

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2325 / 2010 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जयपुर द्वितीय

जिला जयपुर।

.....प्रार्थी

बनाम

- 1 श्रीमती भंवर कंवर पत्नि श्री मानसिंह शेखावत।
- 2 श्री मानसिंह शेखावत पुत्र श्री सलेदी सिंह जाति राजपूत आर/ओ. प्लॉट नं. 13, सेक्टर नं. 3, विद्याधर नगर, जयपुर।
- 3 मै. पारस बिल्डहोम प्रा.लि. एस-14, कृष्णा मॉल, टोंक रोड़, जयपुर जरिये डायरेक्टर नितेश अग्रवाल पुत्र श्री शम्भूदयाल अग्रवाल।अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री अनिल पोखरणा

उपराजकीय अभिभाषक

श्री चन्द्र प्रकाश शर्मा

अनुपस्थित

..... प्रार्थी की ओर से

..... अप्रार्थीगण संख्या 1 की ओर से

..... अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3

निर्णय दिनांक : 16 / 01 / 2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जयपुर द्वितीय द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 14 / 2010 में पारित आदेश दिनांक 10.05.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें उपपंजीयक जयपुर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकर किया गया हैं जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई हैं।
2. प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि श्री नितेश अग्रवाल द्वारा अप्रार्थीया सं 1 के हक में एक विक्रय दस्तावेज मालियत 45,00,000 / - रूपये पर निष्पादित कर उपपंजीयक जयपुर चतुर्थ के कार्यालय में दिनांक 17.11.2009

२३२

लगातार.....2

को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपपंजीयक जयपुर द्वितीय ने अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर दस्तावेज में उल्लेखित सम्पत्ति ऑफिस नं. 101-102 फर्स्ट फ्लोर दी प्रिसम लाल कोठी स्कीम लालकोठी सब्जी मण्डी रोड जयपुर की भूमि 151.43 वर्गमीटर का मूल्यांकन व्यवसायिक दर का 2/3 दर अर्थात् सेमीकॉमर्शियल की दर से 44,16,637/- रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन अर्द्धनिर्मित की दर से 325878/- रुपये एवं कॉमन का मूल्यांकन 8,69,000/- रुपये कुल 56,11,515/- रुपये पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 7487 पर किया। बाद मौका निरीक्षण भूखण्ड व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है तथा दस्तावेज के अनुसार यह भूखण्ड व्यवसायिक है। इसलिये भूमि का मूल्यांकन व्यवसायिक प्रथम दर 81,250/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि का मूल्यांकन 86,12,581 रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 3,25,878/- रुपये एवं कॉमन का मूल्यांकन 13,03,512/- रुपये कुल 1,02,41,972 रुपये मानते हुये उस पर कमी मुद्रांक कर 2,31,520/- रुपये मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया। अप्रार्थीयां की ओर से जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि अप्रार्थीगण द्वारा लालकोठी सब्जी मण्डी रोड जयपुर में स्थित प्लॉट पर बने परिसर के फर्स्ट फ्लोर पर एक ऑफिस नम्बर 101 व 102 क्रय किया है जो स्केल्टर अवस्था में है उपपंजीयक ने वाणिज्यिक मानते हुए बकाया राशि हेतु रेफरेन्स किया है। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त ऑफिसों को अर्द्धवाणिज्यिक कार्य के लिये क्रय किया था, वर्तमान में भी उक्त ऑफिसों में ऐसा कोई कार्य नहीं किया जा रहा है जो कि वाणिज्यिक कार्य की परिभाषा में आता हो। सम्पत्ति फर्स्ट फ्लोर पर स्थित है। इसलिये सम्पत्ति वाणिज्यिक की परिभाषा में नहीं आती हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने मूल्यांकन सब्जी मण्डी रोड की प्रथम दर के अनुसार किया जाना उचित मानते हुये ऑफिस की दर व्यवसायिक दर का 2/3 मानी है तथा भूमि का मूल्यांकन सेमीकॉमर्शियल की दर से 57,41,720/- रुपये, निर्माण का मूल्यांकन 325878/- रुपये, कॉमन का

मूल्यांकन 869,000/- रुपये कुल 69,36,600/- रुपये करते हुये पूर्व में अदा किये गये मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करने पर शेष मुद्रांक कर 66260/- रुपये एवं शास्ति 740 रुपये कुल 67,000/- रुपये वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीयां संख्या 1 की ओर से उनके अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 बावजूद तामील उपस्थित नहीं हुये।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष सुनी गई।
5. उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिए क्योंकि सम्पत्ति कॉमर्शियल कॉम्प्लेक्स में स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय ने ऑफिसियल सम्पत्ति मानकर ऑफिस की सम्पत्ति मानते हुये सेमीकॉमर्शियल दर लगायी है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।
6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीयां संख्या 1 की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत की गई जिसमें निवेदन किया गया कि निगरानी समय सीमा के पश्चात् प्रस्तुत की गई है जिसमें देरी का संतोषजनक कारण नहीं है। दस्तावेज में स्पष्ट रूप से पृष्ठ संख्या 6 पर ऑफिस संख्या 101-102 उल्लेख है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

२३७

9. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाये क्योंकि भूखण्ड व्यवसायिक पंक्ति में स्थित हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति को ऑफिस सम्पत्ति मानते हुये सेमीकॉमर्शियल दर से मूल्यांकन किया है। दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 02 पर यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि यह एक कमर्शियल प्लॉट है तथा पृष्ठ संख्या 04 पर ऑफिस संख्या 101-102 को क्रय विक्रय करने का उल्लेख है। साईट प्लान के अनुसार ऑफिस संख्या 101-102 फर्स्ट फ्लोर पर स्थित हैं। अप्रार्थीयां संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायालय में यह स्पष्ट उल्लेख किया है कि क्रय की गई सम्पत्ति का प्रवेश पैसेज में खुलता हुआ है तथा ऑफिसेज में शटर लगे हुये नहीं होकर दरवाजे लगे हुये हैं जिन पर किवाड़ लगे हुये हैं। रेफरेन्स में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति के वाणिज्यिक उपयोग का कोई प्रमाण नहीं हैं। सम्पत्ति वाणिज्यिक प्लॉट में स्थित है यह तो दस्तावेज में पहले से ही लिखा हुआ था। अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति को सेमीकॉमर्शियल मानकर मूल्यांकन किया है जिसमें पत्रावली में उपलब्ध तथ्यों के आधार पर हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती हैं।
10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय 10.05.10 यथावत रखा जाता है।
11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम) 16/11/17

सदस्य