

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1769/2014/जयपुर.

तिलक वर्मा पुत्र श्री नाथूलाल वर्मा, जाति रैगर,
निवासी म.नं. 12, श्रीराम नगर कॉलोनी, सांगानेर, जयपुर.प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, जयपुर अष्टम,
थड़ी मार्केट, मध्यम मार्ग, मानसरोवर, जयपुरअप्रार्थी.

एकलपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री मयंक कूलवाल, अभिभाषकप्रार्थी की ओर से.

श्री एन. के. बैद,

उप-राजकीय अभिभाषकअप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 22/11/2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी क्रेता द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर सतर्कता (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 197/2012 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 10.07.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप पंजीयक कार्यालय जयपुर अष्टम में दस्तावेज का पंजीयन संख्या 5151 दिनांक 13.10.2011 को किया जाकर सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उप पंजीयक द्वारा रेण्डम प्रणाली के तहत दस्तावेज में अंकित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया। मौका अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति शिप्रा पथ पर स्थित होकर एक टीनशेड कमरा (10X10) पूर्ण निर्मित तथा सामने दूसरी और वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित हो रही है (रिलायन्स फ्रेश) तथा करीब 100-150 मीटर की दूरी पर औद्योगिक क्षेत्र मानसरोवर (रीको) स्थित है। अतः मुख्य सड़क पर 20X10 फीट वाणिज्यिक दर से शेष अतिरिक्त निर्माण मानते हुए दस्तावेज में निहित सम्पत्ति की बाजार मालियत रूपये 37,01,540/- आंकी। जिस पर कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 62,460/-, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 12,490/- व सरचार्ज रूपये 6,250/- सहित कुल रूपये 81,200/- और देय होना बताया। इस राशि वसूली हेतु उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया परन्तु राशि जमा न होने पर उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेंस प्रेषित किया

लगातार.....2

गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश दिनांक 10.07.2014 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में रूपये 87,500/- की मांग सृजित किये जाने से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि दिनांक 11.12.2012 को प्रार्थी की ओर से नोटिस का जवाब पेश किया गया तथा दिनांक 18.06.2014 को लिखित बहस पेश की गई। जिसमें निवेदन किया गया कि प्रार्थी ने विक्रय पत्र के निष्पादन की दिनांक 13.10.2011 को किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं था तथा प्लॉट क्रय करने के अगले दिन ही प्रार्थी क्रेता ने अपने स्वयं के धन व श्रम से पुख्ता बाउण्ड्रीवाल एवं एक टीनशेड के कमरे का निर्माण करवा लिया, शेष प्लॉट खाली अवस्था में है। उक्त प्लॉट से लगभग 500 मीटर दूर मानसरोवर रीको एरीया है, उक्त रीको एरिया में औद्योगिक कार्य किये जाते हैं न कि वाणिज्यिक कार्य तथा विक्रेता एवं क्रेता द्वारा उक्त प्लॉट पर आज तक कोई व्यावसायिक या वाणिज्यिक गतिविधियां आदि नहीं की है। उप पंजीयक द्वारा मौका रिपोर्ट में उक्त प्लॉट को सही एवं वास्तविक उपयोग बाबत कोई टिप्पणी नहीं की गई है बल्कि आस-पास व्यावसायिक गतिविधियों की बात का उल्लेख किया है, जो पूर्णतया गलत है। उप पंजीयक द्वारा भविष्य में उपयोग को आधार मानते हुए मात्र कयासों के आधार पर गलत आकलन करते हुए प्रकरण बनाया है, जो पूर्णतया: खारिज करने योग्य है। राजस्थान सरकार द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/04 में स्पष्ट अंकित किया गया है कि भूमि को व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे जबकि "दस्तावेज के निष्पादन के समय उपयोग व्यावसायिक हो।" उक्त परिपत्र की पुष्टि परिपत्र 5/06 तथा 1/09 के बिन्दु संख्या 11 से की गई है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को अपास्त करते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

4. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विवादित सम्पत्ति शिप्रा पथ पर स्थित है एवं उसका भविष्य में वाणिज्यिक उपयोग किया जाना प्रस्तावित है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक द्वारा सृजित मांग का समर्थन करते हुए कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को यथावत रखते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

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

6. कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड एवं प्रश्नगत विक्रय विलेख का अवलोकन करने पर पाया गया कि राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति भूखण्ड संख्या 4/159 शिप्रा पथ, सेक्टर-4, एस.एफ. एस., अग्रवाल फार्म, मानसरोवर, जयपुर क्षेत्रफल 351 वर्गमीटर का आवंटन आवासीय भूखण्ड के रूप में श्री हीरालाल देवपुरा को जरिये आवंटन पत्र क्रमांक 1176 दिनांक 30.04.1992 को किया गया। उप-पंजीयक द्वारा रेण्डम चैकिंग किये जाने पर मौके पर एक टीन शेड कमरा निर्मित पाया गया, भूखण्ड के सामने की ओर से वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होना पायी गयी एवं 100-150 मीटर की दूरी पर रिको औद्योगिक क्षेत्र होने से आगे के 200 फीट भाग को वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार मूल्यांकन हेतु रेफरेंस प्रेषित किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी रेफरेंस प्राप्त होने पर मौका निरीक्षण किया जाकर निम्न रिपोर्ट तैयार की गयी :-

“आज दिनांक 10.05.2013 को हमराह रीडर प्रकरण संख्या 197/12 उनवान उप पंजीयक जयपुर अष्टम् से सम्बन्धित सम्पत्ति का मौका देखा गया। प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति वी.टी. रोड़ से 100 मीटर दूर पार्क के आगे कार्नर मकान नं. 4/159 मानसरोवर योजना में पूर्वमुखी है। इस मकान की लाईन में दक्षिण की ओर तीन मकान छोड़कर कॉम्प्लेक्स बना हुआ है फिर घरेलू मकान तथा उसके बाद दुकानें हैं फिर रिको क्षेत्र है। इस मकान के सामने रिलायन्स फ्रेश तथा दक्षिण में कॉम्प्लेक्स बना हुआ है। पूर्ण कवर्ड है तथा आस पास तथा सामने व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हैं।”

7. उक्त मौका रिपोर्ट से स्पष्ट है कि वक्त मौका निरीक्षण प्रश्नगत सम्पत्ति खाली पड़ी थी, किसी उपयोग में नहीं ली जा रही थी। उप-पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्भावनाओं के आधार पर वाणिज्यिक उपयोग मानते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण किया गया है। सम्पत्ति का विक्रय-पत्र पंजीयन के समय वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने अथवा स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित होने की प्रथम दृष्टया पुष्टि नहीं होती है। यह निर्विवादित है कि प्रश्नगत भूखण्ड वक्त पंजीयन खाली था। ऐसी स्थिति में उक्त भूखण्ड को वाणिज्यिक माना जाना किसी भी दृष्टि से तर्कसंगत नहीं माना जा सकता।

8. इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त 2012 (1) आर.आर.टी. 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य में निम्न व्यवस्था दी गयी है :-

"Indian Stamp Act, 1899 - Sec. 47-A & 23 - Demand notice for deficient stamp duty challenged - Collector treated the property as commercial without giving opportunity of hearing - At the time of execution of sale deed property was in use as a residential purpose - No corner plot - **At the later point of time property is being used as commercial is not a relevant criteria for assessing the value of the property - Relevant date is the date of purchase for determination of the nature of the property - Held, Demand notice rightly quashed.**"

9. कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अनुसार अथवा दौराने बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया जिससे यह माना जा सके कि प्रश्नगत भूखण्ड का विक्रेता अथवा क्रेता द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ स्थानीय निकाय से भू-रूपान्तरण करवाया गया हो। इसके विपरीत पत्रावली से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड विक्रेता के पिता को राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित किया गया था। जिसका 1/2 हिस्सा प्रार्थी को विक्रय किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति के सामने वाणिज्यिक गतिविधियां होने के कारण, वाणिज्यिक अवधारित करते हुए, वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता। राज्य सरकार एवं महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक कार्यालय से समय-समय पर जारी विभागीय परिपत्रों एवं दिशा-निर्देशों में भी यह स्पष्ट किया ~~गया~~ ^{गया} है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वक्त पंजीयन की प्रकृति के आधार पर की जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर यह निष्कर्षित किया जाता है कि हस्तगत प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति की प्रकृति पंजीयन की दिनांक तक आवासीय ही थी। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना भी आवासीय दर से ही होती है। वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए, तदनुसार रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए निर्णय पारित किये जाने में विधिक/तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती है।

11. परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 10.07.2014 अपास्त किया जाता है।

12. निर्णय सुनाया गया।



(खेमराज)
अध्यक्ष