

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या -1538 / 2014 / अजमेर

श्री कैलाश चन्द उर्फ कालू पुत्र डा0 श्याम बाघ  
डा0 श्यामा हॉस्पिटल, पुष्कर

.....प्रार्थी.

बनाम्

- 1 राजस्थान सरकार जरिये-उपपंजीयक, पुष्कर।
- 2 डा0 राजकरण पुत्र श्याम बाघ

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री बी. के. मीणा, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री मदनलाल गुर्जर  
अभिभाषक।  
श्री आर के अजमेरा  
उप-राजकीय अभिभाषक  
डा0 राजकरण

प्रार्थी की ओर से.

अप्रार्थी विभाग की ओर से.  
अप्रार्थी संख्या 2 स्वयं  
निर्णय दिनांक : 09.10.2015

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे "कलेक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 333/13 में पारित आदेश दिनांक 27.06.2014 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है, जिसमें व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी हमारे समक्ष प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम पुष्कर तहसील व जिला-अजमेर स्थित भूमि को प्रार्थी श्री कैलाशचन्द के हक में निष्पादित करने का विक्रय पर पंजीयन हेतु दिनांक 09.10.2007 को प्रतिफल राशि 40000/- के मुल्य का पेश किया गया। उपपंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज की मालियत रू0 2,26,000/- मानी जाकर इस पर अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा करने के उपरान्त दिनांक 09.10.2007 को बाद पंजीयन पक्षकारों को लोटा दिया गया। तत्पश्चात लगभग 4 वर्ष पश्चात महानिरीक्षक के पत्र की पालना में उपपंजीयक द्वारा दिनांक 22.02.2011 को प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका देखा गया व मौका निरीक्षण रिपोर्ट तैयार कर, अपनी रिपोर्ट के आधार पर सम्पत्ति की मालियत रू0 1,08,29,106/- निर्धारित करते हुए अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने का अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। पक्षकार केता द्वारा उक्त मालियत पर अन्तर कर जमा नहीं कराने पर, उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश किया गया। कलेक्टर द्वारा दिनांक 09.04.2012 को एकतरफा निर्णय पारित करते हुए रू0 715000/- की मांग कायम की गई।

- 362

कलेक्टर के इस आदेश के विरु पक्षकार द्वारा जा.दी. 151 के 9 नियम 13 का प्रार्थना पेश किया गया। कलेक्टर द्वारा यह प्रार्थना पत्र स्वीकार किया गया तथा पक्षकारों को सुना जाकर अपने निर्णय दिनांक 27.06.2014 में उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को उचित माना। कलेक्टर के इस आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी हमारे समक्ष पेश की गई है।

निगरानीकर्ता की और से श्री मदनलाल गुर्जर व अप्रार्थी 1 विभाग की और से श्री आर. के. अजमेरा व अप्रार्थी 2 श्री राजकरण स्वयं उपस्थित। उपस्थित पक्षकारों की बहस सुनी गई।

प्रार्थी अभिभाषक द्वारा कलेक्टर के आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय दस्तावज को उपपंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर दिया गया। इसके पश्चात उपपंजीयक के Functus Officio हो जाने से महानिरीक्षक के पत्र के आधार पर कमी मालियत का रेफरेन्स प्रस्तुत करने हेतु सक्षम नहीं है। कलेक्टर द्वारा निर्णय पारित करने से इस बात पर गौर नहीं किया गया कि वक्त कय विवादित आराजी पडत बंजर भूमि थी तथा केवल कृषि के लिये ही काम आ रही थी, खसरा गिरदावरी व जमाबंदी में भी विवादित सम्पत्ति की किस्म पडत दर्ज है, फिर भी उपपंजीयक महोदय के कहने से उक्त भूमि को आवासीय दर से पंजीबद्ध करवाया गया था। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि उनके द्वारा विवादित आराजी के अडौस-पडौस के लोगों के शपथ पत्र भी प्रस्तुत किये गये थे जिनमें उन सभी लोगो ने विवादित आराजी को कृषि उपयोग की व इसी उपयोग-उपभोग में होना बताया है, फिर भी कलेक्टर द्वारा मात्र कयासों के आधार पर इस भूमि को व्यवसायिक मानते हुए आदेश पारित किया है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीयन के लगभग 4 वर्ष पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति का पक्षकारों की अनुपस्थिति में मौका निरीक्षण किया तथा अपनी एकपक्षीय मौका रिपोर्ट के आधार पर उक्त सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए कमी मालियत का माना है। जबकि मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार जिस दिन सम्पत्ति का पंजीयन कराया जाता है उसी दिन की स्थित के अनुसार मुद्रांक कर देय होता है। इसके अतिरिक्त कलेक्टर को यदि संशय था तो वह स्वयं पक्षकारों की उपस्थित में मौका निरीक्षण करते तथा अपना आदेश पारित करते। परन्तु कलेक्टर द्वारा ऐसा नहीं किया गया। अतः कलेक्टर का आदेश विधिक प्रावधानों के विपरित होने से अपास्त किये जाने योग्य है। अपने कथन के समर्थन में विद्वान अभिभाषक द्वारा कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत 2008 (1)आरआरटी 495 व 2011-12 (Supp) आरआरटी 441 व पुनरीक्षण संख्या

805/2012/जयपुर निर्णय दिनांक 18.03.14 व निगरानी संख्या 3278 व 2628/2005/भरतपुर में पारित आदेश दिनांक 07.07.2015 का उद्धरण पेश किया।

बहस के दौरान विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर के आदेश का समर्थन किया गया व निवेदन किया गया कि उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट के अनुसार तथा विधिक प्रावधानों के अनुरूप कलेक्टर द्वारा आदेश पारित किया गया है जिसमें किसी भी प्रकार की कोई त्रुटि नहीं है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जावे।

अप्रार्थी संख्या 2 ने बहस के दौरान कथन किया कि विवादित आराजी उसकी स्वयं की है। वक्त पंजीयन उक्त आराजी कृषि प्रयोजनार्थ कार्य में ली जा रही थी इस बात की पृष्टि खसरा गिरदावरी व जमाबन्दी से होती है तथा वक्त विक्रय उक्त भूमि न तो आबादी के नजदीक थी तथा न ही इस भूमि पर किसी भी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधिया संचालित की जा रही थी।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा रिकोर्ड का अवलोकन किया गया।

प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम पुष्कर तहसील व जिला-अजमेर स्थित भूमि को प्रार्थी के हक में निष्पादित करने का विक्रय पर पंजीयन हेतु दिनांक 09.10.2007 का पेश करने पर उपपंजीयक द्वारा बाद पंजीयन दस्तोवज पक्षकारों को लोटा दिया गया। तत्पश्चात लगभग 4 वर्ष पश्चात महानिरीक्षक के पत्र की पालना में उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका देखा जाकर विवादित सम्पत्ति आबादी से लगती हुई व उसका व्यवसायिक उपयोग होने के आधार पर, सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए मालियत रू0 1,08,29,106/- निर्धारित की गई। इस मालियत पर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु पक्षकारों को नोटिस जारी किया गया। पक्षकार क्रेता द्वारा उक्त मालियत पर अन्तर कर जमा नहीं कराने पर, उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश किया गया। कलेक्टर द्वारा उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को उचित माना तथा अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने का आदेश जारी किया गया।

हमारे सामने विवादित बिन्दु यह है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का 4 वर्ष बाद किये गये मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर इस सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की माना जा सकता है अथवा नहीं?

उपपंजीयक द्वारा दिनांक 22.02.2011 को उपमहानिरीक्षक के पत्र के आधार पर मौका देखा जाकर मौका रिपोर्ट में यह अंकित किया गया कि :-

-254

“ आज दिनांक 22.2.11 को श्रीमान उपमहानिरीक्षक महोदय अजमेर के पत्र क्रमांक 2469 दिनांक 06.12.2010 की पालना में ग्राम पुष्कर के विक्रय पत्र दस्तावेज संख्या 976/07, 977/07, 978/07, 979/07 में वर्णित आराजी खसरा नम्बर 106, 108 व 109 के मौके पर हमरा पटवारी हल्का पुष्कर के पहुंचा।

दस्तावेज 976/06 में वर्णित आराजी खसरा नम्बर 106 में लगभग 60 X 20 में चार कमरे च चबूतरी तथा दो कमरे डबल मंजिल बने हुए तथा 60 X 20 में एक स्वीमिंग पूल बना हुआ है। शेष खाली है।

इसी प्रकार दस्तावेज संख्या 977/07 में 10 X 10 की 3 दूकाने बनी हुई है। खसरा नम्बर 106 का भाग रिक्त पडा है। तथा दस्तावेज संख्या 978/07 में वर्णित खसरा नम्बर 108 में 10 X 10 की दो दूकाने बनी हुई है तथा खसरा नम्बर 106 का भाग रिक्त पडा है तथा दस्तावेज संख्या 979/07 में वर्णित आराजी ख.न. 108 एक दूकान, पट्टियों की टाल बनी हुई है तथा ख. न. 106 का भाग रिक्त पडा है। खसरा नम्बर 108 व 109 में निर्मित दुकाने टाल मुख्य सडक से लगते हुए है। आबादी के मध्य स्थित है”

हस्तगत प्रकरण दस्तावेज संख्या 977/07 खसरा नम्बर 106 व 109 से संबंधित है। मौका रिपोर्ट के अनुसार खसरा नम्बर 106 का भाग रिक्त पडा हुआ है तथा खसरा नम्बर 109 में दूकान निर्मित बताई गई है व मुख्य सडक के लगती हुई व आबादी के पास बताई गई है।

पक्षकारों द्वारा दिनांक 09.10.2007 को दस्तावेज पंजीबद्ध करवाया गया तथा उपपंजीयक द्वारा दिनांक 22.02.2011 को उपमहानिरीक्षक के पत्र के आधार पर मौका देखा गया, जो लगभग 4 वर्ष पश्चात किया गया। अतः यह अवधारित करना की जिस वक्त भूमि क्रय की गई थी उस समय भी निर्माण किया हुआ था, विधिसम्मत व उचित नहीं है, क्योंकि उक्त तथ्य केवल संभावनाओं पर आधारित है, जिसके लिये मांग राशि कायम करना विधिसम्मत एवं उचित नहीं है।

प्रकरण में एक तथ्य यह भी उल्लेखनीय है कि वक्त पंजीयन विवादित सम्पत्ति कृषि उपयोग की थी जिसमें समर्थन में खसरा गिरदावर की रिपोर्ट पत्रावली पर मौजूद है जिसमें उक्त सम्पत्ति को बंजर दर्शाया गया है। उपपंजीयक एवं कलेक्टर दोनों द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह प्रमाणित होता हो कि वक्त पंजीयन सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-रूपान्तरण करवाया गया हो। किसी भी सम्पत्ति का वाणिज्यिक उपयोग तभी संभव है जबकि उसका स्थानीय निकाय से वाणिज्यिक

उपयोग हेतु भू-रूपान्तरण कराया जावे।

माननीय कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत 714/2006/चुरु निर्णय दिनांक 15.06.2008 में यह अभिनिर्धारित किया है कि "Plot in question shown as residential in the sale deed but in reference they were treated as commercial- No material produced to show that use of plot was in favour of commercial- value can be determined on the basis of use of property on the day of registration but market value cannot be determined on the basis of use in future- commercial use not established-held.

इसी प्रकार माननीय कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत 3495(892/2005)2005/सीकर निर्णय दिनांक 04.01.2012 में यह अभिनिर्धारित किया है कि " सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जायेगा जब वह वाणिज्यिक उपयोग में हो अथवा वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरित हो अथवा भूमि स्थानीय निकाय की वाणिज्यिक योजना में स्थित है- भावी उपयोग अथवा सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता।"

इसी प्रकार माननीय कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत पुनरीक्षण संख्या 505/2012/जयपुर निर्णय दिनांक 18.03.2014 में यह अभिनिर्धारित किया है कि "Market value of the land cannot be redetermined on the basis of random inspection of the property after nine month"

उपरोक्त विवचेनानुसार माननीय कर बोर्ड के उक्त उद्धरित न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में, कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 27.06.2014 विधिसम्मत एवम् उचित प्रतीत नहीं होने के कारण अपास्त किया जाकर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

परिणामतः, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

-3/7/14  
(बी. के. मीणा)  
अध्यक्ष