राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 316 / 2011 / जयपुर

पदम चन्द जैन पुत्र स्व. श्री गोपाल लाल जैन
निवासी–फ्लैट नं. 203–204,द्वितीय मंजिल,रॉयल सुन्दरम
अपाटमेन्ट,1, विवेकानन्द मार्ग,सी–स्कीम, जयपुर ......प्रार्थी.

बनाम

1.अतिरिक्त कलेक्टर(स्टैम्प)बनीपार्क, जयपुर
2.उप पंजीयक, जयपुर–चतुर्थ,जयपुर ......अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री श्री राजेन्द्र सालेचा
अभिभाषक ....प्रार्थीगण की ओर से.
श्री एन.के.बैद,
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 24.01.2017

निर्णय

यह निगरानियां प्रार्थी द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक),जयपुर के प्रकरण संख्या 437 / 2009 में पारित किये गये आदेश दिनांक 19.10.2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि श्री विजय कुमार शर्मा पुत्र श्री स्व.सी. एल.शर्मा, निवासी प्लाट नम्बर 02,प्रेम मार्ग एक्सटेन्शन, गुर्जर की थडी, न्यू सांगानेर रोड, जयपुर द्वारा रॉयल सुन्दरम अपार्टमेन्ट,सी स्कीम, जयपुर के द्वितीय मंजिल के फ्लैट नम्बर 203 व 204 का विक्रय रू. 54,00,000 / –में करके विक्रय पत्र पंजीकृत करने हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने उनके समक्ष विक्रय पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों को लौटा दिया। बाद मौक निरीक्षण उप पंजीयक ने पाया कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य रोड पर स्थित है तथा कॉर्नर की है इसलिए वहां प्रचलित डी एल सी दर (आवासयी प्रथम) रू. 18,500 / –प्रति वर्ग मीटर की दर से 10 प्रतिशत कॉर्नर द्वितीय मंजिल पर स्थित होने के कारण भूमि का मूल्यांकन 50 प्रतिशत दर की दर से 33,34,673 / –रू. एवं निर्माण का मूल्यांकन 11,75,500 / –रू. एवं कॉमन सुविधाओं का मूल्यांकन रू. 11,75,500 / – कुल रू. 56,85,673 / –मानते हुए उस देय मुद्रांक कर में से पूर्व में जमा करायी गयी मंद्रांक एवं पंजीयन शुल्क को कम करते हुए रू. 23,550 / –जमा कराने का नोटिस मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत जारी किय। उक्त नोटिस की पालना में कमी मुद्रांक कर रू. 23,550 / –जमा

नही कराने पर उप पंजीयक ने कलेक्टर (मुदांक) के समक्ष मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेन्स प्रस्तुत किया। उक्त रेफरेन्स पर विचार करने के पश्चात कलेक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स स्वीकार कमी मुद्रांक कर रू. 23,550/– एवं शास्ति रू. 450/– कुल रू. 24,000/–वसूल करने का विवादाधीन निर्णय दिनांक 19.10.2010 पारित किया है, जिसे असन्तुष्ट होकर प्रार्थी की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी की ओर से उसके विद्वान अभिभाषक ने अभिवाक् किया कि प्रार्थी द्वारा विक्रीत सम्पत्ति सुन्दरम् अपार्टमेन्ट में स्थिति है, जो रिहायशी फ्लैट है और वह जिस कम्पलेक्स में स्थित है वह कॉर्नर में स्थित है, इसलिए मात्र सम्पूर्ण प्लाट कार्नर में स्थित होने से उसमें स्थित फ्लैट की स्थिति कार्नर नही बन जाती है, क्योंकि उनकी स्थिति का सम्पूर्ण प्लास्ट की स्थिति से कोई सम्बन्ध नहीं है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय 19.10.2010 को अविधिक बताते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय दिनांक 19.10.2010 का समर्थन करते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किये।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी, उपलब्ध रिकार्ड एवं कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार रॉयल सुन्दरम अपार्टमेन्ट, सी स्कीम,जयपुर में स्थित है, जो कॉर्नर प्लाट पर निर्मित है। प्रार्थी द्वारा उक्त कॉर्नर प्लाट पर निर्मित रॉयल सुन्दरूम अर्पाटमेन्ट के दूसरी मंजिल पर निर्मित फ्लैट संख्या 203–204 की मालियत 54,00,000/–में क्रय करके पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक ने मौका निरीक्षण पर पाया है कि उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य रोड पर स्थित होने तथा कॉनर पर होने के कारण वहां की प्रचलित आवासीय प्रथम डी एल दर 18,500/–रू. प्रति वर्ग मीटरकी दर से मय 10 प्रतिशत कॉर्नर के द्वितीय मंजिल पर स्थित होने के कारण भूमि का मूल्यांकन 60 प्रतिशत की दर से 33,34,673/– रू. एवं निर्माण का मूल्यांकन रू. 11,75,500/– एवं कॉमन सुविधायें का मल्याकन रू. 23,550/– कुल रू. 56,85,673/–मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर रू. 454860/– में से पूर्व में अदा की गई मद्रांक कर रू. 431310/–को कम करते हुए शेष कमी मुद्रांक कर रू. 23550/– की वसूली हेतु मुद्रांक कर अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत राजस्व की ओर से रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है।

उक्त प्रकार से प्रस्तुत रेफरेन्स पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने कार्नर प्लाट पर निर्मित अपार्टमेन्ट के दूसरी मंजिल पर निर्मित फ्लैट की मालियत का आंकलन

महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2 / 2004 के बिन्दु संख्या (ग) के उप बिन्दु संख्या (द) के अनुसार मालियत का निर्धारण करते हुए निर्णय दिनांक 19.10.2010 पारित किया जाकर राजस्व की ओर से प्रस्तुत किया गया रेफरेन्स स्वीकार किया गया है,जिसमें किसी प्रकार की अविधिकता नजर नही आती है। फलस्वरूप निगरानीधीन आदेश दिनांक 19.10.2010 की पुष्टि की करते हुए प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य