राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1279/2011/कोटा.

1. धर्मेन्द्र चौधरी पुत्र श्री सूरजबली चौधरी जाति जाट निवासी सेन्ट्रल स्कूल के पास, कोटा जंक्शन, कोटा.
2. शिव शंकर पुत्र श्री रमनलाल जाति सेन, निवासी गली नं0 8, महात्मा गांधी कॉलोनी, माला फाटक, खारी बावड़ी रोड़, कोटा जंक्शन, कोटा. .....प्रार्थीगण.

बनाम

1. उप पंजीयक, कोटा.
2. डॉ. निखिल पारीख पुत्र स्व0 श्री दिनेश पारीख जाति वैश्य निवासी 33ए, केशवनगर, हवा सड़क, सिविल लाईन्स, जयपुर.
3. पंकज पारीख पुत्र स्व0 श्री दिनेश पारीख, निवासी पारीख सदन, रंगपुर रोड़ कोटा वर्तमान निवासी 20 तुलामोरे ऐवेन्यू, डोन्कस्अर, ऑस्ट्रेलिया.
4. डॉ. रेशमा शाह पत्नी श्री व्योमेश शाह निवासी 125, रोजर्स स्ट्रीट, टेटकस्त्रुबी, एम.ए.01876 यू.एस.ए.

अप्रार्थी संख्या 3 व 4 जरिये मुख्त्यारआम डॉ. निखिल पारीख पुत्र स्व0 श्री दिनेश पारीख (अप्रार्थी संख्या 2). .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एस. पी. ओझा, अभिभाषक .....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 20/3/2015

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) वृत–कोटा (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 735/07 में पारित किये गये आदेश दिनांक 28.03.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 डॉ. निखिल पारीक ने बहैसियत मुख्त्यारआम अप्रार्थी संख्या 3 व 4 अपने स्वामित्व की सम्पत्ति गणपति प्लाजा, कोटा का प्रथम तल क्षेत्रफल 3953 वर्गफीट का विक्रय प्रार्थीगण को रूपये 7,00,000/– में करना दर्शाते हुए दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 04.01.2006 को उप–पंजीयक कोटा के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

लगातार.....2

उप–पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 7,30,514/– निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार जांचदल के निरीक्षण के दौरान प्रश्नगत सम्पत्ति व्यावसायिक सम्पत्तियों की पंक्ति में स्थित छत होने तथा दो भिन्न–भिन्न जातियों के व्यक्तियों द्वारा क्रय किये जाने के आधार पर वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए आक्षेप किया गया। इस पर उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थीगण की सुनवाई तथा उप–पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक अवधारित करते हुए तदनुसार कुल मालियत रूपये 44,55,031/– निर्धारित की जाकर प्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 2,97,952/– कमी पंजीयन शुल्क रूपये 17,690/– व शास्ति रूपये 358/– सहित कुल राशि रूपये 3,16,000/– वसूली का आदेश दिनांक 28.3.2011 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण का कथन है कि प्रार्थीगण द्वारा आवासीय उपयोग हेतु प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय की गयी है। आस–पास भूतल पर सभी सम्पत्तियां वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही हैं, जबकि प्रथम तल की सम्पत्तियां आवासीय उपयोग में आ रही हैं। उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तुत की गयी मौका रिपोर्ट में भी भूतल पर वाणिज्यिक उपयोग तथा प्रथम तल पर आवासीय उपयोग बताया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त वस्तुस्थिति को निगरानी अधीन आदेश में स्वीकार किये जाने के उपरान्त भी रेफरेंस को यथावत स्वीकार किया है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त **2008 (2) आर.आर.टी. 1024 किशोर कुमार झाम बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य** का हवाला देते हुए प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. अप्रार्थी संख्या 2 (राजस्व) की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वाणिज्यिक परिसरों की पंक्ति में स्थित भूतल की छत है। दो व्यक्तियों द्वारा क्रय की गयी है, जिसका स्पष्ट उपयोग वाणिज्यिक सम्भावित है। आस–पास सभी सम्पत्तियां वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही हैं। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से ही की जा सकती है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगण की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....3

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थीगण द्वारा भूतल पर स्थित वाणिज्यिक सम्पत्ति की छत क्रय की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में प्रश्नगत सम्पत्ति के फोटोग्राफ्स से स्पष्ट है कि आस—पास भूतल पर सभी सम्पत्तियां वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही हैं, जबकि बिक्रीत सम्पत्ति प्रथम तल की छत है तथा वक्त पंजीयन इस पर कोई निर्माण नहीं था। उप—पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में भी यही अंकित किया गया है कि आस—पास प्रथम तल का उपयोग आवासीय हेतु किया जा रहा है। विभागीय परिपत्रों एवं माननीय न्यायालयों का यह स्पष्ट मत रहा है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना पंजीयन के समय के उपयोग एवं आस—पास की अवस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए की जाये, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त **2008 (2) आर.आर.टी. 1024** में भी माननीय कर बोर्ड द्वारा यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है, उद्धरित निर्णय का सुसंगत अंश निम्न प्रकार है :—

> "प्रकरण संबंधी अभिलेख एवं सम्बन्धित दस्तावेज के अवलोकन से यह निर्विवाद रूप से स्पष्ट है कि प्रकरण सम्बन्धी सम्पति होप सर्कस अलवर के प्लॉट संख्या 34 के प्रथम तल पर स्थित खुली हुई और खाली छत है। उप पंजीयक, अलवर के रेफरेन्स तथा कलक्टर मुद्रांक अलवर के निगरानी अधीन निर्णय में ऐसे किसी साक्ष्य अथवा निष्कर्ष का उल्लेख नहीं है जिससे प्रकरण सम्बन्धी सम्पति का वाणिज्यिक उपयोग होना प्रकट अथवा प्रमाणित होता हो। उल्लेखनीय है कि सम्पति के क्रेता श्री किशोर कुमार झाम के द्वारा उपपंजीयक अलवर के समक्ष प्रस्तुत अपने उत्तर दिनांक 8.5.2000 में प्रश्नगत सम्पति की पूर्व दिशा में राम कुमार, नन्दराम की व पश्चिम की ओर विनीत विशाल संचेती की रिहायशी जायदाद होने का उल्लेख करते हुए यह कहा गया है कि उसके द्वारा खरीदी गई जायदाद भी आवासीय उपयोग की है। उप पंजीयक तथा कलक्टर (मुद्रांक) अलवर के द्वारा प्रश्नगत सम्पति के पूर्व व पश्चिम दिशा में रिहायशी जायदाद होने के क्रेता के कथन का कोई खंडन नहीं किया गया। उपपंजीयक अलवर के रेफरेन्स तथा भ्रमण के पश्चात् किये गये मूल्यांकन में प्रश्नगत सम्पति को वाणिज्यिक मानने के किसी आधार का उल्लेख नहीं किया गया है एवं ना ही कलक्टर (मुद्रांक) अलवर के द्वारा अपने निर्णय में प्रश्नगत सम्पति का उपयोग वाणिज्यिक होने के संबंध में किसी युक्तियुक्त एंव न्यायसंगत आधार का उल्लेख किया गया है। माननीय राजस्व मण्डल एवं माननीय कर बोर्ड

लगातार.....4

के अनेक निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किसी भी सम्पति का मूल्यांकन उसके दस्तावेज के निष्पादन/पंजीयन के समय हो रहे उपयोग के आधार पर किया जाना चाहिए न कि भविष्य की सभांवनाओं के आधार पर। उपरोक्त विवेचन को द्वष्टिगत रखते हुए यह निष्कर्ष निकलता है कि इस प्रकरण संबंधी दस्तावेज के द्वारा हस्तांतरित सम्पति, होप सर्कस अलवर के प्लॉट संख्या 34 के प्रथम तल की खुली हुई एवं खाली छत को वाणिज्यिक मानते हुए इसका मूल्यांकन किया जाना विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों के विरूद्व है तथा उप पंजीयक, अलवर के द्वारा इस सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए अपने रेफरेन्स में प्रस्तावित किया गया मूल्यांकन एवं कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन निर्णय में प्रश्नगत सम्पति को वाणिज्यिक मानते हुए इसका मूल्यांकन करने में विधिक त्रुटि की गई है। फलस्वरूप कलक्टर मुद्रांक का निगरानी अधीन निर्णय दिनांक 16.6.2006 विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों के विरूद्व होने के कारण अपास्त किये जाने योग्य है।''

7. माननीय राजस्थान कर बोर्ड के उपरोक्त निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त एवं प्रकरण की वस्तुस्थिति को मद्देनजर रखते हुए महालेखाकार जांचदल एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भविष्य की सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

8. परिणामस्वरूप प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.03.2011 अपास्त किया जाता है।

9. निर्णय सुनाया गया।

मनोहर पुरी 20/07/2015

(मनोहर पुरी)
सदस्य