राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1.निगरानी संख्या 2219 / 2014 / जयपुर

श्रीमती आरती खण्डेलवाल पत्नि राकेश कुमार खण्डेलवाल
निवासी–132 कैलाश पुरीटोंक रोड, जयपुर — प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक प्रथम,, जयपुर
2. दिवाकर डंडिया पुत्र तेज करण डंडिया
निवासी–बी–138,मंगल मार्ग,बापू नगर, जयपुर — अप्रार्थीगण

2.निगरानी संख्या 2220 / 2014 / जयपुर

राकेश कुमार खण्डेलवाल पुत्र श्री बाबूलाल
निवासी–132 कैलाश पुरीटोंक रोड, जयपुर — प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक प्रथम,, जयपुर
2. सुधाकर देव डंडिया पुत्र तेज करण डंडिया
निवासी–बी–138,मंगल मार्ग,बापू नगर, जयपुर — अप्रार्थीगण

3.निगरानी संख्या 2221 / 2014 / जयपुर

राकेश कुमार बंसल पुत्र श्री श्यामलाल बंसल
निवासी–डी–142,कौशल्या पथ,बसंत मार्ग,बनी पार्क,जयपुर — प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक प्रथम,, जयपुर
2. प्रभाकर देव डंडिया पुत्र तेज करण डंडिया
निवासी–बी–18,मंगल मार्ग,बापू नगर, जयपुर — अप्रार्थीगण

4.निगरानी संख्या 2222 / 2014 / जयपुर

श्रीमती सरोज बंसल पत्नि राकेश कुमार बंसल
निवासी–डी–142,कौशल्या पथ,बसंत मार्ग,बनी पार्क,जयपुर — प्राथी

बनाम

1.राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक प्रथम,, जयपुर
2.रत्नाकर डंडिया पुत्र तेज करण डंडिया
निवासी–एससी–3,गणेश मार्ग,बापू नगर, जयपुर — अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः

श्री गौरव दवे
अभिभाषक — प्रार्थीगण की ओर से

श्री आर.के. अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक — अप्रार्थी संख्या एक की ओर से

श्रीरूपक शर्मा
अभिभाषक — अप्रार्थी संख्या दो की ओर से

निर्णय दिनांक 09.11.2016

निर्णय

ये चारों निगरानियॉ प्रार्थीगण की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 (जिसे आगे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे कलेक्टर(मुद्रांक)कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 296, 297, 298

व 299/2014 में पारित पृथक–पृथक निर्णय दिनांक 05.11.2014 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं। चारों निगरानियों में निर्णय हेतु विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय प्रतियॉ चारों पत्रावलियों पर रखी जा रही हैं।

निगरानियों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 2 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति जो चौकडी घाट दरवाजा, घी वालों का रास्ता, दक्षिणी लाईन में एक मकान पुख्ता बन्दोबस्त उत्तर देखता हुआ स्थित है,जिसका नगर पालिका का नम्बर 2560 है, तथा सूर्य निवास के नाम से जाना जाता है एवं पूर्णतय आवासीय है का विक्रय प्रार्थीगण को करके बेचान पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये गये, जिनका उप पंजीयक द्वारा पंजीयन संख्या 4858, 4856, व 4857 दिनांक 15.04.2014 को करके दस्तावेज पक्षकारों का लौटा दिये। कुछ समय पश्चात उप पंजीयक द्वारा रेण्डम प्रणाली के अन्तर्गत उक्त दस्तावेजों में अंकित प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर पाया कि क्रय की गई सम्पत्ति 'सूर्य निवास' आवासीय ना होकर व्यवसायिक है,जिसकी बाजारू मायिलत रू. 31,20,846/–आंकी गई, जबकि प्रश्नगत सम्पत्ति रू. 12,25,000/– का बेचान आवासीय मानकर बेचान नामा पंजीकृत किया गया है। उक्त तथ्य को ध्यान में रखते हुए उप पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत कमी मालियत का नोटिस जारी किया। जारी नोटिस की पालना में कमी मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा नही कराने पर माालियत रू. 31,20,846/– पर देय मुद्रांक व पंजीयन शुल्क में से पूर्व अद की गई मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क को कम करते हुए निम्न तालिका के अनुसार मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूल करने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेन्स मुद्रांक अधिनियम की धारा 51के अन्तर्गत प्रस्तुत किया :–

नि.सं.	देय मुद्रांक कर	देय पंजीयन शुल्क	अदाकीगई मुद्रांक कर	अदा कीगई पंजीयन शुल्क	शेष मुद्रांक कर	शेष पंजीयन शुल्क
2219/14	124840/–	31208/–	49000/–	12250/–	75840/–	18960/–
2220/14	156050	31208	53960	12250	102090	18960
2221/14	156050	31208	53960	12250	102090	18960
2222/14	124840/–	31208/–	49000/–	12250/–	75840/–	18960/–

रेफरेन्स पर उभय पक्षों की बहस सुनने के पश्चात उसका निस्तारण दिनांक 05.11.2014 को करते हुए राजस्व की ओर से प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार करते हुए उपरोक्त तालिका के कॉलम संख्या 6 व 7 अंकित राशि मय सरचार्ज वसूल करने का

विवादाधीन आदेश पारित किया है, जिससे असन्तुष्ट होकर ये चारों निगरानी प्रस्तुत की गई हैं।

प्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि चारों प्रार्थीगण ने प्रश्नगत सम्पत्ति का 1/4, 1/4, 1/4 व 1/4 का प्रत्येक ने रू.12,50,000/–क्रय करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु दिनांक 15.04.2014 को प्रस्तुत किये, जिस पर पूर्ण रूप से विचारण करने के पश्चात विक्रय पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों का लौटा दिये गये थे। इस प्रकार विधिनुसार उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के बाजार दर का मूल्यांकन करते हुए निष्पादित होकर पंजीकरण हो गया, जिसको पुनरावलोकन का अधिकार अब उन्हें नहीं है तथा ऐसे तथ्य होने पर करवंचना का आधार बनाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के यहां कार्यवाही हेतु प्रेषित करना सिद्धान्तों के विरूद्ध है।

उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मकान नम्बर 2560 सूर्य निवास के बाबत विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 2, 3 व 4 में स्पष्ट रूप से अंकित करते हुए विक्रय पत्र के साथ संलग्न मानचित्र में पीले रंग से दर्शित करते हुए प्रार्थीगण के पक्ष में निष्पादित किया गय है। उनका कथन है कि यह सम्पत्ति रिहायशी प्रयोजन की है जिसमें वर्षो से प्रारम्भ से ही रिहायश का काम होता रहा है तथा नगर निगम एवं सभी सरकारी विभाग में सम्पत्ति रिहायशी के रूप में ही दर्शित है तथा रिहायश के अतिरिक्त अन्य कोई भिन्न प्रयोजन का कार्य भी नहीं हो रहा है।

उनका कथन है विक्रय शुदा सम्पत्ति 80 वर्ष पुरानी चूने पत्थर व पट्टियों की बनी हुई है तथा चतुर्थ सीमाओं में पूर्व में गंदी गली,पश्चित में ताराचन्द जी छाबडा उत्तर में रास्ता आमदरफत दक्षिण में सम्पत्ति हीरालाल जी छाबडा की स्थित है,जो रिहायशी है। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति के आसपास आवासीय सम्पत्ति है तथा मुख्य सडक पर जौहरी बाजार में क्षेत्रीय व्यवसाय किया जाता है, किन्तु प्रश्नगत सम्पत्ति में किसी भी भाग में कोई व्यवसाय नही होता है। उनका कथन है कि उप पंजीयक ने मात्र कल्पना के आधार पर सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए गलत मूल्यांकन कर मुद्रांक की गलत गणना करते हुए रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) ने स्वीकार किया है, जो अविधिक है। उनका कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक माना है,जो मौकानुसार गलत है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए निर्णय करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण दिनांक 14.06.2014 को करने पर प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक पाये जाने के कारण कमी मुद्रांक कर, पंजीयन शुल्क तथा

बकाया सरचार्ज वसूली हेतु मुद्रांक अधिनियम के नियम 54 के तहत नोटिस जारी किया गया है, नोटिस की पालना में कमी मुद्रांक कर एवं कमी पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने पर उन्होंने प्रकरण के पूर्ण रूप से विचार करने के पश्चात रेफरेन्स स्वीकार किया गया है, जो पूर्णतः उचित है। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मौके पर पूर्ण रूप से व्यवसायिक पायी गयी है,जिसको रिहायशी कहना मौकानुसार गलत है। उन्होंने कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन आदेशों को उचित बताते हुए प्रस्तुत चारों निगरानियॉ अस्वीकार करने का निवेदन किया गया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार अप्रार्थीगण संख्या 2 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति जो चौकडी घाट दरवाजा, घी वालों का रास्ता, दक्षिणी लाईन में एक मकान पुख्ता बन्दोबस्त उत्तर देखता हुआ स्थित है,जिसका नगर पालिका का नम्बर 2560 है, तथा सूर्य निवास के नाम से जाना जाता है एवं पूर्णतया आवासीय है, का विक्रय प्रार्थीगण को करके बेचान पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये गये, जिनका उप पंजीयक द्वारा पंजीयन संख्या 4858, 4856, व 4857 दिनांक 15.04.2014 को करके दस्तावेज पक्षकारों का लौटा दिये। कुछ समय पश्चात उप पंजीयक द्वारा रेण्डम प्रणाली के अन्तर्गत उक्त दस्तावेजों में अंकित प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर क्रय की गई सम्पत्ति 'सूर्य निवास' आवासीय ना होकर व्यवसायिक पाई गयी है, जिसकी बाजारू मायिलत रू. 31,20,846/–आंकी गई, जबकि प्रश्नगत सम्पत्ति रू. 12,25,000/– का बेचान आवासीय मानकर बेचान नामा पंजीकृत किया गया है। उप पंजीयक ने गलत दस्तावेज पेश कर व्यवसायिक सम्पत्ति को आवासीय मानकर कराया गया पंजीयन को गलत मानते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक मानकर उसकी मालियत निर्धारित करते हुए पूर्व में जमा करायी गयी मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करते हुए शेष कमी मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु नोटिस जारी किया गया, किन्तु कमी मुद्रांक कर एवं कमी पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने के कारण रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तत किया गया,जिसको स्वीकार किया गया है।

पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड के अवलोकन से ज्ञात होता है कि निगरानी संख्या 2219/2014 की पत्रावली के पेज संख्या 12 एवं निगरानी संख्या 2220, 2221 व 2222/2014की पत्रावलियों के पेज संख्या 13 पर उप पंजीयक द्वारा दिनांक 14.06.2014 को किये गये मौका मुआयना प्रतिवेदन उपलब्ध है, जिनमें प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक माना गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त मौका रिपोर्ट के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक मानकर रेफरेन्स स्वीकार किये हैं। कलेक्टर (मुद्राक)

स्वयं द्वारा कोई मौका मुआयना किया जाना पत्रावली से स्पष्ट नहीं होता है। कलेक्टर (मुद्राक) को चाहिए था कि प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक मानने से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना स्वयं द्वारा किया जाना चाहिए, उसके पश्चात किसी निष्कर्ष पर पहुॅचना चाहिए था परन्तु उन्होंने मुद्रांक अधिनियम की धारा 66 की पालना किये बिना ही रेफरेन्स स्वीकार किये हैं, जिन्हें किसी प्रकार से उचित नहीं माना जा सकता है। अतः कलेक्टर (मुद्राक) के विवादाधीन आदेशों को अपास्त करते हुए निर्देश दिये जाते हैं कि वह प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका मुआयना प्रार्थीगण की उपस्थित में करके मौका रिपोर्ट तैयार करें तथा प्रश्नगत सम्पत्ति के आसपास के दो पडोसियों के बयान दर्ज करे कि वास्तव में प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक है अथवा आवासीय, तत्पश्चात यदि प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक उपयोग की पायी जाती है तो विवादाधीन आदेश दिनांक 05.11.2014 यथावत रहेगा और यदि आवासीय उपयोग की पायी जाती है तो नियमानुसार आदेश इस निर्णय की प्राप्ति के 60 दिवस के भीतर पारित करें ।

फलस्वरूप उक्त निर्देशों के साथ चारों निगरानी स्वीकार कर कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित की जाती हैं।

निर्णय सुनाया गय।

(सुनील शर्मा)
सदस्य