

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 16/2015/जयपुर

नरेश कासलीवाल पुत्र श्री रमेश चन्द्र कासलीवाल
निवासी लाल हवेली, 3950 रास्ता एमएसबी, जयपुर

.....प्रार्थी

बनाम्

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक पंचम/षष्टम, जिला जयपुर

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनंत कासलीवाल
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री रामकरण सिंह
उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 09.12.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (सतर्कता) द्वारा प्रकरण संख्या 275/2013 में पारित निर्णय दिनांक 10.11.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है :-

1. प्रार्थी ने एक विक्रय पत्र, प्रश्नगत सम्पत्ति संख्या 3950, जो कि जयपुर नगर चौकड़ी घाट दरवाजा, रास्ता मोतीसिंह मोमियों में प्रथम चौराहे की कूट पर चन्दनियों के मोहल्ले में 'लाल हवेली' के नाम से प्रसिद्ध है, की चौथी मंजिल पर पश्चिमी-उत्तरी कोने में स्थित मकान, जिसका कुल क्षेत्रफल 107.65 वर्गमीटर है, 11 लाख रुपये के प्रतिफल में क्रय करना अंकित करते हुए, उप पंजीयक कार्यालय जयपुर-पंचम में दिनांक 30.4.2013 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक, जयपुर पंचम ने उक्त दस्तावेज को पंजीकृत नहीं किया एवं पंजीकरण से पूर्व मौका निरीक्षण करना उचित समझा। उप पंजीयक पंचम ने दिनांक 08.05.2013 को प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करना दर्शाते हुए इसे व्यावसायिक उपयोग की मानकर अधिनियम की धारा 54 के तहत एक नोटिस क्रेता एवं विक्रेता के नाम जारी किया। इस नोटिस में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 60,15,787/- रुपये मानते हुए कमी मुद्रांक कर 2,41,500/-रुपये, कमी पंजीयन शुल्क 38,140/-रुपये कुल 2,79,640/-रुपये दिनांक 15.05.2013 तक जमा कराने की सूचना दी गयी।



लगातार2

निगरानी संख्या - 16/2015/जयपुर

2. उप पंजीयक, जयपुर पंचम ने अपने पत्रांक 308 दिनांक 13.05.2013 से प्रकरण का रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसे प्रकरण संख्या 275/2013 पर दर्ज कर कार्यवाही प्रारम्भ की गयी। प्रार्थी ने कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष अपना लिखित जबाब एवं आपतियाँ दिनांक 28.05.2013 को प्रस्तुत की। जबाब के साथ कुछ दस्तावेजात की प्रतियाँ साक्ष्य के तौर पर प्रस्तुत की गयी। कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (सतर्कता) द्वारा दिनांक 27.05.2013 को प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट पत्रावली में उपलब्ध है। प्रार्थी द्वारा दिनांक 07.07.2014 को विस्तृत शपथ-पत्र एवं साक्ष्य दस्तावेजात कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किये। कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर सतर्कता ने दिनांक 10.11.2014 को विवेचन सहित निर्णय पारित किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थी पक्ष द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का खण्डन करते हुए लिखा कि :-

“प्रस्तुत प्रकरण में हमारे पूर्ववर्ती अधिकारी स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं सम्पत्ति की तीनों मंजिलों में पूर्ण व्यावसायिक गतिविधियाँ संचालित होना पाया गया है। अतः उक्त विक्रित सम्पत्ति व्यावसायिक उपयोग के कारण व्यावसायिक मूल्यांकन उचित है।”

3. कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्य 60,15,787/- रुपये निर्धारित करते हुए बकाया मुद्रांक कर 2,41,500/-रुपये, बकाया पंजीयन शुल्क 38,140/-रुपये, सरचार्ज 24,150/-रुपये कुल 3,03,790/-रुपये, शास्ति 96,600/-रुपये एवं ब्याज 58,010/-रुपये कुल 4,58,400/-रुपये राजकोष में जमा करने का निर्णय दिया। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 10.11.2014 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी।
4. प्रार्थी के अधिवक्ता श्री अनन्त कासलीवाल एवं राजस्व की ओर से विभागीय अधिकृत प्रतिनिधि श्री रामकरण सिंह, उपराजकीय अधिवक्ता की बहस सुनी गयी।
5. प्रार्थी के अधिवक्ता ने मुख्य रूप से कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को उद्‌रत करते हुए कहा कि प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति प्रारम्भ से ही आवासीय उपयोग की रही है। आज भी इसका उपयोग आवासीय ही हो रहा है। नीचे की मंजिलों में एवं चारों तरफ व्यावसायिक गतिविधियाँ होने के आधार पर इसका मूल्यांकन व्यावसायिक मानकर नहीं किया जा सकता। प्रार्थी द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्यों पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया। उप पंजीयक, जयपुर पंचम द्वारा कोई मौका निरीक्षण नहीं किया गया। अधीनस्थ

त्र

निगरानी संख्या - 16/2015/जयपुर

न्यायालय के पूर्ववर्ती पीठासीन अधिकारी द्वारा तैयार मौका निरीक्षण रिपोर्ट एकपक्षीय एवं अपूर्ण तथा असत्य है। अतः भावी सम्भावनाओं एवं कयास के आधार किये गये व्यावसायिक उपयोग के मुल्यांकन के आधार पर मुद्रांक कर वसूल नहीं किया जा सकता। प्रकरण को प्रतिप्रेषित कर पुनः मौका निरीक्षण की मांग की गयी। उप राजकीय अभिभाषक ने बहस में कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को उचित बताते हुए निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया। उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी के अधिवक्ता के इस तर्क का खण्डन करते हुए कहा कि इस सम्पत्ति का 09.01.2013 को जो विक्रेता के पक्ष में विक्रय पत्र पंजीबद्ध हुआ था, उसका मुल्यांकन आवासीय दर पर किया जाकर पंजीकरण हुआ है। अतः तीन माह में इसका व्यावसायिक उपयोग नहीं हो सकने का तर्क उचित नहीं है, हो सकता है पूर्व दस्तावेज रेण्डम प्रणाली से मौका जांच लॉटरी में नहीं आया एवं पूर्व में मौका निरीक्षण नहीं हुआ हो।

6. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय की प्रथम तीन पंक्तियों में लिखा है कि :-

(i) "उप पंजीयक पंचम, जयपुर में दस्तावेज का पंजीयन सं. 1040 दिनांक 30.04.2013 को किया गया। तत्पश्चात् उप पंजीयक द्वारा रेण्डम प्रणाली के तहत दस्तावेज में अंकित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया।"

प्रस्तुत दस्तावेज का प्रस्तुतीकरण मात्र हुआ था। पंजीयन नहीं किया गया। आज भी बकाया है। रेण्डम प्रणाली में लॉटरी पंजीयन के पश्चात् ही निकलनी सम्भव है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का उक्त कथन सही नहीं है।

उप पंजीयक, जयपुर पंचम की कम्प्युटर प्रजनित रिपोर्ट में केवल यह लिखा है कि "Commercial Interior", इसके अलावा न तो मौका निरीक्षण रिपोर्ट है, न ही सम्पत्ति के मौका निरीक्षण के समय लिये फोटोग्राफ है, जिससे यह सिद्ध हो सके कि मौका निरीक्षण के वक्त सम्पत्ति का व्यावसायिक उपयोग हो रहा था। प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय उपयोग दर्शाते हुए 11 लाख रुपये के प्रतिफल पर विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया था। इसका 5 गुना से अधिक मालियत आंकलन बिना ठोस साक्ष्यों के करना कतई तर्क संगत नहीं कहा जा सकता।

(ii) पत्रावली में उपलब्ध कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर की दिनांक 27.05.2013 की मौका निरीक्षण रिपोर्ट का परीक्षण करने पर ज्ञात होता है कि उक्त रिपोर्ट में जानबूझ कर अर्द्धसत्य प्रकट किया गया है। रिपोर्ट के महत्वपूर्ण अंश निम्न प्रकार से है :-

लगातार4

ta

“प्रश्नगत सम्पत्ति 'लाल हवेली' में चौथी मंजिल पर पश्चिमी-उत्तरी कोने में स्थित है। जहाँ छोटे-छोटे कमरे बने हुए हैं। सम्पत्ति नक्शे अनुसार है। इस सम्पत्ति में एक लिफ्ट स्पेस भी है। प्रश्नगत सम्पत्ति के प्रथम, द्वितीय एवं तृतीय तल पर पूर्ण व्यावसायिक गतिविधियाँ अर्थात् गदियाँ व ऑफिस आदि बनी हुई हैं, निर्माण पट्टी पोश है।”

निरीक्षणकर्ता अधिकारी ने प्रश्नगत सम्पत्ति में क्या गतिविधियाँ या उपयोग हो रहा है, का जिक्र तक नहीं किया है। इस बहुमंजिला भवन की चौथी मंजिल पर प्रश्नगत सम्पत्ति के अलावा ओर भी कोई मकानात स्थित है अथवा नहीं? उनका क्या उपयोग हो रहा है? के बारे में कोई टिप्पणी नहीं है। चौथी मंजिल पर प्रश्नगत सम्पत्ति के अलावा अन्य सम्पत्ति भी स्थित है। इसका संकेत दस्तावेज में एवं मौका निरीक्षण रिपोर्ट में अंकित इस तथ्य कि “सम्पत्ति पश्चिमी-उत्तरी कोने में स्थित है” से मिलता है क्योंकि चौथी मंजिल पर केवल यही सम्पत्ति होती तो “पश्चिमी-उत्तरी कोना” लिखने की आवश्यकता ही नहीं रहती है।

- (iii) निरीक्षणकर्ता अधिकारी ने क्रेता अथवा उसके प्रतिनिधि के हस्ताक्षर मौका निरीक्षण रिपोर्ट पर नहीं करवाये हैं। न ही कोई मौके के फोटोग्राफ या साक्ष्य एकत्र किये, जिससे सम्पत्ति का वर्तमान उपयोग व्यावसायिक गतिविधियों में होना सिद्ध हो। ऐसा सम्भव नहीं है कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौका निरीक्षण के समय भवन पर कोई ताला नहीं हो एवं जिसे खुलवाया जाकर प्रवेश नहीं किया गया हो।
- (iv) अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी एवं उसके परिवार के सदस्यों के निवास के प्रमाण बाबत जो पासपोर्ट, राशन कार्ड, मतदाता पहचान पत्र, टेलीफोन व बिजली पानी के बिल, आयकर स्थायी खाता सं. (पैनकार्ड) व वाहन पंजीयन प्रमाण पत्रों की प्रतियाँ, प्रार्थी ने अपने शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की, उन पर कोई प्रसंज्ञान तक नहीं लिया। अधीनस्थ न्यायालय को उक्त निवास प्रमाण पत्रों की सत्यता परखने हेतु स्वयं मौका निरीक्षण करना चाहिये था, जो नहीं किया गया।
- (v) प्रार्थी ने अपने शपथ पत्र के पैरा सं. 2, 3 व 5 में अंकित किया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति प्रारम्भ से ही रिहायशी है एवं आज भी रिहायशी है। यह सही है कि हवेली के बाहर दुकानें बनी हुई हैं परन्तु अन्दर निवास भी है।

ta

निगरानी संख्या - 16/2015/जयपुर

अतः न्यायालय के समक्ष उपलब्ध रेकॉर्ड एवं साक्ष्यों के परीक्षण के पश्चात् हम यह उचित समझते हैं कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर स्वयं, प्रार्थी अथवा उसके अधिकृत प्रतिनिधि की उपस्थिति में करे एवं विस्तृत मौका निरीक्षण रिपोर्ट, बयान व फोटोग्राफ आदि लेकर विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक), सतर्कता का निर्णय दिनांक 10.11.2014 अपास्त किया जाकर प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

12/11/2015
(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य