राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1868/2013/अजमेर

जावेद खान पुत्र श्री आयूब खान जाति–मुसलमान, पठान निवासी आनासागर पुलिस चौकी के सामने, पुष्कर रोड, तहसील व जिला अजमेर (राज0)

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक अजमेर द्वितीय
2. श्री धन्ना सुपुत्र श्री छोटू जाति रावत निवासी ग्राम लोहागल, तहसील व जिला अजमेर (राज0) बहैसियत मुख्तयार आम क)श्री छोटू सुपुत्र श्री मेहता एवं ख) श्री गोपी सुपुत्र श्री मेहता।
3. श्री छोटू सिंह सुपुत्र श्री मेहता जाति चीता निवासी ग्राम लोहागल, तहसील व जिला अजमेर।
4. श्री गोपी सुपुत्र श्री मेहता जाति चीता निवासी ग्राम लोहागल, तहसील व जिला अजमेर। (फौत)

4/1 श्रीमती सुगना, पत्नी स्व. श्री गोपी निवासी ग्राम लोहागल, तहसील व जिला अजमेर।
4/2 सलमान पुत्र स्व. श्री गोपी निवासी ग्राम लोहागल तहसील व जिला अजमेर।
4/3 लक्ष्मी पुत्री स्व. श्री गोपी निवासी ग्राम लोहागल, तहसील व जिला अजमेर।
4/4 शीला पुत्री स्व. श्री गोपी निवासी ग्राम लोहागल, तहसील व जिला अजमेर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री के.जी.खत्री
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ...अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित .... अप्रार्थी सं. 2, 3 व 4/1 से 4/4

निर्णय दिनांक : 08.12.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 18.04.2011 प्रकरण संख्या 658/2010 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 प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 3 व 4 की खातेदारी भूमि ग्राम लोहागल पटवार क्षेत्र माकड़वाली द्वितीय खसरा नंबर 629 की 10 बिस्वा, खसरा नंबर 652 की 3 बीघा 6 बिस्वा व खसरा नंबर 652 की 5 बिस्वा भूमि

लगातार.........2

जरिये मुख्त्यारआम अप्रार्थी संख्या 2 विक्रय पत्र पंजीयन दिनांक 02.06.2010 द्वारा क्रय की गई। 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 मालियत 55,19,000/– रूपये मानते हुए अंतर मुद्रांक कर राशि रूपये 1,86,300/–, पंजीयन शुल्क राशि रूपये 31,370/– तथा शास्ति राशि रूपये 330/– कुल राशि रूपये 2,18,000/– प्रार्थी से वसूल किये जाने हेतु आदेश दिये जिसके विरूद्ध 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, 3 व 4/1 से 4/4 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया 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 मांग वसूली 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।

2m

लगातार.....3

9. 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 मालियत 55,19,000/– रूपये मानते हुए अंतर मुद्रांक कर राशि रूपये 1,86,300/–, पंजीयन शुल्क राशि रूपये 31,370/– तथा शास्ति राशि रूपये 330/– कुल राशि रूपये 2,18,000/– प्रार्थी से वसूल किये जाने हेतु आदेश दिये हैं जिसके विरूद्ध प्रार्थी क्रेता ने यह निगरानी प्रस्तुत की है।

10. 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 जायेगा।"

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.

लगातार.....4

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 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।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही होने के कारण निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य