

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-593/2011/जयपुर

राज0 सरकार जरिये उप पंजीयक चतुर्थ, जयपुर

...प्रार्थी

बनाम

1. मैसर्स सिटी बिल्डटेक प्रा.लि., 410, सिटी प्लाजा,
बनीपार्क, जयपुर

2. मैसर्स पोद्दार मिल्स लि., पोद्दार चैम्बर्स,
एस.ए. बोरेवली रोड़, मुम्बई

...अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

श्री मदनलाल, सदस्य

उपस्थित ::

श्री अनिल पोखरणा,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

अप्रार्थीगण बावजूद जरिये अखबार प्रकाश सूचना के अनुपस्थित।

निर्णय दिनांक : 09.11.2016

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 14.09.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति जरिये विक्रय पत्र मालियत रूपये 2,20,00,000/- पर अप्रार्थी संख्या 1 के हक में निष्पादित करते हुए प्रार्थी के कार्यालय में लेखपत्र वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया। उस सम्पत्ति प्लॉट नं. 1 ए-1पी एसएम कॉम्प्लेक्स, पॉवर हाऊस रोड़, बनीपार्क, जयपुर जोकि 4459.8 वर्गमीटर है, का मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर रूपये 11,000/- प्रति वर्गमीटर से निर्धारित करते हुए भूखण्ड का मूल्य रूपये 4,90,57,800/-, निर्माण का मूल्यांकन रूपये 5,54,565/-, टिनशेड का मूल्यांकन रूपये 1,76,820/- एवं बाऊड्रीवाल का मूल्यांकन रूपये 84,000/- तथा ट्यूबवैल एवं कॉमन का मूल्यांकन रूपये 5,50,000/- कुल मूल्यांकन रूपये 5,04,23,184/- निर्धारित किया। प्रार्थी द्वारा किये गये मौका निरीक्षण पर मौके पर रामवाटी मैरिज गार्डन पाया गया, मौके पर लकड़ी की सजावट के फिक्स पाण्डाल पाये गये, जिससे हस्तान्तरित सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक प्रथम दर रूपये 49,500/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से रूपये 22,07,60,100/-, निर्माण का मूल्यांकन रूपये 8,50,805/-, टिनशेड का मूल्यांकन रूपये 2,78,805/- तथा बाऊड्री का मूल्यांकन रूपये 84,000/- एवं अन्य का मूल्यांकन रूपये 5,50,000/- कुल रूपये 22,25,23,172/- मानते हुए गुद्रांक कर रूपये 1,12,15,140/- मय शारित वसूली हेतु प्रार्थी ने रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को

लगातार.....2

अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स का निस्तारण करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) ने अपने आदेश दिनांक 14.09.2010 द्वारा रेफरेन्स अस्वीकार किया, जिससे व्यथित होकर विभाग द्वारा यह निगरानी कर बोर्ड में मय म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी का प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने के कारण विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा महत्वपूर्ण तथ्य पर विचार ही नहीं किया गया कि प्रार्थी द्वारा किये गये मौका निरीक्षण पर मौके पर रामवाटी मैरिज गार्डन पाया गया, मौके पर लकड़ी की सजावट के फिक्स पाण्डाल पाये गये, जिससे हस्तान्तरित सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक प्रथम दर से करते हुए 1,12,15,140/- रूपये की वसूली सृजित की है। अतः उन्होंने मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किये जाने का निवेदन किया। साथ ही कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण बावजूद सूचना जरिये स्थानीय अखबार प्रकाशन के अनुपस्थित रहे, जिससे प्रकरण की एक पक्षीय सुनवाई करते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए प्रकरण का गुणावगुणों पर निस्तारण किया जा रहा है। उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया।

प्रस्तुत प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1 ने अप्रार्थी संख्या 2 से एक सम्पत्ति जो कि बनीपार्क में स्थित है, का क्रय करते हुए एक विक्रय पत्र प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन दिनांक 30.03.2007 को प्रस्तुत किया। प्रार्थी ने प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत आवासीय प्रथम दर 11,000/- प्रतिवर्ग मीटर से निर्धारित करते हुए सम्पत्ति कुल मालियत 5,04,23,184/- मूल्यांकित की। तत्पश्चात दिनांक 15.04.2007 को प्रार्थी द्वारा उक्त सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर पाया कि मौके पर रामवाटी मैरिज गार्डन संचालित किया जा रहा है तथा उक्त मैरिज गार्डन में सजावट के फिक्स पांडाल स्थापित है, जिससे प्रार्थी ने उक्त भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 4459.8 वर्गमीटर है का मूल्यांकन व्यवसायिक प्रथम दर 49500/- रूपये प्रतिवर्गमीटर की दर से मय निर्माण के राशि रूपये 22,25,23,172/- निर्धारित करते हुए कमी मालियत मय शास्ति रूपये 1,12,15,140/- निर्धारित की। प्रार्थी के कार्यालय में उक्त दस्तावेज वास्ते पंजीयन दिनांक 30.03.2007 को प्रस्तुत किया गया एवं प्रार्थी द्वारा तत्काल अर्थात

दिनांक 15.04.2007 को विवादित भूखण्ड का मौका निरीक्षण करते हुए अपनी मौका रिपोर्ट अंकित की है। इस हेतु महानिरीक्षक पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 का विवेचन किया जाना प्रसांगिक है जो इस प्रकार है :-

6. व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :

“भूमि को व्यवसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे

जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय-

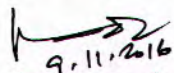
- (क) उपयोग व्यवसायिक हो, अथवा
- (ख) भूमि का व्यवसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ हो, अथवा
- (ग) भूमि स्थानीय निकाय की व्यवसायिक योजना में स्थित हो, अथवा
- (घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।


जिस क्षेत्र में व्यावसायिक दर निर्धारित नहीं हो वहां आवासीय दर की दुगुनी दर को व्यावसायिक दर मानकर मूल्यांकन करें। उपरोक्त कारणों से भिन्न कारण से यदि भूमि को व्यावसायिक मान कर मूल्यांकन किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यावसायिक उपयोग साबित करे।”

उक्त अधिसूचना से स्पष्ट है कि इस प्रकरण में विवादित भूमि व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है एवं मौके पर प्रार्थी ने व्यवसायिक गतिविधि संचालित किया जाना पाया है। अतः ऐसी परिस्थिति में कलक्टर मुद्रांक द्वारा विवादित भूमि को आवासीय दर से निर्धारित करना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

परिणामस्वरूप कलक्टर मुद्रांक का आदेश दिनांक 14.09.2010 अपास्त करते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय प्रसारित किया गया।


2.11.2016
(मदन लाल)
सदस्य


(खेमराज)
अध्यक्ष