

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या -1969 / 2013 / कोटा

बाबूलाल रूगटा पुत्र ज्वाला प्रसाद रूगटा जाति महाजन,

निवासी 296, राजीव गांधी नगर, कोटा

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. उपपंजीयक, कोटा (द्वितीय)
 2. श्रीमती मधु अग्रवाल पत्नी आर.के. अग्रवाल
 3. आर.के. अग्रवाल पुत्र श्री जगेश्वरनाथ गुप्ता, जाति महाजन
निवासी बी-3, टाईप-5, आई.एल. टाउनशिप, कोटा
 4. अरुण कुमार पाठक पुत्र स्व. श्याम सुन्दर पाठक
 5. किशन पाठक पुत्र स्व. श्याम सुन्दर पाठक
निवासी 759 बी, प्रताप नगर, कोटा
-अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित :

- श्री एस.पी. ओझा
अभिभाषक।प्रार्थी की ओर से.
- श्री आर.के. अजमेरा
उप-राजकीय अभिभाषकगण।अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 01.03.2016

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), कोटा द्वारा प्रकरण सं 42/2010 में पारित निर्णय दिनांक 16.09.2013 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे “अधिनियम” कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है:-

1. प्रार्थी द्वारा एक आवासीय भूखण्ड सं. 319, राजीव गांधी नगर, कोटा, अप्रार्थी सं. 2 व 3 के मुख्तारआम अप्रार्थी सं. 4 व 5 से 36 लाख रुपये की मालियत अंकन कर क्रय किया गया एवं विक्रय पत्र पंजीयन हेतु दिनांक 14.09.2009 को उपपंजीयक, कोटा के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक ने भूखण्ड की मालियत 36,48,000/-रुपये आंकते हुए दस्तावेज पंजीयन कर उसी दिन पक्षकार को लौटा दिया।
2. उपपंजीयक, कोटा द्वारा तत्पश्चात् दिनांक 15.09.2009 को रेण्डम पद्धति से मौका देखा गया। मौका रिपोर्ट में उपपंजीयक ने लिखा कि “भूखण्ड सं. 319 राजीव

गांधी नगर, कोटा मौके पर खाली पाया गया। प्लॉट सं. 318 पर हॉस्टल संचालित है। पीछे की पंक्ति में भी हॉस्टल खुले हैं तथा पुरी कॉलोनी में अधिकांशत प्लॉट व्यावसायिक उपयोग में आ रहे हैं। अतः प्लॉट की लोकेशन के हिसाब से इसका उपयोग व्यावसायिक सिद्ध है।” इस प्रकार उपपंजीयक, कोटा (द्वितीय) ने प्रश्नगत भूखण्ड को व्यावसायिक उपयोग का मानकर वाणिज्यिक दर की डी.एल.सी. से मूल्यांकन कर क्रेता-विक्रेता को दिनांक 15.09.2009 को अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया। प्रार्थी ने उपपंजीयक के समक्ष लिखित जवाब प्रस्तुत कर पूछा कि कृपया अतिरिक्त मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क की मांग का आधार बाताया जावें।

3. उपपंजीयक द्वारा 06.01.2010 को कलक्टर (मुद्रांक), कोटा को रेफरेन्स प्रकरण तैयार कर प्रस्तुत कर दिया गया। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज कर पक्षकारों को सुना। प्रार्थी (नीचे अप्रार्थी) ने बहस में कहा कि भूखण्ड आंवटन नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा आवासीय के रूप में किया गया है। जिस पर कोई निर्माण नहीं है। खाली है। व्यावसायिक रूपान्तरण भी नहीं करवाया गया है। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थी के समस्त तर्कों से असहमति जताते हुए महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान के परिपत्र सं. 02/2004 के बिन्दु सं. 6 को आधार मानकर व्यावसायिक उपयोग सिद्ध मानते हुए रेफरेन्स स्वीकार किया एवं कमी मुद्रांक/कमी मुख्तारनामा मुद्रांक व शास्ति आदि सहित कुल 2,77,500/-रूपये जमा कराने के आदेश जारी किये। उक्त निर्णय दिनांक 16.09.2013 से व्यवित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी।
4. प्रार्थी ने निगरानी में कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को नियम विरुद्ध, मनमाना एवं स्थापित न्यायिक दृष्टांतों के विपरीत बताया एवं कहा कि प्रार्थी के भूखण्ड पर कोई व्यावसायिक गतिविधि संचालित नहीं थी। किसी अन्य भूखण्ड में चल रहे हॉस्टल के लिये प्रार्थी को दण्डित नहीं किया जा सकता। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय अपास्त किया जावें।
5. प्रार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री एस.पी. ओझा एवं राजस्व के विद्वान अधिवक्ता श्री आर.के. अजमेरा की बहस सुनी गयी। प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने निगरानी में अंकित तथ्य दोहराये एवं कहा कि पंजीयन तिथि को सम्पत्ति के हो रहे उपयोग के आधार पर ही मुद्रांक कर की गणना की जा सकती है। भावी सम्भावना को आधार बनाकर नहीं। राजस्थान कर बोर्ड एवं उच्चतम न्यायालय द्वारा भी कई निर्णयों में ऐसा सिद्धान्त प्रतिपादित किया जा चुका है।

राजस्व के विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता ने आस-पास हो रही व्यावसायिक गतिविधियों के आधार पर सम्पत्ति के व्यावसायिक मूल्यांकन को उवित बताया एवं निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया।

6. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। उपपंजीयक ने स्वयं अपनी मौका रिपोर्ट में प्रश्नगत भूखण्ड को खाली बताया है। पंजीयन के समय भूखण्ड का किसी भी प्रकार से व्यावसायिक उपयोग सिद्ध नहीं किया गया है। उक्त भूखण्ड नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा आवासीय उपयोग हेतु आवंटित किया गया था। भूखण्ड का आवासीय से भिन्न उपयोग लेने से पूर्व स्थानीय निकाय से भूउपयोग परिवर्तन/रूपान्तरण आवश्यक है। राज्य सरकार द्वारा भी अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 जारी कर भू-उपयोग परिवर्तन पर मुद्रांक कर की देयता अधिसूचित की गयी है। अतः व्यावसायिक पंक्तियों में स्थित होने के आधार मात्र से प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत व्यावसायिक दर से गणना योग्य नहीं है। इस के पीछे भी यह तर्क कार्य कर रहा है कि चुंकि आस-पास में व्यावसायिक गतिविधियां हो रही हैं। अतः इस भूखण्ड का क्रेता भी भविष्य में इस भूखण्ड का व्यावसायिक उपयोग करेगा।

यह सुरक्षित किया जा चुका है कि सम्पत्ति के बाजार मूल्य की गणना करने हेतु दस्तावेज पंजीयन की तिथि ही सुसंगत है। दस्तावेज पंजीयन के पश्चात् सम्पत्ति का भविष्य में क्या उपयोग किया जायेगा, इसकी कल्पना पूर्व में नहीं की जा सकती है। भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर बाजार मूल्य का निर्धारण औचित्यपूर्ण एवं विधिसम्मत नहीं माना जा सकता। प्रस्तुत प्रकरण में मुख्तारनामा पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर वसूला जा चुका है। अतः अतिरिक्त वसूली नहीं बनती है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 16.09.2013 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी को निगरानी पेटे जमा राशि नियमानुसार प्रतिदाय (Refund) की जावें।

निर्णय सुनाया गया।

१५/१६
(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य