राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1508/2014/अजमेर

1. कायस्थ सभा, अजमेर जरिये इसके अध्यक्ष श्री अनिल नाग एडवोकेट पुत्र श्री जगदीश प्रसाद जी नाग, निवासी न्यू कायस्थ कॉलोनी, लोहागल रोड, अजमेर।
2. कायस्थ सभा, अजमेर जरिये इसके सचिव श्री अशोक माथुर एडवोकेट पुत्र स्वर्गीय श्री भगवानस्वरूप माथुर, निवासी के–58, आनासागर लिंक रोड, अजमेर।

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, अजमेर।
2. श्री बीरम सिंह रावत पुत्र श्री गेना जी रावत, निवासी ग्राम लोहागल तहसील व जिला अजमेर

....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

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

अनुपस्थित ....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 26.12.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 20.07.2010 प्रकरण संख्या 293/10 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि कायस्थ सभा जरिये प्रार्थीगण ने अपने स्वामित्व की कृषि भूमि खसरा नंबर 493 मिन, 493, 885 मिन, 889 मिन रकबा 2 बीघा 01 बिस्वा 10 बिस्वांसी ग्राम लोहागल तहसील व जिला अजमेर का विक्रय अप्रार्थी संख्या 2 को जरिये विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक 13.04.2010 को किया गया। दस्तावेज की मालियत 9,54,500/– रूपये मानते हुए तद्नुसार मुद्रांक कर रूपये आदि वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया। उप–पंजीयक द्वितीय अजमेर द्वारा संबंधित संपत्ति का दिनांक 16.04.2010 को मौका निरीक्षण किया गया तथा दस्तावेज में उल्लेखित खसरा नंबर के आस–पास प्लाटिंग होने के आधार पर कृषि भूमि का तीन गुणा दर से मूल्यांकन हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 20.07.2010 द्वारा एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए रेफरेन्स यथावत स्वीकार किया है तथा दस्तावेज से संबंधित संपत्ति की मालियत 28,63,500/– रूपये मानते हुए अंतर मुद्रांक कर राशि रूपये 95,450/–, पंजीयन शुल्क राशि रूपये 19,090/–

लगातार.....2

तथा शास्ति राशि रूपये 160/– कुल राशि रूपये 1,14,700/– अप्रार्थी संख्या 2 से वसूल किये जाने हेतु आदेश दिये जिसके विरूद्ध प्रार्थीगण विक्रेता द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र के साथ यह निगरानी प्रस्तुत हुई 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। अप्रार्थी सं. 2, अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीगण को बिना सुनवाई का अवसर दिये निगरानीधीन निर्णय पारित किया है। निर्णय में कारण एवं विवेचना का अभाव है। निर्णय साइक्लोस्टाइल कॉपी में रिक्त स्थानों की पूर्ति करते हुए पारित किया गया है जो विधिसम्मत नही है। प्रार्थीगण को निर्णय की जानकारी आयकर विभाग के नोटिस से हुई है। इन्होंने यह भी कथन किया कि दस्तावेज से संबंधित संपत्ति कृषि भूमि थी जिसे कृषि भूमि मानकर तद्नुसार मूल्यांकन कर दस्तावेज लौटा दिया था। उप–पंजीयक ने मौका निरीक्षण के समय बिक्रित संपत्ति के आस–पास प्लाटिंग होने के आधार पर कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन करते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किया है जो विधिसम्मत नही है। अधीनस्थ न्यायालय ने एकपक्षीय निर्णय पारित किया है व रेफरेन्स के तथ्यों की कोई जांच नही की गई है। निर्णय बिना विवेचना एवं विश्लेषण के पारित किया है। इन्होंने निगरानी स्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

7. हमनें 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, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रार्थी को निर्णय की जानकारी आयकर विभाग के नोटिस की कार्यवाही से हुई है संतोषजनक एवं विश्वास योग्य 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., maywithin 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.

लगातार.....3

(2) The Chief Controlling Revenue Authority may suomoto 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 satisfyinghimself 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। प्रार्थी विक्रेता है तथा प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 04.08.2016 के संलग्न आयकर विभाग के नोटिस दिनांक 19.07.2016 की प्रति प्रस्तुत की है। दस्तावेज के पंजीयन के समय संपत्ति की मालियत 9,54,500/– रूपये आंकी गई है तथा रेफरेन्स के आधार पर निर्णय दिनांक 20.07.2010 द्वारा संपत्ति की मालियत 28,63,500/– रूपये 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 हाँलाकि दस्तावेज के इम्पाउण्ड करने के संबंध में है परन्तु सैद्वान्तिक 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 359 दिनांक 05.07.2013 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।

लगातार.....4

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 दस्तावेज से संबंधित बिक्रीत संपत्ति के मूल्यांकन पर विचार किया जाता है। विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज से संबंधित संपत्ति को कृषि भूमि मानकर तद्नुसार मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक कर आदि वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध कर दिया गया था। उप–पंजीयक द्वितीय अजमेर द्वारा संबंधित संपत्ति का दिनांक 10.06.2010 को मौका निरीक्षण किया गया तथा दस्तावेज में उल्लेखित खसरा नंबर के आस–पास प्लाटिंग होने के आधार पर कृषि भूमि का तीन गुणा दर से मूल्यांकन हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 18.04.2011 द्वारा एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए रेफरेन्स यथावत स्वीकार किया है तथा दस्तावेज से संबंधित संपत्ति की 28,63,500/– रूपये मानते हुए अंतर मुद्रांक कर राशि रूपये 95,450/–, पंजीयन शुल्क राशि रूपये 19,090/– तथा शास्ति राशि रूपये 160/– कुल राशि रूपये 1,14,700/– अप्रार्थी संख्या 2 से वसूल किये जाने हेतु आदेश दिये हैं जिसके विरूद्ध प्रार्थीगण विक्रेता ने यह निगरानी प्रस्तुत की है। विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स मौका निरीक्षण की निम्न रिपोर्ट के आधार पर प्रस्तुत हुआ है :–

"दस्तावेज में उल्लेखित खसरा नंबरान के आस–पास प्लाटिंग हो रही है। अतः कृषि भूमि का तीन गुणा दर से मूल्यांकन किया जावे।"

इस मौका निरीक्षण रिपोर्ट में यह उल्लेख नही है कि दस्तावेज से संबंधित भूमि में प्लाटिंग की हुई है या इस भूमि का उपयोग आवासीय या वाणिज्यिक या अन्य गैर कृषि के रूप में हो रहा है। इस रिपोर्ट के अनुसार दस्तावेज से संबंधित खसरा नंबरान के आस–पास प्लाटिंग है अर्थात इस भूमि के आस–पास खसरों में आवासीय भूखण्ड कटे हुए हैं। रेफरेन्स में या निगरानीधीन निर्णय में कहीं यह उल्लेख नही है कि आस–पास प्लाटिंग होने के कारण बिक्रीत भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की तीन गुणा दर से किस विधिक प्रावधान के अन्तर्गत किया जाना चाहिए। इस संबंध में रेफरेन्स के तथ्यों की कोई जांच नहीं की गई है। अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन निर्णय में कोई विवेचना या विश्लेषण नही है। इस संबंध में संबंधित न्यायिक दृष्टान्तों का उल्लेख करना समीचीन है। न्यायिक दृष्टांत 2012 (1) आरआरटी 532 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अमरीश टंडन व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्न प्रकार अवधारित किया है :–

Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stmap duty. The nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stmap dity.

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न

लगातार.....5

प्रकार मत प्रतिपादित 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। इस धारणा की पुष्टि न्यायिक दृष्टांत राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 661/2009/चित्तौड़गढ़ राजस्थान सरकार बनाम रिलायंस इण्डस्ट्रीज लि. व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 19.06.2017 से भी होती है जिसमे निम्न प्रकार अवधारित किया गया है:–

" इस संबधं में विभागीय परिपत्रों एवं न्यायालयों द्वारा यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके विक्रय विलेख पंजीयन दिनांक की प्रकृति को मध्यनजर रखते हुए की जावे, ना कि भविष्य की संभावनाओं के अनुसार।"

इस प्रकार विधिक स्थिति के अनुसार किसी दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन दस्तावेज के पंजीयन दिनांक को सम्पत्ति की प्रकृति के आधार पर किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली या निगरानी में ऐसा कोई साक्ष्य नही है कि दस्तावेज पंजीयन के समय संबंधित संपत्ति का उपयोग गैर कृषि प्रयोजनार्थ हो रहा था या आवासीय उपयोग का कोई आधार था या भूमि का रूपान्तरण गैर कृषि प्रयोजनार्थ हो चुका था। बिक्रीत भूमि से संबंधित खसरा नंबरान के आस–पास प्लाटिंग होने के आधार पर बिक्रीत भूमि को आवासीय या आवासीय उपयोग का आधार नही माना जा सकता। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यों एवं विधि के अनुरूप नही है।

12. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अनुसरण में राशि जमा करवा दी है तथा कोई काउन्टर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया है।

13. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि दस्तावेज पंजीयन के समय संबंधित संपत्ति का उपयोग गैर कृषि प्रयोजनार्थ होने का कोई साक्ष्य नही है तथा बिक्रित भूमि से संबंधित खसरा नंबरान के आस–पास प्लाटिंग होने के आधार पर बिक्रित भूमि को आवासीय या आवासीय उपयोग का आधार माना जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत नही है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही होने के कारण निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार की जाती है। संपत्ति की मालियत दस्तावेज पंजीयन के अनुसार 9,54,500/– रूपये निर्धारित की जाती है। प्रार्थी द्वारा निगरानी प्रस्तुत करने के समय अधिनियम की धारा 65 (1) के परन्तुक के प्रावधान के अनुसार अनिवार्य रूप से जमा करवाई गई 25 प्रतिशत राशि बाद सत्यापन प्रार्थी को वापिस

लगातार.....6

लौटाये जाने के आदेश दिये जाते हैं। अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा स्वेच्छा से जमा करवाये गये मुद्रांक कर आदि के संबंध में कोई चुनौती नही दी गई है व न ही जमा करवाई गई राशि की मांग की गई है जिससे इस संबंध में किसी प्रकार की कोई विवेचना या आदेश दिये जाने की आवश्यकता नही है।

निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य