

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या - 651/2016/जयपुर.

राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, जयपुर-VIII.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री देवेन्द्र सिंह राघव पुत्र श्री रामसिंह राघव
निवासी 60/34, रजत पथ, मानसरोवर जयपुर.
2. श्रीमती भारती राणावत पत्नी डॉ. रणविक्रम सिंह राणावत
निवासी 9, ऑफिसर्स कैम्पस, सिरसी रोड़, जयपुर.
3. डॉ. राजेश शर्मा पुत्र श्री जगदीश प्रसाद शर्मा
निवासी मकान नं0 227/35, आर्य रोड़, अंसारी रोड़,
मुजफ्फरनगर (उत्तरप्रदेश).
4. मैसर्स कृष्ण गोपाल डवलपर्स प्रा0 लि0,
110-ए, राठौड़ नगर, आम्रपाली मार्ग, जयपुर
जरिये निदेशक अजीत सिंह चौहान पुत्र श्री एन.एस.चौहानअप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन. के. बैद,

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री देवेन्द्र सिंह राघव

.....प्रार्थी की ओर से.

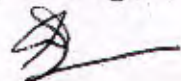
.....अप्रार्थी संख्या 1 स्वयं.

निर्णय दिनांक : 01/11/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 688/2014 में पारित किये गये आदेश दिनांक 27.02.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 67 के तहत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्रीमती भारती राणावत स्वयं एवं बहैसियत मुख्यारआम अप्रार्थी संख्या 3 तथा अप्रार्थी संख्या 4 द्वारा प्लॉट संख्या एस-1 व एस-2, गीजगढ़ हाउस, हवा सड़क, जयपुर पर आवासीय प्रयोजनार्थ निर्मित 'जगदीश एनक्लेव' के द्वितीय तल पर स्थित यूनिट संख्या 205 क्षेत्रफल 598.95 वर्गफीट का अप्रार्थी संख्या 1 को दिनांक 29.03.2014 को रुपये 24,50,000/- रुपये में विक्रय करना दर्शाते हुए विक्रय कर निष्पादित कर वास्ते पंजीयन उप-पंजीयक, जयपुर-VIII के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे पंजीबद्ध कर उप-पंजीयक द्वारा पक्षकारों को लौटा दिया गया। उप-पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर वहां पर एडवोकेट का ऑफिस संचालित होना तथा आसपास डॉक्टर्स के चैम्बर संचालित होना पाया गया। इस प्रकार उक्त प्लॉट को वाणिज्यिक उपयोग में लिये जाने के आधार पर वाणिज्यिक दर रुपये 1,03,330/- प्रति वर्गमीटर की दर से गणना करते हुए निर्माण सहित कुल मालियत रुपये



लगातार.....2

56,60,135/- प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय अवधारित करते हुए, कुल मूल्यांकन रूपये 20,56,130/- निर्धारित किया गया तथा अप्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति सहित कुल रूपये 11,355/- वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.2.2015 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. प्रार्थी राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि बिक्रीत सम्पत्ति में अप्रार्थी संख्या 1 (एडवोकेट) का ऑफिस संचालित होने तथा आसपास में डॉक्टर्स के चैम्बर संचालित होने से बिक्रीत सम्पत्ति का स्पष्टतया उपयोग वाणिज्यिक होना प्रमाणित है, ऐसी स्थिति में इसकी मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से ही की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने आवासीय दर से मूल्यांकन किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थी संख्या 1 श्री देवेन्द्र सिंह स्वयं ने उपस्थित होकर कथन किया कि वे स्वयं एडवोकेट हैं तथा बिक्रीत सम्पत्ति एक रिहायशी अपार्टमेंट में स्थित फ्लैट है, जिसमें उनका ऑफिस संचालित है। उन्होंने कथन किया कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त ए.आई.आर. 2002 राजस्थान 109 सज्जन सिंह सुराणा बनाम जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड व अन्य कई न्यायिक दृष्टान्तों में माननीय न्यायालयों द्वारा एडवोकेट के ऑफिस अथवा कार्यस्थल को व्यावसायिक श्रेणी में नहीं रखा गया है। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा उनके ऑफिस को वाणिज्यिक बताते हुए रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है, जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए, प्रश्नगत सम्पत्ति की कुल मालियत दर्शाई गई मालियत से भी कम निर्धारित करते हुए अप्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति के रूप में रूपये 11,355/- की मांग सृजित किया जाना भी त्रुटिपूर्ण है। श्री देवेन्द्र सिंह द्वारा माननीय राजस्व मण्डल का न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.डी. अप्रैल 2002 पेज संख्या 171 रघुनंदन गोयल बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य प्रस्तुत करते हुए राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया। साथ ही, कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा आरोपित कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति की मांग अपास्त किये जाने का निवेदन किया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।



6. हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थीगण द्वारा आवासीय सम्पत्ति का हस्तान्तरण किया जाना दर्शाते हुए विक्रय विलेख का पंजीयन करवाया गया है, किन्तु मौका निरीक्षण किया जाने पर मौके पर एडवोकेट का ऑफिस संचालित होना पाया गया। इस आधार पर उप-पंजीयक द्वारा वाणिज्यिक दर से मालियत के निर्धारण हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। इस सम्बन्ध में श्री देवेन्द्र सिंह अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेता) द्वारा बताया गया कि प्रश्नगत अपार्टमेंट जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ अनुमोदित है, जिसमें उनके द्वारा फ्लैट क्रय किया जाकर उनका ऑफिस संचालित किया जा रहा है। इस सम्बन्ध में उनके द्वारा उद्धरित माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त ए.आई.आर. 2002 राजस्थान 109 सज्जन सिंह सुराणा बनाम जयपुर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड का अध्ययन किया गया, जिसमें निम्न व्यवस्था दी गयी है :-

"29. Hence, in this view of the matter, the first appellate court has committed error of law by not considering this significant aspect of settled law and erroneously held that the advocate/lawyer's chamber/office situated elsewhere is a commercial establishment, inasmuch as the defendant failed to prove and establish either in its pleading or evidence any of the situation showing the plaintiff being indulged in any commercial activity at the suit premises where supply of electricity is provided or showing that the plaintiff's profession of practicing advocate involved any trade or business indulging in commercial activity, therefore, the impugned finding arrived at by the first appellate court is absolutely perverse and further its finding without discussion of plaintiff's evidence including documentary is not sustainable in law and it was not justified to reverse trial court's finding decreeing the plaintiffs suit in his favour."

7. माननीय न्यायालय द्वारा दी गयी उक्त व्यवस्था के अनुसार एडवोकेट के चैम्बर्स को वाणिज्यिक अवधारित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा आवासीय बिल्डिंग में एडवोकेट का ऑफिस संचालित होने के आधार पर बिक्रीत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग का मानते हुए तदनुसार रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय अवधारित करते हुए तदनुसार निर्णय पारित किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना नहीं पाया जाता है।

8. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.02.2015 की एतद्वारा पुष्टि की जाती है।

9. निर्णय सुनाया गया।



(कं. एल. जैन)
सदस्य