

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1256/2012/कोटा

सत्येन्द्र कुमार अग्रवाल आयु 62 वर्ष आत्मज श्री राम प्रसाद अग्रवाल
जाति महाजन, निवासी उषा नर्सिंग होम, बारां, जिला बारां राजस्थान प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप महानिरीक्षक पंजीयन
एवं पदेन कलक्टर मुद्रांक, कोटा
2. श्रीमती उषा गोयल पत्नी श्री नन्दलाल गोयल,
जाति महाजन, निवासी 748, प्रताप नगर, दादाबाडी,
कोटा राजस्थान
3. श्रीमती दीपाली अग्रवाल पत्नी श्री विमल कुमार अग्रवाल,
जाति महाजन, निवासी 748, प्रताप नगर, दादाबाडी,
कोटा, राजस्थान

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सी.एम.शर्मा

अभिभाषक

श्री आर.के.खदाव

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3

निर्णय दिनांक : 29.11.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 13.09.2011 प्रकरण संख्या 638/2009 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 उपपंजीयक कोटा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी के स्वामित्व का भूखण्ड संख्या 69 कुल क्षेत्रफल 260.34 वर्गमीटर जो राजीव गांधी नगर योजना कोटा में स्थित था, का विक्रय अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 को किया गया जिसका विक्रय पत्र उपपंजीयक द्वितीय कोटा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने पर दिनांक 15.10.2009 को सम्पत्ति की मालियत 46,50,000/- रु मानते हुये पंजीयन कर वापिस लौटा दिया। प्रकरण में मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में सम्पत्ति को व्यावसायिक मानकर मूल्यांकन करते हुये मालियत 1,07,30,782/- रु. आंकते हुये कमी मुद्रांक कर राशि रु. 2,43,240/- रु. व शास्ति राशि रु. 260/- कुल राशि रु. 2,43,500/- की वसूली हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने

निगरानीधीन निर्णय दिनांक 13.09.2011 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार किया है जिसके विरुद्ध प्रार्थीगण क्रेता द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है। प्रार्थीगण ने अपनी घरेलू जरूरतों हेतु धन की आवश्यकता होने के कारण इस भूखण्ड को बेचने हेतु सौदा 46 लाख रु में तय किया तथा इस बाबत सम्पूर्ण राशि जरिये बैंक प्रार्थीगण द्वारा प्राप्त की गई तथा इसी अनुसरण में इसी मालियत को आधार पर मुद्रांक शुल्क बाबत स्टाम्प क्रय कर दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक कोटा के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसे उनके द्वारा पंजीयन कार्यवाही किये जाने के उपरांत लौटा दिया तत्पश्चात बिना प्रार्थीगण को नोटिस दिए बिना सुनवाई का अवसर दिए, बिना बतौर पक्षकार अंकित किए उपपंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत प्रकरण कलक्टर मुद्रांक कोटा को प्रेषित किया गया तथा दिनांक 30.03.2013 का इनकम टैक्स अधिकारी सर्तकता कोटा द्वारा एक नोटिस दिनांक 30.03.2013 का जारी किया हुआ प्रार्थीगण को प्राप्त हुआ जिसमें दिनांक 13.09.2011 को प्रार्थीगण के विक्रयशुदा भूखण्ड की मालियत 46 लाख के बजाए 1,07,30,782 रु होना कथन कर इस प्रतिफल के अनुसार राशि आयकर के रूप में जमा नहीं करवाने बाबत जवाब चाहा गया। जिससे प्रार्थीगण को कलक्टर मुद्रांक के न्यायालय में 13.09.2011 को निर्णय होने की जानकारी हुई, इस कारण प्रार्थीगण कलक्टर मुद्रांक कोटा द्वारा पारित आदेश से असंतुष्ट एवं व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीगण सं. 2 व 3 अनुपस्थित रहें।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि बिना प्रार्थी को नोटिस दिए बिना सुनवाई का अवसर दिए, बिना बतौर पक्षकार अंकित किये अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय पारित किया है। आयकर विभाग द्वारा जारी नोटिस दिनांक 30.03.2012 प्राप्त होने पर प्रार्थी को यह ज्ञात हुआ कि उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा विक्रयशुदा भूखण्ड की मालियत 55 लाख के बजाए 1,07,30,782/- रु मानी गई हैं। प्रार्थी अधीनस्थ न्यायालय के आदेश से विपरीत रूप से प्रभावित हुआ है क्योंकि सम्पत्ति का मूल्यांकन वास्तविक प्रतिफल से बहुत ज्यादा किया गया है। सम्पत्ति का आवंटन नगर विकास न्यास कोटा द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ हुआ था तथा मौके पर कोई व्यावसायिक उपयोग नहीं हो रहा था। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है, अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे। माननीय कर बोर्ड राजस्थान अजमेर द्वारा पारित निर्णय 2007 (1)

am

आर.आर.टी 450 रिलाईन्स इण्डस्ट्रीज लि. बनाम राजस्थान सरकार में यह अवधारित किया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तांतरित की जा रही भूमि के उपयोग की स्थानीय निकायों की योजना में स्थित, रूपान्तरण, भू-उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जाना चाहिये परन्तु ऐसा कोई आधार लिये बिना मात्र भूमि के भविष्य के उपयोग को देखते हुए मालियत की गणना वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक मानते हुए नहीं की जा सकती। माननीय कर बोर्ड द्वारा उक्त प्रकरण में यह भी महत्वपूर्ण फाईंडिंग भी दी है कि यदि प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग वाणिज्यिक भूमि में किया जाना है तो उपयोगकर्ता को निश्चित रूप में ऐसी भूमि का वाणिज्यिक सम्परिवर्तन कराये भूमि के किसी भाग को वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता। इन्होंने अपने तर्कों के समर्थन में 2012 (1) RRT सुप्रीम कोर्ट पेज 532 से 535, स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टंडन व अन्य; 2008 (1) RRT सुप्रीम कोर्ट पेज 551 से 559, स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य बनाम खण्डाका जैन ज्वैलर्स; निगरानी सं. 563/161 कोटा श्रीमती सीमा भार्गव बनाम राजस्थान सरकार, निर्णय दिनांक 09.03.2017; निगरानी सं. 1969/13 कोटा, बाबूलाल रूंगटा बनाम उप पंजीयक कोटा, निर्णय दिनांक 01.03.2016; निगरानी सं. 422/15 सीकर, सतरूपा प्रोपर्टीज बनाम राजस्थान सरकार, निर्णय दिनांक 19.10.2016 (DB) व निगरानी सं. 496/14 जयपुर, भगवती प्रसाद देशवाल बनाम राजस्थान सरकार, निर्णय दिनांक 12.06.2015 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।
9. विचाराधीन प्रकरण में सर्वप्रथम इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि प्रार्थी विक्रेता को निगरानी प्रस्तुत करने का अधिकार है या नहीं। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 पर विचार किया जाना समीचीन है जो निम्न प्रकार है:-

65 - Revision by the Chief Controlling Revenue Authority

(1) **Any person aggrieved by an order made by the Collector under Chapter IV and V and under clause (a) of the first proviso to section 29 and under section 35 of the Act., may within 90 days from the date of order, apply to the Chief Controlling Revenue Authority for revision of such order:**

Provided that no revision application shall be entertained unless it is accompanied by a satisfactory proof of the payment of fifty percent of the recoverable amount.

(2) The Chief Controlling Revenue Authority may suo moto or on information received from the registering officer or otherwise call for and examine the record of any case decided in proceeding held by the Collector for the purpose of satisfying himself as to the legality or propriety of the order passed and as to the regularity of the proceedings and pass such order with respect thereto as it may think fit:

Provided that no such order shall be made except after giving the person affected a reasonable opportunity of being heard in the matter.

उपरोक्त विधिक प्रावधान में कलक्टर द्वारा दिये गये किसी आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति आवेदन कर सकता है। प्रार्थीगण विक्रेता है तथा प्रार्थीगण ने अपनी निगरानी में यह कथन किया है कि उन्हें आयकर विभाग का नोटिस 30.03.2012 प्राप्त हुआ है जिसमें भूखण्ड की मालियत 46,50,000/- रु की बजाय 1,07,30,782/- रु होने का कथन किया है। दस्तावेज के पंजीयन के समय संपत्ति की मालियत 46 लाख रुपये आंकी गई है तथा रेफरेन्स के आधार पर निर्णय दिनांक 13.09.2011 द्वारा संपत्ति की मालियत 1,07,30,782/- रु मानी गई है जिसके आधार पर प्रार्थी को आयकर विभाग का नोटिस जारी हुआ है तथा आयकर/कैपिटल गेन टैक्स की देयता का उत्तरदायित्व प्रार्थी का उत्पन्न हो जाता है क्योंकि राजकीय विभाग के सक्षम अधिकारी द्वारा संपत्ति की मालियत अधिक मान ली गई है। हॉलांकि मुद्रांक कर अदा करने का दायित्व राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 32(बी) के अनुसार क्रेता का है परन्तु मूल्यांकन से अन्य दायित्व भी उत्पन्न होते हैं तथा मूल्यांकन आदेश से विक्रेता भी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से प्रभावित होता है तथा ऐसी स्थिति में विक्रेता भी प्रभावित माना जायेगा व विपरीत रूप से प्रभावित होने की स्थिति में व्यथित पक्षकार माना जायेगा। इस प्रकार इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार प्रार्थी व्यथित पक्षकार है तथा उसे निगरानी प्रस्तुत करने का विधिक अधिकार प्राप्त है।

10. अब इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि क्या रेफरेन्स प्रकरण में विक्रेता को सुना जाना आवश्यक है या नहीं तथा यदि विक्रेता को सुना जाना आवश्यक है तो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रेता को विधिवत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया है या नहीं। इस संबंध में माननीय राजस्व मण्डल द्वारा पारित निर्णय आर आर डी 1996 पेज 503 गीतारानी बनाम पार्वती देवी में निम्न प्रकार अवधारित किया है :-

"That a notice is required to be given to the seller or the executant of the document in stamp proceedings, in impounding the documents."

उपरोक्त विधिक स्थिति हॉलांकि दस्तावेज के इम्पाउण्ड करने के संबंध में है परन्तु सैद्धान्तिक रूप से यह धारणा सभी प्रकार के प्रकरणों में लागू मानी जायेगी तथा इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार दस्तावेज के मूल्यांकन हेतु क्रेता व विक्रेता दोनों

पक्षों को सुना जाना चाहिए। इस प्रकार इस प्रकरण में भी प्रार्थी विक्रेता को सुना जाना आवश्यक था। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में नोटिस क्रमांक 718 दिनांक 21.10.2009 की प्रति उपलब्ध है जो क्रेता एवं विक्रेता दोनों को जारी किया गया है परन्तु इस पर कोई तामील प्रार्थी विक्रेता की नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिकाओं में भी प्रार्थी विक्रेता को नोटिस तामील होने व एकपक्षीय कार्यवाही किये जाने का कोई उल्लेख नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को सुनवाई का विधिवत अवसर प्रदान नहीं किया है जिससे अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं माना जा सकता।

11. अब इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि संपत्ति का मूल्यांकन आवासीय मानकर किया जाना चाहिए या वाणिज्यिक मानकर। विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र भूखण्ड सं. 69 पैमाइशी 12.20 गुणा 21.34 मीटर कुल क्षेत्रफल 260.34 वर्गमीटर वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 15.10.2009 को पंजीबद्ध किया गया है। सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया है जिसकी रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

“ दस्तावेज में वर्णित भूखण्ड संख्या 69 से अटैच भूखण्ड संख्या 68 पर पुष्पा रेजिडेन्सी गर्ल्स होस्टल चालू होकर व्यावसायिक उपयोग में आ रहा है साथ ही भूखण्ड संख्या 70 पर तीन मंजिला इमारत बन चुकी है। भूखण्ड के पीछे भी व्यावसायिक परिसर निर्माणाधीन है। अतः विक्रय होने वाला भूखण्ड व्यावसायिक की पंक्ति में होने से व्यावसायिक दर से मालियत निर्धारण किया जाता है साथ ही भूखण्ड में बोरिंग लगा हुआ है जो दस्तावेज के साथ लगे फोटो में स्पष्ट दिखाई दे रहा है अतः व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में होने से व्यावसायिक दर से मालियत का निर्धारण कर शेष राशि वसूली की कार्यवाही करे। वसूली नहीं होने की दशा में रेफरेन्स की कार्यवाही करे।”

उपरोक्त मौका निरीक्षण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है तथा दस्तावेज का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रार्थी क्रेता ने अधीनस्थ न्यायालय ने अपने जवाब में कथन किया है कि उक्त भूखण्ड का आवंटन पत्र एवं लीज डीड नगर विकास न्याय कोटा द्वारा जारी की गई है जो आवासीय प्रयोजनार्थ है। मौके पर उपयोग भी आवासीय है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति व्यवसायिक पंक्ति में स्थित होने के कारण व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया है।

12. विचाराधीन प्रकरण में विवाद का मुख्य यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाये या व्यवसायिक दर से।

निराणी प्रार्थना पत्र के संलग्न नगर विकास न्याय कोटा के आवंटन पत्र

क्रमांक 387 दिनांक 15.12.03 की फोटो प्रति में उक्त सम्पत्ति आवासीय होने का

उल्लेख है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि भूखण्ड आवसाधिक पंक्ति में

स्थित है, जिससे आवसाधिक उपयोग सिद्ध है। इस मौका निरीक्षण रिपोर्ट में ऐसा

कोई उल्लेख नहीं है कि प्रथमतः दरस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का उपयोग

आवसाधिक हो रहा है जिससे यह स्पष्ट है कि दरस्तावेज पंजीयन के समय इस

सम्पत्ति का उपयोग आवसाधिक सम्पत्ति के रूप में नहीं हो रहा था। आवासीय

कॉलोनी में यदि अध्ययनरत बच्चों को मकान मालिक आवासीय सुविधा उपलब्ध कराते

है तो प्रथम तो यह आवासीय सुविधा वाणिज्यिक गतिविधि में नहीं मानी जा सकती।

जिस भी बाहर में अध्ययन हेतु अच्छे संस्थान है वहां बाहर के विद्यार्थी अध्ययन हेतु

आते हैं जिन्हें बाहरवासी आवासीय सुविधा उपलब्ध कराते है तो इसका तात्पर्य यह

नहीं है कि वहां कोई आवसाधिक कार्य हो रहा है। यदि ऐसा माना जाता है तो किसी

भी बाहर में पूर्णतया आवासीय क्षेत्र बायाव ही कोई रहेगा। द्वितीय यदि यह मान भी

लिया जाये कि यह गतिविधि आवसाधिक श्रेणी में है तो भी किसी एक भूखण्ड के

आस-पास हॉस्टल बनने से उन हॉस्टलों के आस-पास का सम्पूर्ण क्षेत्र आवसाधिक

नहीं माना जा सकता। प्रथमतः दरस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को आवसाधिक पंक्ति में

होने के आधार पर आवसाधिक मानने की धारणा तभी लागू की जानी चाहिए जब उस

क्षेत्र में सघन वाणिज्यिक गतिविधियां हो। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार यदि किसी

आवासीय कॉलोनी में हॉस्टल विकसित होते है तो उस कॉलोनी की डी.एल.सी दर

उसी के समान आवासीय कॉलोनी से अधिक होगी क्योंकि हॉस्टल वाली कॉलोनी में

स्थित भूखण्ड/आवासीय मकान से आय अधिक होगी। इस प्रकार जब डीएलसी

अधिक होगी तो फिर पुनः उसे अधिक दर वाली श्रेणी में मानना उचित नहीं। यदि यह

मान लिया जाये कि जिस आवासीय कॉलोनी में हॉस्टल विकसित हो रहे है वह

वाणिज्यिक श्रेणी में है तो फिर उस कॉलोनी की आवासीय दर तो निर्धारित की ही

नहीं जानी चाहिए तथा सम्पूर्ण कॉलोनी के लिए एक ही दर निर्धारित कर देनी

चाहिए।

13. दरस्तावेज के मूल्यांकन के संबंध में न्यायिक दृष्टान्त माननीय उच्चतम

न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बराम भूखण्ड खण्डका जैन ज्वैलर्स में पारित

निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय

उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मतप्रतिपादित किया

है :-

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The

Collector shall determine what was the valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए। दस्तावेज पंजीयन के समय यह सम्पत्ति स्थानीय निकाय नगर विकास न्यास कोटा के रिकार्ड के अनुसार आवासीय योजना में स्थित है तथा आवासीय प्रयोजनार्थ है, मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार मौके पर व्यवसायिक उपयोग नहीं है। मात्र इस आधार पर कि आस-पास हॉस्टल होने के कारण व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है, व्यवसायिक नहीं मानी जा सकती क्योंकि मौका रिपोर्ट निरीक्षण के अनुसार सघन व्यवसायिक क्षेत्र नहीं है।

14. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अनुसरण में राशि जमा करवा दी है तथा कोई काउंटर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया है व न ही निगरानी में उपस्थित होकर कोई अनुतोष चाहा है। अतः इस संबंध में किसी प्रकार के विवेचन की आवश्यकता नहीं है।

15. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि दस्तावेज के पंजीयन के समय संपत्ति आवासीय थी, मौके पर खाली थी व वाणिज्यिक उपयोग प्रमाणित नहीं है, जिससे संपत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक मानकर नहीं किया जा सकता तथा अधीनस्थ न्यायालय ने विधि एवं तथ्यों के विपरीत वाणिज्यिक मानकर मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 13.09.2011 निरस्त किया जाता है। अप्रार्थीगण सं. 2 व 3 द्वारा स्वेच्छा से जमा करवाये गये मुद्रांक कर आदि की राशि की मांग नहीं की गई है, अतः इस संबंध में किसी प्रकार की कोई विवेचना या आदेश दिये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है।

16. निर्णय सुनाया गया।

नित्यराम
(नित्यराम)
सदस्य