राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 2608/2011/कोटा

सुरेन्द्र पाल सिंह पुत्र श्री जगजीत सिंह,
जाति–सिक्ख, निवासी–48, वल्लभ नगर,
विस्तार योजना, कोटा। .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिए उपपंजीयक,
   कोटा।
2. मंजू देवी पत्नी श्री गोविन्द राम मोदी,
   जाति–महाजन, निवासी–35–ए, तलवंडी, कोटा। .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
अमर सिंह–सदस्य

उपस्थित : :

श्री हेमराज गुप्ता,
अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री एन.एस.राठौड़,
उप राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

श्री मुकेश दाधीच
अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 07/04/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे **"कलेक्टर"** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 82/10 में पारित निर्णय दिनांक 19.09.2011 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के तथ्य सक्षेंप में इस प्रकार है कि प्रार्थी सुरेन्द्र पाल सिंह पुत्र श्री जगजीत सिंह, जाति–सिक्ख, निवासी–48, वल्लभनगर विस्तार योजना, कोटा ने राजीव गांधी नगर कोटा में 3600 वर्गफुट का एक भूखण्ड़ मंजू देवी पत्नी श्री गोविन्दराम मोदी, जाति महाजन, निवासी– 35ए, तलवण्डी कोटा से रूपये 59,50,000/– में क्रय कर, दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, कोटा कार्यालय में पेश किया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज को पंजीकृत कर प्रार्थी को लौटा दिया। तत्पश्चात् उप पंजीयक द्वारा उक्त सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर सम्पत्ति को व्यावसायिक प्रकृति की मानते हुए व्यवसायिक दर से मालियत 1,36,62,000/– आंकते हुए कमी मुद्रांक 3,85,880/– की वसूली हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54डी के अन्तर्गत प्रार्थी को नोटिस जारी किया। प्रार्थी द्वारा उक्त राशि जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स कलेक्टर मुद्रांक, कोटा के समक्ष पेश किया गया। कलेक्टर ने अपने निर्णय दिनांक 19.09.2011 द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत उपरोक्तानुसार मानते हुए कमी मुद्रांक 3,85,880/– एवं शास्ति 120 कुल रूपये 3,86,000/– की वसूली राशि हेतु

लगातार.....2

सम्बनिधत पक्षकार से वसूल करने के आदेश जारी किये। कलेक्टर मुद्रांक कोटा के इस निर्णय दिनांक 09.09.2011 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने बहस शुरू करते हुये कथन किया कि उनके द्वारा भूखण्ड संख्या 41 राजीव गांधी नगर, कोटा आवासीय श्रेणी का ही खरीद किया है। प्लाट वर्तमान में खाली है इस पर किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित नहीं हो रही है। इसे व्यवसायिक श्रेणी में नहीं माना जा सकता। प्रार्थी ने तत्कालीन डी.एल.सी. दर के आधार पर राशि जमा कराई है। उप पंजीयक द्वारा बिक्रीत प्लाट नं. 41 के पास प्लाट नं. 40 पर हॉस्टल निर्माणाधीन होने तथा प्लाट के पीछे व प्लाट की लाईन में हॉस्टल संचालित होने को आधार मानकर, बिक्रीत प्लॉट को व्यवसायिक श्रे श्रेणी मानते हुए मालीयत निर्धारित की है, जिसे विधिसम्मत नहीं कहा जा सकता है। प्लाट वक्त क्रय के समय आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय किया गया था। अपने तर्क के समर्थन में कलेक्टर मुद्रांक के समक्ष प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का हवाला देते हुए बहस के दौरान इंडिगो कन्टेनटल होटल्स एण्ड रिसोर्ट लि0 बनाम राजस्थान राज्य व अन्य 2013(1) आरआरटी 551 पेश किया। अतः निगरानी स्वीकार किये जाने की प्रार्थना की।

विभाग की तरफ से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर मुद्रांक के निर्णय का समर्थन करते हुए निगरानीकर्ता के विद्वान अभिभाषक के तर्कों का खण्डन करते हुए निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा रिकोर्ड का परिशीलन किया गया एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त का ससम्मान अध्ययन किया। रिकार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट दिनांक 12.12.2009 से स्पष्ट है कि बिक्रीत प्लाट नं. 41 वाके राजीव गांधी नगर कोटा का मौका देखा। प्लाट संख्या 40 पर विशाल हॉस्टल निर्माणाधीन है तथा प्लॉट के पीछे व प्लॉट की लाईन में अनेक हॉस्टल संचालित है। इससे प्लाट नं. 41 का व्यवसायिक उपयोग सिद्ध है। प्रार्थी के अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का अवलोकन करने पर यह पीठ इस निष्कर्ष पर पहुंची है कि मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क का निर्धारण सम्पत्ति के पश्चातवर्ती एवं भविष्य में होने वाले उपयोग की संभावनाओं के आधार पर किया गया है। उप पंजीयक ने बिक्रीत प्लॉट को खाली होना बताया है और आस–पास के प्लाटों में व्यवसायिक होना बताते हुए व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया है। कलेक्टर मुद्रांक ने भी बिक्रीत सम्पत्ति का मौका मुआयना नहीं किया है। कलेक्टर मुद्रांक ने बिक्रीत प्लॉट का न तो स्वयं मौका निरीक्षण किया गया एवं न ही मुद्रांक अधिनियम व नियमों के विधिक प्रावधानों के अनुरूप जांच किये बिना ही उप पंजीयक की अस्प ट मौका निरीक्षण रिनपोर्ट के तथ्यों कें आधार पर रेफरेंन्स के प्रस्तावानुसार बिक्रीत प्लॉट को व्यावसायिक मानते हुए

लगातार.....3.

व्यावसायिक दर से मूल्यांकर करते हुए मालियत का निर्धारण एवं तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति प्रार्थी से वसूल करने हेतु निर्णय पारित कर दिया गया। अतः यह पीठ उचित समझती है कि कलेक्टर मुद्रांक कोटा के निगरानी अधीन निर्णय दिनांक 19.9.2011 को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक कोटा को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे क्रेता एवं विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर एवं स्वयं बिक्रीत सम्पति का मौका मुआयना किया जाकर, मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों अनुसार जॉच करते हुए मालियत का पुनः निर्धारण किया जाकर तद्नुसार देय कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क एवं शास्ति का विधिसम्मत पुनः आदेश पारित करे।

परिणामतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर, कलेक्टर मुद्रांक कोटा के निर्णय दिनांक 19.09.2011 को अपास्त करते हुए, प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) कोटा को पुनः निर्णय पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

3-4-14

(अमर सिंह)
सदस्य