

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 3070/2005/झूझू

श्री विकास बंसल पुत्र श्री विनोद कुमार बंसल  
झूझू

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक-झूझू
2. श्री संजीव कुमार पुत्र श्री रामचन्द्र
3. श्री विवेक बंसल पुत्र विनोद कुमार बंसल
4. श्री विपिन बंसल पुत्र विनोद कुमार बंसल
5. श्री विशाल बंसल पुत्र विनोद कुमार बंसल  
निवासीगण झूझू

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री बी के मीणा, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री मदन लाल गुर्जर, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री डी पी ओझा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 राजस्व की ओर से.

कोई उपस्थित नहीं

.....अप्रार्थी संख्या 2 से 5 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 28/10/2015

निर्णय

यह निगरानी अन्तर्गत धारा 56 भारतीय मुद्रांक अधिनियम विरुद्ध उप महानिरीक्षक एवं पदेन जिलाधीश (मुद्रांक) बीकानेर द्वारा प्रकरण संख्या 56/2002 में पारित आदेश दिनांक 24.01.2003 के विरुद्ध माननीय राजस्व मण्डल में प्रस्तुत की गयी थी। माननीय राजस्व मण्डल द्वारा निगरानी प्रकरणों का स्थानान्तरण राजस्थान कर बोर्ड में किये जाने से पत्रावली दर्ज रजिस्टर की जाकर निर्णित की जा रही है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा एक भूखण्ड 837 वर्गगज जो कि कस्बा- झूझू, मोहल्ला तुलसियानों व बिसायतियों की धर्मशाला सराय शम्भू व मस्जिद के साथ स्थित अप्रार्थी संख्या 2 के क्रय करने का दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष पेश किया गया। उपपंजीयक द्वारा उक्त भूखण्ड को वाणिज्यिक माना तथा इसकी मालियत की गणना बाजार दर से निर्धारित करते हुए रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष दिनांक 15.03.2002 को प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर द्वारा उपपंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को अपने निर्णय दिनांक 24.01.2003 से स्वीकार करते हुए कुल राशि मय शास्ति रु० 8,79,956/- का आरोपण कर दिया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 24.01.2003 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक श्री मदन लाल गुर्जर व अप्रार्थी विभाग की ओर से उपराजकीय अभिभाषक श्री डी पी ओझा उपस्थित। अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 5 बावजूद सूचना अनुपस्थित। अनुपस्थित अप्रार्थियों के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करते हुए उपस्थित पक्षकारों की बहस सुनी गई।

- 2/52

लगातार.....2

बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा विवादित भूखण्ड को कार्नर का मानते हुए निर्णय पारित किया है जबकि वास्तविक स्थिति यह है कि उक्त भूखण्ड दो भूखण्डों के बीच में स्थित है। उक्त भूखण्ड के पूर्व दिशा में श्री विनोद कुमार द्वारा खरीदशुदा भूखण्ड है, जिसके आगे खुली भूमि होने के बाद रानी सती रोड आता है। विनोद कुमार का पश्चिम की ओर प्रश्नगत भूखण्ड आता है जिसकी एप्रोच सीधी रानी सती रोड से नहीं है बल्कि पीछे जाकर तुलसिया रोड से है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत जायदाद न तो मुख्य सड़क पर है और न ही व्यवसाय की दृष्टि से व्यवसायिक भूखण्ड है। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रश्नगत दस्तावेज दिनांक 08.03.2002 को पंजीबद्ध होने से लिये उपपंजीयक के समक्ष पेश किया गया था, उपपंजीयक द्वारा दिनांक 13.03.2002 को विवादित भूखण्ड का मौका देखा गया। उपपंजीयक स्वयं द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को चुना रोड से रानी सती रोड पर स्थित होना, आवासीय व सड़क से हटकर व खाली माना गया है तथा जिसकी आवासीय, सड़क से दूर की डीएलसी दर भी 4500/- प्रतिवर्ग गज निर्धारित की गई है। इसके उपरान्त भी उपपंजीयक द्वारा कलेक्टर के समक्ष प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश कर दिया गया। कलेक्टर द्वारा रेफरेन्स में अंकित तथ्यों को सही मानते हुए, बिना किसी ठोस आधार के, विधिक प्रावधानों के विपरित जाकर, प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार कर लिया गया। विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि जो छायाचित्र पत्रावली पर उपलब्ध है वे दिनांक 22.11.2002 के हैं, अर्थात् दस्तावेज प्रस्तुत करने के लगभग 8 माह पश्चात के, इन छायाचित्र से यह भी स्पष्ट नहीं होता है कि यह छायाचित्र विवादित भूखण्ड के हैं अथवा नहीं ? विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि उपपंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण के समय विवादित भूखण्ड को खाली बताया गया है, अधिनियम के अनुसार दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने की तिथि के अनुसार मालियत की जाती है वक्त पंजीयन विवादित भूखण्ड खाली था तथा इसी अनुसार भूखण्ड की मालियत का निर्धारण किया जाना चाहिये था, जबकि कलेक्टर द्वारा मात्र भविष्य की संभावनाओं के आधार पर रेफरेन्स को उचित माना है। विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने कथन के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 2012(1)आरआरटी 532, राजस्थान कर बोर्ड के 2011-12 (supp) आरआरटी 441 व राजस्थान कर बोर्ड की पुनरीक्षण संख्या 805/2012/जयपुर दिनांक 18.03.2014 का हवाला दिया गया। विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने इस कथनों के साथ प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 24.01.2003 को अपास्त करने का निवेदन किया गया।

विद्वान उपराजकीय अभिभाषक का कथन है कि उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। कलेक्टर द्वारा तथ्यों व स्थिति का विस्तृत विश्लेषण व विवेचन करते हुए प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार किया गया है,

जिसमें किसी भी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गई है। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा अपने इन कथन के साथ कलेक्टर द्वारा पारित आदेश को बहाल रखे जाने का निबदेन किया गया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों को अवलोकन किया गया।

हस्तगत प्रकरण में विवादित बिन्दु यह निहित है कि भूखण्ड की मालियत की गणना व्यवसायिक दर से की जावे अथवा नहीं ?

उपपंजीयक झूझूनु की कार्यालय टिप्पणी दिनांक 11.03.2002 के अनुसार सम्पत्ति की लोकेशन चुना रोड से रानी सती रोड है, आवासीय कॉलोनी है, सड़क से हटकर स्थित है तथा खाली है।

उपपंजीयक द्वारा दिनांक 13.03.2002 को विवादित भूखण्ड का मौका देखा गया तथा मौका रिपोर्ट में यह अंकित किया गया कि :-

“ मौका देखा गया स्थिति के अनुसार व नक्शा अनुसार भूखण्ड चूना चौक से रानी सती तरफ के सदर क्षेत्र में है सड़क से हटकर है आगे रोड की तरफ लम्बी पट्टी लगभग 10-12 फिट को छोड़ने के पश्चात ही है, नक्शानुसार पीछे से रास्ता है सड़क से नहीं, तथा एक तरफ रेगरान मोहल्ला व एक ओर मोहल्ला तुलसियान है, दो ओर बाउण्डरी जिसमें एक तरफ आधी है तथा बाकी बहुत पुरानी है बाउण्डरी के निर्माण की अनुमानित लागत 40000 के लगभग है ”

उपपंजीयक द्वारा दिनांक 13.03.2002 की स्थल निरीक्षण पंजिका में मौके की स्थिति का विवरण अंकित किया गया है जो निम्नानुसार है :-

‘झूझूनु में चूना चौक मोहल्ला तुलसानी से रानी सती मन्दिर तक सड़क क्षेत्र में स्थित एक आवासीय नोहरा जिसमें सड़क की ओर से 10-12 फिट को छोड़ कर शेष पीछे नक्शानुसार नाप से खाली भूखण्ड जिसके एक ओर रेगरान मोहल्ला व तुलसियान मोहल्ला है आस पास का क्षेत्र भी मोहल्ले है परन्तु सड़क क्षेत्र उपरोक्त में आने से सड़क से हटकर माना जाना उचित होगा।’

उपपंजीयक द्वारा 16.10.2002 द्वारा कलेक्टर को मौका रिपोर्ट प्रस्तुत करते हुए पत्र में यह भी अंकित किया है कि विवादित भूखण्ड के अग्रभाग 10 फुट पट्टी का पंजीयन दिनांक 29.11.2001 को वाणिज्यिक दर से किया गया है। दोनो के मालिक एक ही है अर्थात दोनो क्रेतागण पिता-पुत्र का संबंध है तथा दोनो प्लाटों पर एकजाई निर्माण कार्य चल रहा है।

उपपंजीयक की कार्यालय टिप्पणी दिनांक 11.03.2002, मौका रिपोर्ट दिनांक 13.03.2002 व दिनांक 13.03.2002 की स्थल निरीक्षण पंजिका में यह स्पष्ट रूप से अंकित है कि प्रश्नगत भूखण्ड वक्त पंजीयक खाली था जिस पर बाउण्ड्री वाल का पुराना निर्माण हो रखा था, तथा उक्त भूखण्ड सड़क से हटकर था।

-362

हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा जो भूखण्ड क्रय किया गया है उस भूखण्ड के संबंध में उपपंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट में यह अंकित किया गया है कि 10-12 फिट को छोड़ कर शेष पीछे नक्शानुसार नाप से खाली भूखण्ड है। उपपंजीयक द्वारा केवल इस बात से कि इस भूखण्ड के अग्रभाग को प्रार्थी के पिता द्वारा क्रय किया गया है तथा उस भूखण्ड की मालियत का निर्धारण व्यवसायिक दर से किया गया है अतः इस भूखण्ड को भी व्यवसायिक माना जाये, सरासर गलत है तथ्यों व विधि के विपरित है।

दोनों भूखण्ड अलग-अलग है तथा दोनों भूखण्डों के मालिक अलग-अलग है भले ही उनमें पिता-पुत्र का रिश्ता हो। केवल इस वजह से दोनो भूखण्डों को एक मानकर दोनो भूखण्डों की मालियत का निर्धारण व्यवसायिक नहीं किया जा सकता।

जहा तक उपपंजीयक द्वारा विवादित स्थल की फोटो पेश कि गयी है के संबंध में यह उल्लेखनीय है कि यह फोटो दस्तोज निष्पादन के 8 माह के पश्चात की है अतः यह अवधारित करना की जिस वक्त भूमि क्रय की गई थी उस समय भी निर्माण किया हुआ था, विधिसम्मत व उचित नहीं है। इसके अतिरिक्त उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत की गई फोटो से यह भी स्पष्ट नहीं होता है कि यह निर्माण व्यवसायिक है अथवा आवासीय। ऐसी स्थित में यह नहीं कहा जा सकता है कि दस्तावेज निष्पादन के समय विवादित भूखण्ड पर व्यवसायिक निर्माण अथवा गतिविधिया चल रहीं थी। क्योंकि उक्त तथ्य केवल संभावनाओं पर आधारित है, जिसके लिये मांग राशि कायम करना विधिसम्मत एवं उचित नहीं है। इस संबंध में 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 inspectiojn of the property after nine month"

उपपंजीयक द्वारा यह भी अंकित किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक परिसरो की पंक्ति में स्थित है। इस संबंध में महानिरीक्षक, पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 27/2010 का बिन्दु संख्या 4.2 सुसंगत है जो इस प्रकार है :-

**4.2 यदि भूमि/भवन व्यवसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यवसायिक नहीं है तो सम्पत्तियों का कितना हिस्सा व्यवसायिक माना जावे :-**

"स्टाम्प निगरानी संख्या 1873/2008 श्रीमती नीता तायल बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 21.12.2009 में यह स्पष्ट किया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है इसलिए सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्रभाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावे।"

उपर्युक्त परिपत्र में विभाग ने यह स्पष्ट किया है कि यदि कोई भूमि व्यवसायिक लाईन में आती है परन्तु पूरा क्षेत्र व्यवसायिक नहीं है तथा सम्पत्ति

मुख्य सडक पर व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित हो तो उस स्थिति में भूमि के 20 फुट तक अग्रभाग को वाणिज्यिक मानते हुये वाणिज्यिक दर से मालियत निर्धारित की जावे।

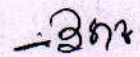
जबकि हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कय कि जा रही सम्पत्ति मौका रिपोर्ट के अनुसार 10-12 फुट पीछे की तरफ स्थित है तथा आगे की संपत्ति व्यवसायिक है अतः इस संपत्ति को व्यवसायिक माने जाने का कोई आधार नहीं बनता है। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 2012(1)आरआरटी 532, राजस्थान कर बोर्ड के 2011-12 (supp) आरआरटी 441 व राजस्थान कर बोर्ड की पुनरीक्षण संख्या 805/2012/जयपुर दिनांक 18.03.2014 में यह स्पष्ट किया गया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना स्थिति, रूपान्तरण/भू उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन किया जावे।

इस संबंध में 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।"

कलेक्टर की पत्रावली से यह भी स्पष्ट होता है कि कलेक्टर द्वारा निर्णय पारित करने से पूर्व विवादित स्थल का कोई मौका नहीं देखा गया। केवल रेफरेन्स में अंकित तथ्यों को सही मानकर निर्णय सुनाया गया है, जो अविधिक होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

परिणामतः माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 2012(1)आरआरटी 532, राजस्थान कर बोर्ड के 2011-12 (supp) आरआरटी 441 व राजस्थान कर बोर्ड की पुनरीक्षण संख्या 805/2012/जयपुर दिनांक 18.03.2014 व कर बोर्ड की निगरानी संख्या 3495(892/2005) 2005/सीकर के आलोक में, हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर द्वारा पारित किया गया निर्णय दिनांक 24.01.2003 अविधिक होने से अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।



(बी के मीणा)

अध्यक्ष