राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1361/2013/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक पंचम
जयपुर ....प्रार्थी

बनाम

1.श्री ओम प्रकाश पारीक पुत्र नन्द किशोर पारीक
निवासी–2519,गोविन्द जाजिडियों का रास्ता
पुरानी बस्ती, जयपुर
2.कृष्णा देवी पत्नि नन्द किशेर पारीक
निवासी–2519,गोविन्द जाजिडियों का रास्ता
पुरानी बस्ती, जयपुर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः:
श्री अनिल पोखरणा
उप राजकीय अभिभाषक प्रार्थी की ओर से
श्री सुनील पारीक
अभिभाषक अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक :– 23.01.2017

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 (जिसे आगे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे कलक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 530/2008 में पारित निर्णय दिनांक 16.01.2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या ने दो ने अपने सगे पत्र अप्रार्थी संख्या को एक उपहार पत्र (उपहार डीड) के रूप में अपनी सम्पत्ति मकान नम्बर 2518 व 2520 जिसका कुल क्षेत्रफल 144.12 वर्गमीटर में से उत्तरी हिस्सा जिसका नाम पूर्व से परिश्म 38.00 फीट तथा उत्तर से दक्षिण में 20.6 फी जिसका कुल क्षेत्रफल 86.19 वर्ग गज अर्थात 72.06 वर्गमीटर जयपुर नगर चौकडी पुरानी बस्ती,गोविन्द राजियों का रास्ता, जयपुर को हस्तानान्तरित करके उक्त उपहार पत्र को उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने उक्त उपहार पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उक्त सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर उप पंजीयक ने हस्ताक्षर सम्पात्ति 61.12 वर्गमीटर में से 13.94 वर्ग मीटर अग्रभाग को दुकानों की पंक्ति में होने के कारण उसका व्यवसायिक उपयोग मानते हुए व्यवसायिक दर रू. 33,000/–वर्गमीटर की दर से उसका मूल्यांकन रू. 838964/– उस पर कमी मुद्रांक कर रू. 15,680/– व कमी पंजीयन शुल्क रू. 3920/– कुल रू. 19,600/–जमा कराने हेतु नोटिस जारी किया । नोटिस की पालना में पक्षकारों द्वारा उक्त राशि जमा नही कराने पर मुद्रांक अधिनियम की धारा

51 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक़) के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत करने उन्होंने रेफरेन्स अस्वीकार कर विवादाधीन आदेश दिनांक 16.01.2012 पारित किया है,जिससे क्षुब्ध होकर राजस्व की ओर से यह निगरानी प्रस्तति की गई है।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अप्रार्थी संख्या दो ने अपने सगे पत्र अप्रार्थी संख्या को एक उपहार पत्र (उपहार डीड) के रूप में अपनी सम्पत्ति मकान नम्बर 2518 व 2520 जिसका कुल क्षेत्रफल 144.12 वर्गमीटर में से उत्तरी हिस्सा जिसका नाम पूर्व से परिश्म 38.00 फीट तथा उत्तर से दक्षिण में 20.6 फी जिसका कुल क्षेत्रफल 86.19 वर्ग गज अर्थात 72.06 वर्गमीटर जयपुर नगर चौकडी पुरानी बस्ती,गोविन्द राजियों का रास्ता, जयपुर को हस्तानान्तरित करके उक्त उपहार पत्र को उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया, जिस पर आवासीय दर से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क भुगतान किया गया है, जबकि अग्रभाग दुकानों की पंक्ति होने से उसका उपयोग व्यवसायिक होने से उस पर व्यवसायिक दर से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क देय है, जिसको कलेक्टर(मुद्रांक) ने नरजन्दाज कर रेफरेन्स अस्वीकार किया गया है,जो उचित नहीं है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि अप्रार्थी संख्या दो अपने सगे पुत्र को उपहार पत्र के द्वारा पारिवारिक रिहायशी सम्पत्ति में से 72.6 वर्ग मीटर को दान दिया है। उनका कथन है कि दान की गई सम्पत्ति पूर्णतः रिहायशी है और सरकारी रिकार्ड में रिहायशी सम्पत्ति है और रिहायशी सम्पत्ति मानकर ग्रहकर आयात किया हुआ है। उनका कथन है कि मौके पर कोई व्यवसायिक गतिविधि उक्त सम्पत्ति पर संचालित नही हो रही है और ना ही भविष्य में होने की संभावना है। उनका कथन है कि उपं पजीयक ने अग्रभाग क्षेत्रफल 13.94 को भविष्य में व्यवसायिक उपयोग होने की सभावना के आधार पर व्यवसायिक मानकर मालियत का मूल्यांकन किया गया है, जो विधिक रूप से उचित नहीं है। उन्होंने कथन किया कि विद्वान कलेक्टर (मुद्रांक) ने भविष्य की संभावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक मानकर मालियत निर्धारित किये जाने को उचित नहीं मानते मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है,जो पूर्णतः उचित हे। 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। रिकार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि अप्रार्थी संख्या दो ने अपने सगे पुत्र का

पारिवारिक रिहायशी सम्पत्ति में से 72.6 वर्ग मीटर को दान दिया है ओर दान की गई सम्पत्ति पूर्णतः रिहायशी है और सरकारी रिकार्ड में रिहायशी सम्पत्ति है और नगर निगम द्वारा रिहायशी सम्पत्ति मानकर ग्रहकर लिया जा रहा है। उनका कथन है कि मौके पर कोई व्यवसायिक गतिविधि उक्त सम्पत्ति पर संचालित नही हो रही है और ना ही भविष्य में होने की संभावना है। पत्रावली के अवलोकन पर पत्रावली के पेज 45 पर उप पंजीयक ने निम्न अंकित है :–

"साईट विजिटः–खाली भखण्ड लेकिन 10X20 हिस्सा में अग्रभाग व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में होने के कारण"

पत्रावली के पेज 46 पर मौका निरीक्षण प्रतिवेदन पर निम्न अंकित किया हैः–

"13.94 वर्गमीटर व्यवसायिक 61.12 आवासीय दूकारों की पंक्ति में अग्रभाग है अतः 13.94 वर्गमीटर व्यवसायिक शेष 61.12 आवासीय।"

उक्त मौका निरीक्षण प्रतिवेदन से स्पष्ट है कि जो सम्पत्ति दान की गई है वह रिहायशी उपयोग की है और आगे का भाग रिक्त है,जिस पर कोई व्यवसायिक गतिविधियॉ संचालित नहीं हो रही है, जिससे प्रतीत होता है कि उप पंजीयक ने भविष्य की संभावनाओं के आधार पर दुकानों की पंक्ति में होना मानकर 13.95 वर्ग मीटर का मूल्यांकन व्यवसायिक उपयोग मानकर कमी मंद्रांक कर एवं कमी पंजीयक शुल्क वसूल करने हेतु रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसको उन्होंने अस्वीकार किया है। भविष्य की संभावनाओं के उपयेाग के आधार पर किसी भी सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक मानकर उसका मूल्याकन व्यवसायिक दर से किये जाने को उचित नहीं ठहराया जा सकता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 16.01.2012 को उचित ठहराते हुए राजस्वकी ओर से प्रस्तुत गिनरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया ।

(सुनील शर्मा)
सदस्य