करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा विवादाधीन निर्णय पारित किया है,जिसमें किसी प्रकार की अविधिकता नजर नहीं आती है और ना ही उसमें हस्तक्षेप करने का औचित्य यह पीठ अनुभव करती है । फलस्वरूप राजस्व की ओर से प्रस्तुत कली गयी निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य