राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 45/2011/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक जयपुर–द्वितीय. .....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स हरी वॉच एण्ड ज्वैलरी कम्पनी,
   जरिये भागीदार श्री तरूण बिलवाल पुत्र श्री मालीराम
   निवासी एफ–21, विनयपथ, बनीपार्क जयपुर.
2. एच.एस.बी. एग्रो इण्डस्ट्रीज प्रा0 लिमिटेड,
   एच.एस.बी. हाउस, सी–24–सी, भगवानदास रोड़, जयपुर.
   जरिये निदेशक हरीशंकर बिलवाल. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा, उप राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

निर्णय दिनांक : 12/04/2018

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 715/2009 में पारित किये गये आदेश दिनांक 03.06.2010 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 अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या सी–24–सी, सी–स्कीम, भगवानदास रोड़, जयपुर क्षेत्रफल 623.82 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 को रूपये 1,35,00,000/– में करना दर्शाते हुए विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 21.3.2009 को उप–पंजीयक, जयपुर–द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा उक्त माालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् उप–पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाने पर बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य सड़क पर अवस्थित होने से वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए तद्नुसार मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत रूपये 3,70,83,096/– प्रस्तावित की जाकर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। क़लेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 3.6.2010 से बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित ना होकर अन्दर की ओर अवस्थित होना अवधारित करते हुए विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना निर्णीत करते हुए रेफरेंस खारिज किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

लगातार.....2

3. बावजूद सूचना अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गयी एवं उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया।

4. हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय सम्पत्ति के रूप में विक्रय की गयी है। उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की इस आधार पर माना गया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित है। मुद्रांक अधिनियम, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी अधिसूचनायें एवं परिपत्र, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र एवं माननीय न्यायालयों द्वारा दिये गये विभिन्न न्यायिक निर्णयों में विशेष तौर से इस बिन्दु पर बल दिया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वर्तमान उपयोग एवं प्रकृति के अनुसार तथा स्थानीय निकाय में अवस्थिति के अनुसार की जावेगी। हस्तगत प्रकरण में उप–पंजीयक द्वारा ऐसा कोई तथ्य/साक्ष्य उपलब्ध नहीं करवाया है कि बिक्रीत सम्पत्ति किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गई हो अथवा वक्त पंजीयन उसका वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग हो रहा था। प्रकरण में जयपुर की आवासीय कॉलोनी में स्थित विवादित खाली भूखण्ड को केवल आवासीय कॉलोनी की मुख्य सड़क पर अवस्थित होने के आधार पर वाणिज्यिक मानते हुए तद्नुसार रेफरेंस प्रेषित किया जाना ना तो विधिक दृष्टि से उचित है एवं ना ही सामान्य विवेक से।

5. हस्तगत प्रकरण में रेफरेंस प्रेषित किये जाने का मुख्य आधार केवल मुख्य सड़क पर अवस्थिति है, जो कि न्यायानुकूल नहीं होने से कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त आधार को अस्वीकार करते हुए विक्रय दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है।

6. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व की निगरानी बलहीन होने से अस्वीकार की जाती है एवं कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 03.06.2010 की पुष्टि की जाती है।

7. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य