राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 439/2008/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक जयपुर–VIII, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती उर्मिला शर्मा पत्नी श्री रमेश चन्द शर्मा,
   निवासी प्लॉट नं0 10, गायत्री कॉम्प्लेक्स, दुर्गापुरा, जयपुर.
2. श्री पारस कुमार जैन पुत्र श्री संतोष कुमार जैन,
   निवासी प्लॉट नं0 13, हरियाणा कॉलोनी, टोंक फाटक, जयपुर.
3. श्री सतीश कुमार जैन पुत्र श्री सोभागमल जैन,
   निवासी मकान नं0 4, हरियाणा कॉलोनी, टोंक फाटक, जयपुर.
4. श्री सुरेश खण्डेलवाल पुत्र श्री रामप्रसाद,
   निवासी मकान नं0 327, गली नं0 10, बरकत नगर, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री मनमोहन गुप्ता, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 30/09/2015

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 213/07 में पारित किये गये आदेश दिनांक 31.10.2007 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थिया संख्या 1 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति दुकान नं0 38 क्षेत्रफल 37.15 वर्गमीटर एवं इससे लगता हुआ प्लॉट संख्या 10 क्षेत्रफल 41.80 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल 850 वर्गफीट गायत्री कॉम्प्लेक्स, रघुविहार, दुर्गापुरा, जयपुर का विक्रय अप्रार्थीगण संख्या 2 लगायत 4 को रूपये 5,51,000/– में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 17.03.2007 को पंजीयन हेतु उप–पंजीयक जयपुर–द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक ने बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 9,27,455/– अवधारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप–पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर सम्पत्ति 100 फीट रोड़ पर खुलती हुई एवं पूर्णतः वाणिज्यिक उपयोग की पाये जाने पर बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 46,82,250/– प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक

लगातार.....2

अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टंर (मुद्रांक) ने उभयपक्ष की सुनवाई एवं बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात, निगरानी अधीन आदेश दिनांक 31.10.2007 से विक्रय दस्तावेज अनुसार 37.15 वर्गमीटर को वाणिज्यिक एवं शेष भाग 41.80 वर्गमीटर को आवासीय अवधारित करते हुए विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना निर्णीत किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

3. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप—पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में सम्पत्ति 100 फीट रोड़ पर खुलती हुई पायी गयी। सम्पत्ति के आस—पास पूर्णतः वाणिज्यिक परिसर संचालित पाये गये। बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल कुल 78.95 वर्गमीटर है, जिसके तीन खरीददार हैं। ऐसी स्थिति में सामान्य विवेक से विचार करने पर भी सम्पत्ति को सेमी—कॉमर्शियल अवधारित किया जाना तर्कसंगत नहीं है। अग्रिम कथन किया कि गायत्री कॉम्प्लेक्स एक पूर्णतः वाणिज्यिक परिसर है, जिसमें केवल वाणिज्यिक गतिविधियां ही संचालित होती हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा अपने आदेश में सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाना अंकित किया गया है, किन्तु पत्रावली में कोई मौका रिपोर्ट संलग्न नहीं है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा स्वविवेक से सम्पत्ति को 20 फीट रोड़ पर खुलती हुई एवं अर्द्ध वाणिज्यिक व अर्द्ध आवासीय निर्धारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि उनके द्वारा क्रीत सम्पत्ति 100 फीट रोड़ पर स्थित ना होकर 20 फीट चौड़ी सर्विस लेन पर स्थित है। मुख्य सड़क पर पुलिया बनी हुई है, पुलिया के सामने की 20 फीट सड़क पर बिक्रीत सम्पत्ति अवस्थित है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने मौका निरीक्षण के पश्चात सम्पत्ति को 20 फीट रोड़ पर अवस्थित होना अवधारित किया है, जिसमें उनके द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गयी है। अग्रिम कथन किया कि उनके द्वारा वाणिज्यिक उपयोग हेतु आगे की दुकान संख्या 38 तथा साथ ही आवासीय उपयोग हेतु प्लॉट संख्या 10 का एक भाग क्रय किया गया है, ताकि आवश्यकता होने पर वहीं रहकर कारोबार किया जा सके। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....3

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया। राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 31.10.2007 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

6. प्रकरण में उपलब्ध तथ्यों से स्पष्ट है कि अप्रार्थीगण द्वारा हस्तान्तरित सम्पत्ति में दुकान एवं मकान सम्मिलित है, जिसमें दुकान का क्षेत्रफल 37.15 वर्गमीटर एवं मकान का क्षेत्रफल 41.80 वर्गमीटर है। मौके पर दुकान एवं मकान दोनों बने हुए हैं, जिनका कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौका निरीक्षण किया जाना भी उनके आदेश से स्पष्ट है। विक्रय विलेख के साथ संलग्न नक्शे के अनुसार भी आगे दुकान है तथा पीछे एक कमरा, रसोई, लेट–बाथ निर्मित बताये गये हैं। नक्शे के अनुसार ही सम्पत्ति 20 फीट चौड़ी सर्विस लेन पर स्थित है। ऐसी स्थिति में उप–पंजीयक द्वारा सम्पत्ति को 100 फीट चौड़ी सड़क पर बताते हुए एवं संम्पूर्ण सम्पत्ति को वाणिज्यिक बताते हुए, तदनुसार रेफरेंस प्रेषित किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। संलग्न नक्शे के अनुसार भी यही प्रतीत होता है कि आगे दुकान है तथा पीछे आवासीय परिसर है, जिसका उपयोग आवास हेतु ही किया जा सकता है। गायत्री कॉम्प्लेक्स को पूर्णतः वाणिज्यिक परिसर बताये जाने सम्बन्धी तर्क की पुष्टि में उप–पंजीयक एवं विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कोई सांक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये हैं।

7. उपरोक्त समस्त तथ्यों के आलोक में बिक्रीत सम्पत्ति को विक्रय विलेख अनुसार अर्द्ध वाणिज्यिक एवं अर्द्ध आवासीय अवधारित किया जाता है तथा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णयानुसार रूपये 9,27,455/– अवधारित की जाती है। यद्यपि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 5,87,455/– निर्धारित की गई है, जो सम्भवतः टंकण त्रुटि अथवा गणितीय त्रुटि के कारण हुई है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा वाणिज्यिक, आवासीय एवं निर्मित क्षेत्रफल की पृथक–पृथक निर्धारित की गई मालियत अनुसार कुल मालियत रूपये 9,27,455/– ही होती है। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा की जा चुकी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश की पुष्टि करते हुए, राजस्व की निगरानी अस्वीकार की जाती है।

8. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

9. निर्णय सुनाया गया।

30.05.2015

(मनोहर पुरी)
सदस्य