

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1653 / 2009 / जयपुर.

1. मोहम्मद हुसैन पुत्र स्व0 श्री नूर मोहम्मद
2. श्रीमती हमीदा उर्फ मीना पत्नी श्री मोहम्मद हुसैन जाति मुसलमान निवासी 4488, घोड़ा निकास रोड़, रामगंज चौपड़, जयपुर.

.....प्रार्थीगण

बनाम

1. कलेक्टर (मुद्रांक), कलेक्ट्रेट, जयपुर.
2. उप-पंजीयक जयपुर-पंचम, कलेक्ट्रेट, जयपुर.

.....अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री मोहम्मद हुसैन, प्रार्थी स्वयं

.....प्रार्थीगण की ओर से

श्री एन. के. बैद,

उप-राजकीय अधिवक्ता

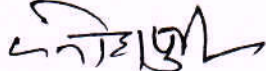
.....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 23/07/2015

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 78/09 में पारित किये गये आदेश दिनांक 14.09.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से अप्रार्थी संख्या 2 उप-पंजीयक, जयपुर-पंचम द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रेषित रेफरेंस को आंशिक स्वीकार करते हुए प्रार्थीगण से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क मय शारित रूपये 70,000/- वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी संख्या 1 श्री मोहम्मद हुसैन ने बहैसियत मुख्तारआम मुरलीधर शर्मा पुत्र स्व0 श्री टीकमदास शर्मा निवासी नाहरी का नाका, जयपुर अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 4488-बी, चौकड़ी रामचंद्र जी, रास्ता तकिया बादशाह मलंगशाह, जयपुर क्षेत्रफल 29.99 वर्गमीटर का बेचान प्रार्थिया संख्या 2 श्रीमती हमीदा उर्फ मीना पत्नी श्री मोहम्मद हुसैन को रूपये 2,50,000/- में करना दर्शाते हुए विक्रय विलेख पंजीयन हेतु दिनांक 13.03.2007 को उप-पंजीयक जयपुर-पंचम के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसे उप-पंजीयक ने पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप-पंजीयक जयपुर-षष्ठम द्वारा दिनांक 21.06.2008 को प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाने पर बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य घोड़ा निकास रोड़ पर व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित होने से व्यावसायिक

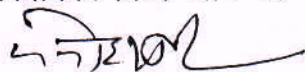


लगातार.....2

उपयोग की मानी गई, साथ ही मौके पर बेसमेंट, भूतल, प्रथम तल व द्वितीय तल पर पाये गये निर्माण सहित कुल मालियत रूपये 14,19,553/- प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के उपरान्त रेफरेंस को आंशिक स्वीकार करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 11,57,093/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 59,970/-, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 9,070/- एवं शास्ति रूपये 960/- सहित कुल रूपये 70,000/- वसूल करने का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 14.09.2009 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी संख्या 1 (स्वयं) ने उपस्थित होकर कथन किया कि उनके द्वारा आवासीय मकान का हस्तान्तरण किया गया है, जिस पर आवासीय कमरे एवं ऊपर जाने के लिये सीढ़ियां व लेट-बाथ निर्मित हैं। उप-पंजीयक द्वारा विक्रय दस्तावेज पंजीयन के 15 महीने पश्चात मौका निरीक्षण किया गया है। उक्त अवधि में प्रार्थीगण द्वारा अपनी सम्पत्तियों का विक्रय कर बेसमेंट व द्वितीय तल का निर्माण करवाया गया है। उप-पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थीगण की अनुपस्थिति में तथाकथित मौका निरीक्षण किया जाना दर्शाते हुए व्यावसायिक दर से मालियत की गणना किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ प्रार्थी ने निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।

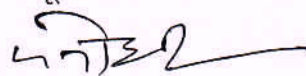
4. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया जाने पर सम्पत्ति व्यावसायिक उपयोग में लिया जाना पायी गयी। मौके पर बेसमेंट, भूतल, प्रथम तल व द्वितीय तल का पूर्ण निर्माण पाया गया। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में भी सम्पत्ति मुख्य घोड़ा निकास रोड़ पर व्यावसायिक उपयोग की पायी गयी तथा निर्माण भी उपरोक्तानुसार पाया गया। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा भूखण्ड का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से एवं निर्माण की लागत बी.एस.आर. की दर में नियमानुसार ह्रास का लाभ देते हुए मालियत प्रस्तावित किये जाने में तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौका निरीक्षण के पश्चात तदनुसार मालियत निर्धारित किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगण की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।



5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत प्रकरण में 29.99 वर्गमीटर भूखण्ड का बेचान हुआ है। उप-पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) के मौका निरीक्षण में आस-पास पूर्णतया व्यावसायिक परिसर स्थित होने तथा सम्पत्ति मुख्य घोड़ा निकास रोड़ पर खुलती हुई पायी गयी। प्रार्थीगण द्वारा दस्तावेज का पंजीयन जगन्नाथ शाह के रास्ते की आवासीय दर से करवाया गया है, जबकि तकिया मलंगशाह की ओर का भाग प्रार्थी द्वारा इस विक्रय विलेख के पंजीयन के समय ही किसी अन्य को विक्रय कर दिया गया था। इस प्रकार प्रार्थीगण द्वारा मिथ्या आधारों पर पंजीयन करवाया जाना पाया जाता है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार आस-पास वाणिज्यिक उपयोग पाये जाने की स्थिति में वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन के निर्देश दिये गये हैं। प्रस्तुत प्रकरण में तो प्रश्नगत भूखण्ड स्पष्ट रूप से वाणिज्यिक क्षेत्र में अवस्थित है, अतः प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से ही किया जा सकता है। कलेक्टर (मुद्रांक) के मौका निरीक्षण में मौके पर आगे की ओर दुकानें संचालित होना भी बताया गया है। ऐसी स्थिति में भूखण्ड की मालियत का निर्धारण मुख्य घोड़ा निकास रोड़ की प्रचलित व्यावसायिक दर से ही किया जा सकता है। जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौका निरीक्षण के पश्चात, मौके की अवस्थिति अनुसार सम्पत्ति के आगे के हिस्से 18.06 वर्गमीटर की मालियत व्यावसायिक दर से तथा शेष 11.93 वर्गमीटर की मालियत आवासीय दर से निर्धारित की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भूखण्ड की मालियत का निर्धारण किये जाने में कोई त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होती है।

7. इसी प्रकार प्रार्थीगण द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख में मौके पर भूतल व प्रथम तल का निर्माण बताया गया है, जबकि उप-पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में मौके पर बेसमेंट, भूतल, प्रथम तल व द्वितीय तल पर पूर्ण एवं पुराना निर्माण किया हुआ पाया गया। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) का यह निष्कर्ष उचित प्रतीत होता है कि किसी भी भवन के निर्माण में सर्वप्रथम बेसमेंट का निर्माण होता है, उसके पश्चात भूतल, प्रथम तल का निर्माण किया जा सकता है। यदि प्रार्थी का यह कथन भी माना जावे कि उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण 15 महीने पश्चात किया गया है, तब भी यह सम्भव नहीं है कि भूतल के निर्माण के पश्चात बेसमेंट का निर्माण करवाया गया



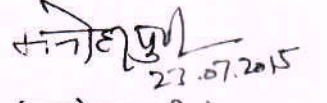
लगातार.....4

हो। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्रार्थीगण द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख में मिथ्या तथ्य अंकित किये जाकर पंजीयन करवाया गया है। अतः उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तावित की गई निर्माण की लागत व तदनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्धारित लागत में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है।

8. उपरोक्त विवेचन के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश में किसी प्रकार की विधिक/तथ्यात्मक त्रुटि किया जाना दृष्टिगोचर नहीं होता है। प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी बलहीन होने से अस्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती है।

9. परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया।


23.07.2015
(मनोहर पुरी)
सदस्य