

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-704/2015/सवाईमाधोपुर

श्रीमती सोना देवी पत्नी श्री मुकेश गुप्ता जाति महाजन, निवासी गंगापुरसिटी

...प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक गंगापुरसिटी।
2. गोरधन पुत्र श्री हजारी लाल जाति महाजन निवासी गंगापुरसिटी, जिला सवाईमाधोपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन. के. गोयल

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री आर. के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

नाम तर्क किया गया

....अप्रार्थी सं. 2

निर्णय दिनांक : 31.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर वृत्त-भरतपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 24.02.2015 प्रकरण संख्या 01/2015 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 उप-पंजीयक गंगापुरसिटी, द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप-पंजीयक कार्यालय गंगापुर सिटी में दिनांक 12.09.2014 को दस्तावेज संख्या 2014002053 पर पंजीबद्ध दस्तावेज के द्वारा नया बाजार, गंगापुर सिटी, जिला सवाईमाधोपुर में स्थित प्रथम मंजिल की छत नीचे ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित पुख्ता दुकानें एवं दुकानों के आगे रास्ते के ऊपर की छत जिसका कुल क्षेत्रफल 919.78 वर्गफुट है को मालियत 4,70,000/- रुपये में क्रय किया था। उप-पंजीयक गंगापुर सिटी ने डी0एल0सी0 दरों से दस्तावेज की मालियत 4,75,786/- रुपये आंककर मुद्रांक शुल्क व पंजीयक शुल्क वसूल किये जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर क्रेता को लौटाया गया। उप-पंजीयक गंगापुर सिटी द्वारा रेण्डम पद्धति पर मौका निरीक्षण दिनांक 12.09.2014 को सांय 6 बजे किया गया तथा मौका निरीक्षण के आधार पर विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ-7(13)जन/10/12503 दिनांक 01.09.2010 के बिन्दु संख्या

am

लगातार.....2

4.3 के अनुसार सम्पत्ति को व्यावसायिक उपयोग की आंक कर व्यावसायिक दर की 70 प्रतिशत से दस्तावेज की मालियत 55,43,333/- रुपये प्रस्तावित कर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में दर्ज कराया है। प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया गया। प्रार्थीया क्रेता की ओर से जवाब में मौखिक रूप से निवेदन किया कि रेफरेन्स में वर्णित क्षेत्र में दुकानों के ऊपर छतें खाली पड़ी हैं अथवा आवासीय उपयोग में आ रही है। दुकानों के ऊपर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित नहीं हैं। अतः रेफरेन्स खारिज फरमाया जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह माना है कि दस्तावेज में वर्णित प्रथम मंजिल की छत नीचे ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित पुख्ता दुकानें एवं दुकानों के आगे रास्ते के ऊपर की छत है। वर्णित सम्पत्ति के पश्चिम में ग्राउण्ड फ्लोर पर मेन मार्केट सड़क नया बाजार है। जिससे यह स्पष्ट जाहिर है कि वर्णित सम्पत्ति नया बाजार गंगापुर सिटी जिला सवाई माधोपुर में व्यावसायिक दुकानों के ऊपर स्थित है। विभाग के परिपत्र संख्या 10 दिनांक 01.09.2010 के बिन्दु संख्या 43 में स्पष्ट निर्देश है कि अचल सम्पत्ति व्यावसायिक परिसरों की, दुकानों की पंक्ति में हो तथा भूतल व्यावसायिक उपयोग का हो एवं प्रथम मंजिल का भी हस्तांतरण होने की स्थिति में उसके प्रथम मंजिल का हस्तांतरण होने पर भूमि की कीमत का मूल्यांकन क्षेत्र की व्यावसायिक दर से किया जाना चाहिए। उपरोक्त विवेचन से स्पष्ट जाहिर है कि वर्णित सम्पत्ति व्यावसायिक क्षेत्र में स्थित भूमि भूतल की दुकानों पर निर्मित प्रथम मंजिल पर स्थित है। अतः वाणिज्यिक उपयोग की है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स से सहमत होकर दस्तावेज की मालियत 55,43,333/- रुपये निर्धारित करते हुए तदनुसार उक्त मालियत पर कमी मुद्रांक राशि $(277170-19040)=2,58,130/-$ कमी पंजीयन शुल्क $(50000-4760)=45,240/-$ कमी सरचार्ज $(27720-1910)=25,810/-$ एवं राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 44 में दिनांक 14.07.2014 को हुये संशोधन अनुसार निर्धारित स्टाम्प ड्यूटी या सरचार्ज की राशि पर निष्पादन की दिनांक से 2 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से या ऐसी कमी राशि का 25 प्रतिशत इनमें से जो भी अधिक हो किन्तु कमी राशि के दोगुने से अधिक नहीं हो, के अनुसार शास्ति राशि 34,080/- एवं राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 72 में दिनांक 14.07.2014 को हुये संशोधन अनुसार 12 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज से निर्णय दिनांक तक का ब्याज 25,555/- रुपये कुल राशि 3,88,815/- (अक्षरे तीन लाख अठ्यासी हजार आठ सौ पन्द्रह रुपये) की वसूली हेतु आदेश पारित किया।

sm

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया के निवेदन पर अप्रार्थी संख्या 2 का नाम तर्क किया गया।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया की ओर से कथन किया गया कि रेफरेन्स का आधार विधिसम्मत नहीं है। सम्पत्ति का मौके पर व्यावसायिक उपयोग नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स के तथ्यों के संबंध में राजस्थान मुद्रांक नियम 2003 के नियम 65 के अन्तर्गत कोई जांच नहीं की है। उप-पंजीयक द्वारा दस्तावेज को पंजीबद्ध कर लौटा देने के पश्चात उप-पंजीयक अधिकारी Functus Officio हो जाता है जैसा कि 2009 आर आर टी (2) पेज 902, 905 में ठहराया गया है। प्रार्थीया को सुनवाई हेतु विधिवत अवसर प्रदान नहीं किया गया है। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स खारिज करने हेतु निवेदन किया।
5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।
6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
7. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज दिनांक 12.05.2014 को पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया था। दिनांक 12.05.2014 को ही सांय 6 बजे उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है। मौका निरीक्षण की रिपोर्ट निम्न प्रकार है :- "श्रीमान् महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अजमेर के परिपत्र क्रमांक-एफ-7(13)जल/10/12503 दिनांक 01.09.2010 क बिन्दु संख्या-4.3 अचल सम्पत्ति व्यावसायिक परिसरों/दुकानों की पंक्ति में हो तथा भूतल व्यावसायिक उपयोग हो एवं प्रथम मंजिल का भी हस्तांतरण होने की स्थिति में उसके प्रथम मंजिल का हस्तांतरण होने पर भूमि की कीमत का मूल्यांकन क्षेत्र की व्यावसायिक दर के 70 प्रतिशत से किया जाना चाहिए। व्यावसायिक क्षेत्र में स्थित भूमि भूतल की दुकानों पर निर्मित प्रथम मंजिल की प्रश्नगत संपत्ति की भूमि के क्षेत्रफल की व्यावसायिक दर के स्थान पर आवासीय दर से मूल्यांकन करना विधिसंगत नहीं है। अतः संबंधित पक्ष को नोटिस जारी कर कमी मुद्रांक व अन्य शुल्क जमा करावें।" उपरोक्त मौका निरीक्षण की रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत हुआ है जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने यथावत स्वीकार किया है। विचाराधीन दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 1 पर सम्पत्ति के संबंध में "मुझ विक्रेता की आधिपत्य एवं स्वामित्व की खरीद

शुदा आवासीय प्रथम मंजिल की छत कुल 919.75 वर्गफीट क्षेत्रफल की जो नया बाजार, गंगापुर सिटी जिला-सवाई माधोपुर (राज.) में स्थित है। यह प्रथम मंजिल की छत नीचे ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित पुख्ता दुकाने एवं दुकानों के आगे रास्ते के ऊपर की छत है।" का उल्लेख है। इससे स्पष्ट है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति प्रथम मंजिल की छत है तथा छत के नीचे ग्राउण्ड फ्लोर पर दुकानें हैं जो वाणिज्यिक उपयोग की है। इस प्रकार दस्तावेज से ही स्पष्ट है कि सम्पत्ति का ग्राउण्ड फ्लोर व्यावसायिक उपयोग का है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट के कॉलम संख्या 2 में सम्पत्ति को मुख्य बाजार की सड़क पर स्थित होना बताया है। दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 3 पर पश्चिम में ग्राउण्ड फ्लोर पर मेन मार्केट सड़क नया बाजार उल्लेख है। इस प्रकार इस सम्पत्ति का ग्राउण्ड फ्लोर सघन वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित है तथा वाणिज्यिक उपयोग में आ रहा है। जब किसी सम्पत्ति का ग्राउण्ड फ्लोर वाणिज्यिक उपयोग में आ रहा हो व ग्राउण्ड फ्लोर सघन वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित हो तो ग्राउण्ड फ्लोर की छत का बाजार मूल्य भी वाणिज्यिक क्षेत्र होने के कारण वाणिज्यिक होगा चाहे उसका उपयोग वाणिज्यिक से भिन्न हो अथवा खाली हो। हां, यह सही है कि ग्राउण्ड फ्लोर से बाजार मूल्य कम होगा। इस दृष्टिकोण से माननीय कर बोर्ड द्वारा निगरानी संख्या 1969/2005 राजस्थान सरकार बनाम श्रीमती कौशल्या देवी व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 20.11.2009 के आधार पर महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर द्वारा परिपत्र क्रमांक एफ-7(13)जन/10/12503 दिनांक 01.09.2010 जारी किया है जिसके बिन्दु संख्या 4.3 में निम्न प्रकार उल्लेख है :-

4.3 अचल सम्पत्ति व्यावसायिक परिसरों/दुकानों की पंक्ति में हो तथा भू-तल व्यावसायिक उपयोग में हो और प्रथम मंजिल का भी हस्तांतरण होने की स्थिति :-
स्टाम्प निगरानी संख्या (1969/05) 3776/05 राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, अलवर बनाम श्रीमती कौशल्यादेवी व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 20.11.2009 के द्वारा यह स्पष्ट किया है कि व्यावसायिक परिसरों या दुकानों की पंक्ति में स्थित भूमि का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से होगा तथा उसके प्रथम मंजिल या उसके भाग का हस्तान्तरण होने पर भूमि की कीमत का मूल्यांकन क्षेत्र की व्यावसायिक दर के 70 प्रतिशत से किया जाना चाहिए। व्यावसायिक क्षेत्र में स्थित भू-तल की दुकानों पर निर्मित प्रथम मंजिल की प्रश्नगत संपत्ति की भूमि के क्षेत्रफल की व्यावसायिक दर के स्थान पर आवासीय दर से मूल्यांकन करना विधिसंगत नहीं है।

217

उपरोक्त परिपत्र के अनुसार व्यावसायिक क्षेत्र में स्थित भूतल की दुकानों की छत का मूल्यांकन व्यावसायिक दर के 70 प्रतिशत से किये जाने का उल्लेख है जिसके अनुसार अधीनस्थ न्यायालय ने मूल्यांकन किया है जो न्यायोचित एवं विधिसम्मत है।

8. जहां तक प्रार्थीया का यह कथन है कि उप-पंजीयक द्वारा दस्तावेज को पंजीबद्ध कर लौटा देने के पश्चात उप-पंजीयक अधिकारी Functus Officio हो जाता है, स्वीकार योग्य नहीं है क्योंकि राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51(2) के अन्तर्गत यदि कोई लिखत, जो कम मूल्यांकित है और सम्यक रूप से स्टांपित नहीं है, भूल से या अन्यथा रजिस्ट्रीकृत हो जाती है तो उप-पंजीयक धारा 51(3) के अन्तर्गत कार्यवाही हेतु कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित करने हेतु अधिकृत है।

9. जहां तक प्रार्थीया को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं करने का बिन्दु है, अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिका दिनांक 24.02.2015 में श्री मुकेश गुप्ता जो कि प्रार्थीया के पति हैं, के हस्ताक्षर हैं जिससे यह विदित होता है कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थीया की ओर से उनके पति उपस्थित हुए हैं तथा यदि प्रार्थीया की ओर से कोई कथन किया जाना था तो इस हेतु वे स्वतंत्र थे।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण अस्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 24.02.2015 यथावत रखा जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य