

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-558/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जयपुर चतुर्थ

.... प्रार्थी

बनाम

1. बलवन्त कुमावत पुत्र श्री छोटेलाल कुमावत,
निवासी प्लॉट नं. 37, बजरंग कॉलोनी, झोटवाड़ा, जयपुर 1
2. अमरदीप सिंह पुत्र जगदीश सिंह, निवासी आजाद बस्ती,
अम्बर टॉवर के सामने, संचारचंद रोड, जयपुर
3. राज कुमार शर्मा पुत्र राधेश्याम शर्मा, निवासी म.नं. 30/92,
सेक्टर 3, प्रताप नगर, जयपुर
4. प्रकाशचंद माली पुत्र लक्ष्मीनारायण माली, निवासी ग्राम चिकना,
पोस्ट डंगरथल, तहसील निवाई, जिला टोंक
5. श्रीमती रश्मि टोंग्या पत्नी श्री अनिल टोंग्या, निवासी प्लॉट नं एसबी-4-ए,
भवानी सिंह रोड, बापू नगर, जयपुर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री बलवंत कुमार

अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थी सं. 1 से 4

...अप्रार्थी संख्या 5

निर्णय दिनांक : 20.06.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर प्रथम (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 13.05.2015 प्रकरण संख्या 455/13 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक जयपुर चतुर्थ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उपपंजीयक जयपुर षष्ठम के कार्यालय में पंजीबद्ध विक्रय दस्तावेज संख्या 1617/11 को महालेखाकार जांच दल के निरीक्षण में आक्षेपित किया कि सम्पत्ति मुख्य रोड पर व्यवसायिक सम्पत्ति विक्रय हुई है। उपपंजीयक ने आवासीय दर से मूल्यांकन किया है। इस प्रकार कुल मालियत 11,57,566/- रुपये पर कमी मुद्रांक कर 41826/- रु एवं कमी पंजीयन शुल्क 7576/- रुपये कुल 49402/- रुपये मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण राजस्थान

मुद्राक अधिनियम 1998 की धारा 51 के अन्तर्गत अधीनस्थ न्यायालय में रैफर किया। अधीनस्थ न्यायालय ने रैफरेंस अस्वीकार किया है जिसके विरुद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण सं. 1 से 4 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थिया सं. 5 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। सम्पत्ति व्यवसायिक होने के कारण मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिए। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर रैफरेंस स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण की ओर से कथन किया गया कि अपार्टमेन्ट आवासीय है तथा दस्तावेज से संबन्धित सम्पत्ति बेसमेन्ट में एक कमरा है। मौके पर सम्पत्ति का व्यवसायिक उपयोग नहीं है। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत बताते हुये निगरानी खारिज करने हेतु निवेदन किया। इन्होंने अपने समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा सिविल अपील नं. 735/2012 स्टेट ऑफ यू.पी. व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 20.01.2012, राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 422/2015 सतरूपा प्रोपर्टीज बनाम सरकार में पारित दिनांक 19.10.2016 आदि के न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. विचाराधीन प्रकरण में प्रशनगत दस्तावेज द्वारा बिक्रीत अचल सम्पत्ति जयपुर नगर चौकड़ी हवाली शहर बापू नगर, गणेश मार्ग में प्लॉट नम्बर बी-83 गोल्डन ज्वैल के बेसमेन्ट फ्लोर में एक स्टोर नं. एस-6 क्षेत्रफल 197 वर्गफीट है। विवादित बिन्दू यह है कि इस सम्पत्ति का मूल्यांकन सम्पत्ति को आवासीय मानकर किया जाना चाहिए या वणिज्यिक मानकर। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में मौका निरीक्षण किया गया है जिसकी रिपोर्ट दिनांक 30.03.2014 निम्न प्रकार है :-

"मौका रिपोर्ट"

महोदय,

निर्देशानुसार प्रकरण संख्या 455/13 दिनांक 31.03.2014 से सम्बन्धित प्लॉट सं. बी-83, गणेश मार्ग, बापूनगर में बने बेसमेन्ट का मौका देखा गया जो कि निम्न प्रकार से है :-

2m

1. यह कि प्लॉट सं. बी-83, गणेश मार्ग, बापू नगर में स्थित है व इस प्लॉट में सुविख्यात गोल्डन ज्वेल में आवासीय फ्लेट बने हुए हैं व ग्राउण्ड फ्लोर पर एक बुक की शॉप है।

2. यह कि बेसमेन्ट में एस-6 स्थित है व बेसमेन्ट में लगभग 13 कमरे बने हुए हैं।

3. यह कि एस-6 में वर्तमान में घरेलू सामान पड़ा हुआ है।”

अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से किया जाना न्यायोचित नहीं माना है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति चूंकि आवासीय अपार्टमेन्ट गोल्डन ज्वेल में बेसमेन्ट में गोदाम के रूप में एक कमरा है। आवासीय भवन में गोदाम के रूप में स्थित कमरा जिसका उपयोग व्यावसायिक प्रयोजनार्थ नहीं हो रहा हो, को व्यावसायिक दर से मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 13.05.2015 यथावत रखा जाता है।

10. निर्णय सुनाया गया।

न.र.राम
(नत्थूराम)
सदस्य