

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या - 1827/2013/जयपुर

श्रीमति इन्दु अग्रवाल, पत्नि श्री एस.के.अग्रवाल,
उम्र-70 वर्ष, निवासी-एस-3, जनता कॉलोनी,
जयपुर।

प्रार्थी

बनाम्

1. उप-पंजीयक, जयपुर-द्वितीय,
जयपुर।

2. श्रीमति कुसुमलता तालुका पत्नि श्री राजकुमार तालुका,
पुत्र श्री रामेश्वरलाल जी तालुका, उम्र-56 वर्ष,
निवासी-ए-39, विश्वामित्र मार्ग,
श्याम नगर, जयपुर।

...अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित:-

श्री अलकेश शर्मा,
अभिभाषक।

श्री राम करण सिंह
उप-अभिभाषक।

श्री राजकुमार गौड़
अभिभाषक।

प्रार्थी की ओर से

अप्रार्थी संख्या-1 की ओर से

अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 27.01.2015

निर्णय

प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998(जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.03.2011 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है, जो प्रकरण संख्या 261/2009 के संबंध में हैं तथा जिनमें प्रार्थी ने विद्वान "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्रीमति इन्दु अग्रवाल, द्वारा अपने स्वामित्व के भूखण्ड क्रमांक-396, जो श्रीगोपाल नगर स्कीम, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर पर स्थित है, को अप्रार्थी संख्या-2 के पक्ष में मालियत रु.80,00,000/- पर निष्पादित कर, विक्रय पत्र पंजीयन हेतु "उपपंजीयक" के समक्ष दिनांक 03.09.2008 को प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड के 83.61 वर्गमीटर का मूल्यांकन व्यवसायिक प्रथम दर रु.46200/-, प्रति वर्गमीटर की दर से एवम् 167.22 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर रु.13200/- प्रतिपवर्गमीटर की दर से भूमि की कुल मालियत रु. 60,70,086/- एवम् निर्माण का मूल्यांकन रु.11,93,932/-, बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन रु.12,000/- निर्धारित कर, प्रश्नगत सम्पत्ति की कुल मालियत रु.72,76,018/- अवधारित किया गया। परन्तु प्रतिफल रु.80,00,000/- होने के कारण उक्त पर मुद्रांक कर व पंजीयनक शुल्क वसूल कर, उपपंजीयक द्वारा

लगातार.....2

कार्यालय में दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक-8297 पर पंजीबद्ध किया गया। तत्पश्चात, उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर, उक्त को व्यवसायिक होना अवधारित कर, गोपालपुरा बाईपास की व्यवसायिक प्रथम दर रु.46,200/- प्रतिवर्गमीटर की दर से कुल भूमि 250.83 वर्गमीटर का मूल्यांकन रु.1,15,88,346/-, निर्माण का मूल्यांकन रु.11,93,932/- व बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन रु.12,000/-, ट्यूबवैल का मूल्यांकन रु.60,000/- कर, कुल मालियत रु.1,28,54,278/- होना निर्धारित कर, कमी मुद्रांक कर रु.2,49,960/- मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण में, अप्रार्थी को सुनवायी हेतु नोटिस जारी किया गया। नोटिस की पालना में, अप्रार्थी द्वारा प्रस्तावित राशि जमा नहीं करवाने के कारण, अधिनियम की धारा 51(3) के तहत "रेफ्रेन्स" बनाकर, कलक्टर को प्रेषित किया गया। कलक्टर द्वारा सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक के अग्र-भाग को वाणिज्यिक मानते हुये इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुये एवम् पीछे की शेष सम्पत्ति को अर्द्धवाणिज्यिक होना अवधारित कर, प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु. 1,02,79,093/- निर्धारित कर, कुल वसूली योग्य मांग राशि रु.1,21,500/- होना अवधारित कर, आदेश पारित किया गया। जिससे व्यथित होकर, प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गयी है। जिसमें विद्वान "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश को विवादित किया गया है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर के निगरानी अधीन आदेश का विधि विरुद्ध होने का कथन कर तर्क दिया कि भूमि की भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए मालियत निर्धारण हेतु प्रेषित रेफरेन्स प्रथम दृष्टया विधिविरुद्ध होने से कलक्टर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किये जाने में विधिक भूल की गई है। अपने उक्त तर्क के समर्थन में कर बोर्ड की समन्वय पीठ द्वारा निगरानी संख्या 605/2011/जयपुर निर्णय दिनांक 28.06.2013 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांत में माननीय कर बोर्ड की पीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि भूमि का पंजीयन की तिथि के उपयोग के आधार पर मूल्यांकन निर्धारित किया जाना चाहिये, भविष्य की संभावनाओं के आधार पर नहीं। विशिष्ट रूप से विद्वान अभिभाषक द्वारा महानिरीक्षक, पंजीयक एवम् मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 19.12.2002 एवम् 01.12.2002 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि उक्त परिपत्रों में स्पष्ट निर्देशित है कि भूमि के संभावित उपयोग एवम् भविष्य में होने वाले उपयोग का कोई संबंध भूमि के मूल्यांकन से नहीं है । अपने उक्त तर्कों के समर्थन में समान बिन्दुओं पर माननीय न्यायालयों के निम्न न्यायिक दृष्टांतों को प्रोद्धरित कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।



- (i) स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उप-पंजीयक, सांगानेर, जिला-जयपुर बनाम् श्री अनूप सिंह पुत्र श्री रनवीर सिंह जयपुर रिवीजन क्रमांक 371/2002/जयपुर निर्णय दिनांक 04.07.2002 (बोर्ड ऑफ रेवेन्यू अजमेर)
- (ii) द स्पेशल डिप्टी कलक्टर (मुद्रांक) कूडुलोर बनाम् केमीकल्स एण्ड प्लास्टिक्स लि. निर्णय दिनांक 12.12.2003 (मद्रास)
- (iii) मैसर्स रिलायन्स इण्डस्ट्रीज, लि. बनाम् राजस्था सरकार जरिये महानिरीक्षक, पंजीयन एवम् मुद्रांक विभाग, अजमेर, अपील संख्या 26/2004/1476/2005/स्टाम्प/बीकाने निर्णय दिनांक 18.11.2005 (आर.टी. बी.)

विद्वान अभिभाषक द्वारा विशिष्ट रूप से कथन किया कि कलक्टर द्वारा विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों को दरकिनार कर जो निगरानी पारित किया है वह अविधिक होने से निरस्तनीय है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं संतोषप्रद कारणों का निगरानी प्रार्थना पत्रों के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र में उल्लेख किया जा चुका है। अतः प्रस्तुत निगरानी को अन्दर मियाद स्वीकार की जावे।

अप्रार्थी संख्या-1 की ओर से उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। इस संबंध में अग्रिम अभिवाक् किया कि प्रश्नगत सम्पति गोपालपुरा बाईपास पर स्थित होना उपपंजीयक द्वारा अवधारित कर, सम्पूर्ण सम्पति का उचित रूप से मूल्यांकन कर अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क व शास्ति पंजीयन शुल्क उचित रूप से निर्धारित की गयी थी एवम् तदनुसार ही वसूली हेतु प्रकरण "रेफ्रेन्स" बनाकर प्रेषित किया गया था। विद्वान कलक्टर ने डी.एल.सी. के प्रपत्र संख्या-3 को आधार बनाकर, भूखण्ड की दो दरें वाणिज्यिक व अर्द्धवाणिज्यिक मानकर विवादित निर्णय पारित किया गया है, जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है क्योंकि प्रश्नगत सम्पति गोपालपुरा बाईपास पर स्थित है। अतः ऐसी स्थिति में, प्रस्तुत "रेफ्रेन्स" में अंकित मालियत पर, वसूली किया जाना विधिसम्मत एवम् उचित है। लिहाजा, पुनरीक्षण स्वीकार कर, विद्वान कलक्टर के आदेश अपास्त करने की प्रार्थना की गयी।

अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर विद्वान "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश का समर्थन कर, प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करने का निवेदन किया गयी।

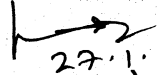
उभयपक्षीय बहस सुनी गयी तथा पत्रावली एवम् सम्बद्ध अभिलेख का अनुशीलन किया गया। प्रार्थी द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रस्तुत निगरानी के पेश करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते

हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

गुणावगुण के संबंध में कलक्टर द्वारा पारित आदेश व रिकॉर्ड पत्रावली के परिशीलन से विदित होता है कि विद्वान कलक्टर स्वयम् द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया जाकर, केवल उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफ्रेन्स में अंकित तथ्यों के आधार पर प्रश्नगत प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत के संबंध में निष्कर्ष अवधारित किये गये हैं। इस संबंध में समान विवादित बिन्दु पर महानिरीक्षक, पंजीयन एवम् मुद्रांक विभाग, राजस्थान, जयपुर के परिपत्र संख्या 27/2010 कमांक एफ-7(13) जन/10/12503 दिनांक 01.09.2010 के निर्देशों के क्रम में निर्देश संख्या 4.2 अवलोकन किया गया जिसमें यह निर्देशित किया गया है कि "यदि भूमि/भवन व्यावसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यावसायिक नहीं है, कि यदि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यावसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है तो सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक के अग्र-भाग को वाणिज्यिक मानते हुये इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुये सम्पत्ति की मालियत की जाये "। अतः प्रकरण विद्वान कलक्टर को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वे स्वयम् मौका निरीक्षण कर, प्रश्नगत सम्पत्ति में से 20 फुट की गहराई तक के अग्र-भाग को यदि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ है तो वाणिज्यिक मानते हुये इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन कर, तथा पीछे के भाग को आवासीय होना मानकर डी.एल.सी दर अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति का निर्धारण करें/मालियत कायम कर, वसूली की कार्यवाही सुनिश्चित करें ।

परिणामतः, प्रकरण उपर्युक्तानुसार कलक्टर को प्रतिप्रोषित किया जाता है।

निर्णय प्रसारित किया गया।


27.1.2015
(मदन लाल)
सदस्य