

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1752, 1753/2014/जयपुर

श्रीमती राजकुमारी डागा पत्नी श्री मोती चन्द डागा
निवासी कानोता बाग, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर,

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), कलेक्ट्रेट, बनीपार्क, जयपुर
2. उपपंजीयक, जयपुर प्रथम, जयपुर विकास प्राधिकरण परिसर,
जवाहर लाल नेहरू मार्ग, जयपुर

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.एस. मेहता
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री रामकरण सिंह
उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 08.03.2016

निर्णय

यह दो निगरानी प्रार्थना पत्र प्रार्थिया ने कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वारा प्रकरण सं. 68/2014 एवं 69/2014 में पारित निर्णय दिनांक 09.07.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत किये गये। दोनों प्रकरणों में समान तथ्य एवं विधिक बिन्दु निहित होने के कारण एक ही आदेश से निस्तारण किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जावें।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है:-

1. प्रार्थिया श्रीमती राजकुमारी डागा पत्नी श्री मोतीचन्द डागा एवं प्रार्थिया के पुत्र श्री असित डागा पुत्र श्री मोतीचन्द डागा के पक्ष में श्री असीम डागा पुत्र श्री मोतीचन्द डागा व श्री अमित डागा पुत्र श्री मोतीचन्द डागा ने भूखण्ड संख्या 26, कानोता बाग, जवाहरलाल नेहरू मार्ग, जयपुर में से क्रमश 539.32 वर्गमीटर (657 वर्गगज) व 401.328 वर्गमीटर (480 वर्गगज) आवासीय भूमि के उपहार पत्र निष्पादित कर उपपंजीयक, प्रथम, जयपुर के समक्ष पंजीयन हेतु दिनांक 20.01.2014 को प्रस्तुत किये। उपपंजीयक ने प्रस्तुतीकरण की कार्यवाही सम्पन्न की परन्तु मूल दस्तावेज मौका निरीक्षण हेतु बकाया रखे। दिनांक 20.01.2014 को उपपंजीयक, जयपुर (प्रथम) ने एक संक्षिप्त मौका रिपोर्ट तैयार की। मौका रिपोर्ट में कॉलम "सम्पत्ति का वर्तमान उपयोग" के सामने "वाणिज्यक" पर सही का निशान अंकित किया।

लगातार.....2

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1752, 1753/2014/जयपुर

एवं लिखा कि "जे.डी.ए., टाउन प्लानिंग ऑफिस के साथ लगता हुआ commercial पंक्ति में"। केवल उपपंजीयक के हस्ताक्षर मौका रिपोर्ट पर है। किसी भी पक्षकार या गवाह के हस्ताक्षर नहीं है।

2. उपपंजीयक ने मौका रिपोर्ट के आधार पर दोनों उपहार पत्रों की सम्पत्ति को मुख्य सड़क पर व्यावसायिक उपयोग की मानते हुए मूल्यांकन कमी मुद्रांक व कमी सरचार्ज की मांग निकाली। प्रकरण दिनांक 03.02.2014 को कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित कर दिये गये। अधिनियम की धार 51 के तहत कोई नोटिस पक्षकार को जारी किया जाना नहीं पाया जाता। कलक्टर (मुद्रांक) ने पक्षकारान को सुनवायी हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया। चूंकि मूल उपहार पत्र पंजीयन से शेष थे। अतः पक्षकारान ने अधिवक्ता के जरिये रेफरेन्स का लिखित जवाब 28.04.2014 को प्रस्तुत किया एवं लिखा कि प्रश्नगत सम्पत्ति पूर्व से ही आवासीय सम्पत्ति है। विद्युत कनेक्शन भी आवासीय है। नगर निगम में एक मुश्त भूमि व भवन कर भी आवासीय उपयोग के अनुसार जमा करवाया गया है। "कानोता बाग" एक आवासीय योजना है एवं प्रश्नगत भूखण्ड का दीर्घकाल से आवासीय उपयोग किया जा रहा है। किसी प्रकार का व्यावसायिक उपयोग नहीं किया गया है। जयपुर विकास प्राधिकरण के मास्टर प्लॉन में भी "कानोता बाग" एक रिहायशी योजना अनुमोदित है। जब तक भूखण्ड का रूपान्तरण व्यावसायिक उपयोग हेतु नहीं करा लिया जावे, तब तक आवासीय दर से मूल्यांकन कर मुद्रांक कर आरोपित किया जा सकता है।
3. कलक्टर (मुद्रांक) ने यह निर्णय पारित कर रेफरेन्स स्वीकार किया कि "प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य जवाहरलाल नेहरू मार्ग पर स्थित है। किसी भी सम्पत्ति का मूल्यांकन उसकी अवस्थिति एवं आसपास हो रही गतिविधियों के मध्यनजर किया जाना न्यायोचित है। सम्पत्ति मुख्य जवाहर लाल नेहरू मार्ग पर स्थित है। जहां आसपास सरकारी कार्यालय एवं व्यावसायिक गतिविधियों संचालित है। अतः उपपंजीयक का रेफरेन्स स्वीकार किया जाता है।"

कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त निर्णय दिनांक 09.07.2014 से व्यथित होकर यह निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये।

4. प्रार्थिया की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री आर.एस. मेहता एवं राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता श्री रामकरण सिंह की बहस सुनी गयी। प्रार्थिया के अधिवक्ता ने निगरानी प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए कहा कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा दस्तावेजों में उल्लेखित दो उपहारगृहिताओं में से केवल एक को ही पक्षकार बनाया गया। न तो उपपंजीयक ने तथा न ही कलक्टर

24

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1752, 1753/2014/जयपुर

(मुद्रांक) ने सुनवायी हेतु नोटिस जारी किये गये। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित कर कहा कि मौका निरीक्षण रिपोर्ट में प्रश्नगत सम्पत्ति का वर्तमान में क्या उपयोग हो रहा है? पर कोई टिप्पणी नहीं है। केवल यह लिखा गया है कि 'जेडीए एवं टाउन प्लानिंग कार्यालय के पास स्थित है' टाउन प्लानिंग ऑफिस सरकारी कार्यालय है, न कि व्यावसायिक संस्था।

दुसरे प्रश्नगत सम्पत्ति के दीर्घकाल से आवासीय उपयोग के साक्ष्य प्रस्तुत किये गये एवं सम्पत्ति के किसी भी प्रकार के व्यावसायिक उपयोग होने एवं व्यावसायिक रूपान्तरण नहीं होने के लिखित कथन प्रस्तुत किये गये। प्रश्नगत सम्पत्ति 1960 से नगर विकास न्यास, जयपुर द्वारा स्वीकृत आवासीय योजना में स्थित है। वर्तमान में जे.डी.ए. द्वारा अनुमादित मास्टर प्लान में भी आवासीय योजना का भाग है। उपपंजीयक एवं कलक्टर (मुद्रांक) ने सम्भावना एवं कल्पना के आधार पर वाणिज्यक दर से मूल्यांकन प्रस्तावित किया है। कलक्टर (मुद्रांक) ने स्वयं मौका निरीक्षण भी नहीं किया एवं उपपंजीयक द्वारा एक पक्षीय एवं अपूर्ण मौका रिपोर्ट, जो कि वस्तु स्थिति के विपरीत है, तैयार की गयी। विश्वास योग्य नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जावे। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने कर बोर्ड राजस्थान द्वारा निगरानी संख्या 1452/2008 में पारित निर्णय दिनांक 02.09.2013 की प्रति भी समर्थन में प्रस्तुत की।

राजस्व के विद्वान अधिवक्ता ने कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को उचित बताया, परन्तु उचित होने का कोई आधार नहीं प्रकट किया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया। उपपंजीयक, जयपुर (प्रथम) से लेकर कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर तक प्रकरण में की गयी कार्यवाही लापरवाही एवं पद के दुरुपयोग का श्रेष्ठ उदाहरण कहा जा सकता है। विधिक प्रक्रिया एवं अधिनियम व नियमों में विहित प्रक्रिया का गम्भीर उल्लंघन किया गया है एवं मनमर्जी एवं दुर्भावनापूर्ण कृत्य करते हुए उपपंजीयक द्वारा मूल दस्तावेज को पंजीयन से रोका गया है। विभिन्न न्यायालयों, जिसमें राजस्थान कर बोर्ड भी शामिल है, यह स्पष्टतः अभिनिर्धारित किया जा चुका है कि "सम्पत्ति का मूल्यांकन, दस्तावेज पंजीयन की तिथि को उसके हो रहे उपयोग एवं अवस्थित के आधार पर ही किया जा सकता है। व्यावसायिक परिसरों की पंक्तियों अथवा आसपास हो रही व्यावसायिक गतिविधियों को आधार मानकर एक आवासीय उपयोग की सम्पत्ति का वाणिज्यक दर से मूल्यांकन नहीं किया जा सकता।"

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1752, 1753/2014/जयपुर

दस्तावेज पंजीयन की तिथि को यदि सम्पत्ति का मौके पर व्यावसायिक उपयोग हो रहा हो अथवा व्यावसायिक उपयोग हेतु उपान्तरण हो चुका हो, तो उपपंजीयक को वाणिज्यक दर से मूल्यांकन का अधिकार प्राप्त होता है।

राज्य सरकार द्वारा शहरी क्षेत्रों की अकृषि सम्पत्तियों के उपयोग परिवर्तन की स्थिति में अधिसूचना सं 50 दिनांक 14.07.2014 से भूउपयोग परिवर्तन हेतु चुकाई गयी राशि या शुल्क पर 10 प्रतिशत मुद्रांक कर का प्रावधान किया जा चुका है तो ऐसी स्थिति में व्यावसायिक परिसरों की पंक्तियों में स्थित होना या आसपास व्यावसायिक गतिविधियां होने को आधार बनाकर कब तक गलत मूल्यांकन का सिलसिला जारी रहेगा?

सरकारी कार्यालय कब से व्यावसायिक श्रेणी में शामिल कर लिये गये? सरकारी कार्यालय जनसेवा के संस्थान कहे जा सकते हैं, व्यावसायिक प्रतिष्ठान नहीं। प्रस्तुत प्रकरण में उपपंजीयक, जयपुर (प्रथम) के स्तर पर समस्त कार्यवाही दुर्भावना से प्रेरित होकर की गयी प्रतीत होती है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक राजस्थान को ऐसे अज्ञानी उपपंजीयकों को हटाने का अनुरोध सरकार से करना चाहिये एवं गलत आधार लेकर रेफरेन्स तैयार करने के आधार पर स्पष्टीकरण लिया जाना चाहिये।

उक्त विवेचन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के निगरानीधीन निर्णय दिनांक 09.07.2014 अपास्त किये जाते हैं। उपहार पत्रों में वर्णित सम्पत्ति को आवासीय दर (दस्तावेज प्रस्तुतीकरण की तिथि को प्रभावी दर) से मूल्यांकन कर रक्त सम्बन्धों हेतु उपहार पत्रों पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल कर मूल दस्तावेज 30 दिवस में पक्षकार को लौटाया जाना सुनिश्चित किया जावे। कलक्टर (मुद्रांक) प्रार्थिया द्वारा निगरानी पेटे जमा राशि नियमानुसार लौटाने की कार्यवाही भी यथाशीघ्र सम्पन्न करावे।

निर्णय सुनाया गया।


(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य