

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 3278 / 2005 / भरतपुर.

श्री गया प्रसाद पुत्र श्री कजोडी लाल,
कोठी दलबीर सिंह, एस.पी. ऑफिस के पास,
भरतपुर ।

.....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिए उपपंजीयक
भरतपुर ।

.....अप्रार्थी .

निगरानी संख्या – 2628 / 2005 / भरतपुर

राजस्थान सरकार जरिए उपपंजीयक
भरतपुर ।

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री गया प्रसाद पुत्र श्री कजोडी लाल,
कोठी दलबीर सिंह, एस.पी. ऑफिस के पास,
भरतपुर व अन्य ।
2. हरिशंकर अग्रवाल
3. प्रहलाद प्रसाद
4. शिवचरन पुत्रान स्व. बद्रीप्रसाद
5. मोहन लाल
6. विष्णु प्रकाश पुत्रान मोती लाल
7. श्रीमती कुसुम बेवा मुरारी लाल
8. विनय कुमार पुत्र मुरारी लाल
9. धीरज कुमार पुत्र मुरारी लाल

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी
अभिभाषक

.....श्री गया प्रसाद की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा
उप-राजकीय अभिभाषक
अनुपस्थित ।

..... विभाग की ओर से.

.....अप्रार्थी संख्या-2 से 9 की ओर से

निर्णय दिनांक :07.07.2015

निर्णय

यह दोनों निगरानियां कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर (जिसे आगे "कलेक्टर" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 287/2004 में पारित किये गये आदेश दिनांक 24.08.2004 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। इस प्रकार कलेक्टर के एक ही आदेश के विरुद्ध दोनों पक्षों द्वारा अलग-अलग निगरानी प्रस्तुत की गई, अतः दोनों निगरानियों का निर्णय एक ही आदेश से किया जा रहा है, निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जावे।

प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि क्रेता श्री गया प्रसाद अग्रवाल पुत्र स्व. कजोडी लाल वैश्य ने एक पुराना खण्डहरनुमा आवासीय सम्पत्ति गुड की मण्डी, भरतपुर लगातार.....2

for

स्थित जिसका क्षेत्रफल 737.5 वर्गफुट मय निर्माण के रू0 7,80,000/- में क्रय करने हेतु दस्तावेज पंजीयन बाबत उपपंजीयक, भरतपुर को दिनांक 29.03.2004 को पेश किये गये। उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का दिनांक 30.03.2004 को मौका निरीक्षण करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक मानते हुए मय पुराने निर्माण सम्पत्ति की मालियत रू0 34,93,471/- आंकी जाकर तदनुसार अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु अधिनियम की धारा 47डी के तहत अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। क्रेता/विक्रेतागण द्वारा नोटिस की पालना में अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक द्वारा दिनांक 31.03.2004 को रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश किया गया। कलेक्टर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के 20 फुट के अग्रभाग को व्यावसायिक व शेष भाग को अर्द्धव्यावसायिक मानते हुए आदेश दिनांक 24.08.2004 पारित करते हुये कुल मांग रू. 1,51,100/- कायम की गयी। कलेक्टर के इस आदेश से व्यथित होकर राजस्व व क्रेता/विक्रेतागण द्वारा अलग-अलग दो निगरानियां पेश की गई है। कलेक्टर के आदेश के विरुद्ध निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत राजस्व द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है।

राजस्व की ओर से उपराजकीय अभिभाषक श्री अनिल पोखरणा, व क्रेता की ओर से श्री रोहित सोनी उपस्थित, शेष अप्रार्थीगण/विक्रेतागण बावजूद सूचना/प्रकाशन के अनुपस्थित हैं। अतः पक्षकारों की ओर से उपस्थित विद्वान अभिभाषकों की बहस व तर्क पर मनन कर, निर्णय पारित किया जा रहा है।

प्रार्थी क्रेता की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि उनके द्वारा जो सम्पत्ति क्रय की गयी है, वह आवासीय उपयोग की है तथा आवासीय उपयोग में ली जा रही थी। वक्त पंजीयन किरायेदारी में चल रही थी। क्रेता द्वारा सम्पत्ति को रूपये 7,80,000/- में ही क्रय किया गया है। उप-पंजीयक ने बिना किसी आधार के प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक उपयोग की मानते हुए व्यावसायिक दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है, जबकि वक्त निरीक्षण सम्पत्ति का ग्राउण्ड फ्लोर खाली पड़ा था तथा प्रथम तल किरायेदारी में था एवं आवासीय उपयोग में लिया जा रहा था। उक्त तथ्य विक्रय दस्तावेज में भी उल्लेखित किया गया है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी सम्पत्ति के आगे के 20 फीट भाग को व्यावसायिक तथा शेष भाग को अर्द्धव्यावसायिक मानते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर प्रार्थी के विरुद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरित नहीं की गयी है। किसी भी सम्पत्ति का व्यावसायिक उपयोग तभी सम्भव है जब उसका स्थानीय निकाय से व्यावसायिक उपयोग हेतु भू-रूपान्तरण करवाया जावे। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा आवासीय सम्पत्ति को, जो कि वक्त पंजीयन किरायेदारी में थी एवं आंशिक रूप से खाली पड़ी थी तथा आंशिक रूप से आवासीय उपयोग में ली जा रही थी, को केवल सम्भावनाओं के आधार पर वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार मालियत प्रस्तावित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) भी वाणिज्यिक/अर्द्धवाणिज्यिक मानते हुए मालियत का निर्धारण किये जाने में गम्भीर विधिक त्रुटि

की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 का हवाला देते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने तथा राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

बहस के दौरान राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किये जाने पर सम्पत्ति गुड़ की मण्डी में अवस्थित पायी गयी, जिसका प्रथम दृष्टया वाणिज्यिक उपयोग सम्भावित है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात आगे के 20 फीट भाग को वाणिज्यिक एवं शेष को अर्द्ध वाणिज्यिक माने जाने में विधिक त्रुटि की है, जबकि सम्पूर्ण सम्पत्ति वाणिज्यिक उपयोग की है। कथन किया कि सम्पत्ति मुख्य बाजार में स्थित है, अतः इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से ही किया जा सकता है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश तथ्यात्मक रूप से त्रुटिपूर्ण होने से अपास्तनीय है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) के ओश के विरुद्ध निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के संबंध में मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना-पत्र मय शपथपत्र पेश किया गया है, जिसमें विलम्ब के कारणों का यथोचित उल्लेख कर दिया गया है, अतः विलम्ब को कण्डोन करते हुए राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का अनुरोध किया गया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

हस्तगत प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र एवं शपथपत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कण्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि पक्षकारों द्वारा गुड़ की मण्डी भरतपुर में स्थित सम्पत्ति का हस्तान्तरण रूपये 7,80,000/- में करना दर्शाते हुए विक्रय विलेख पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया है। उप-पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में बिक्रीत सम्पत्ति गुड़ की मण्डी में अवस्थिति होने के आधार पर इसका प्रथम दृष्टया वाणिज्यिक उपयोग सम्भावित मानते हुए वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया जाकर मय निर्माण कुल मालियत रूपये 34,93,471/- प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया।

कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया, जिसमें आगे के 20 फीट भाग को वाणिज्यिक एवं शेष भाग को अर्द्ध-वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार कुल मालियत मय निर्माण रूपये 23,70,540/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी



मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित कुल रूपये 1,51,100/- की वसूली के आदेश दिये गये।

उक्त दोनों मौका रिपोर्टों में यह उल्लेखित नहीं किया गया है कि वक्त पंजीयन अथवा वक्त मौका निरीक्षण सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग में लिया जा रहा था। सम्पत्ति का वाणिज्यिक अथवा अर्द्ध-वाणिज्यिक उपयोग इस आधार पर माना गया है कि सम्पत्ति गुड़ की मण्डी में अवस्थित है। इसके विपरीत उक्त मौका रिपोर्टों के आधार पर यही निष्कर्ष निकलता है कि वक्त मौका निरीक्षण सम्पत्ति पूर्णतः खाली थी तथा खण्डहर के रूप में थी। विभिन्न विभागीय परिपत्रों, माननीय उच्चतर न्यायालयों एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड के विभिन्न निर्णयों में यह मत प्रतिपादित किया जाता रहा है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण उसके पंजीयन के समय के उपयोग के आधार पर किया जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। किसी भी सम्पत्ति को केवल इस आधार पर वाणिज्यिक अवधारित नहीं किया जा सकता कि वह मुख्य बाजार में स्थित है। प्रस्तुत प्रकरण में उप-पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा किया गया निर्धारण प्रथम दृष्टया सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए किया गया है, जिसे न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

इसी प्रकार हस्तगत प्रकरण में यह तथ्य भी निर्विवादित है कि प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन किरायेदारों के कब्जे में थी एवं यह तथ्य विक्रय विलेख में भी स्पष्ट रूप से लिखा हुआ है तथा मौका निरीक्षण में भी सम्पत्ति किराये पर होने बाबत उल्लेख किया गया है। सामान्य विवेक बुद्धि से विचार किये जाने पर भी यह निर्विवादित है कि किरायेदारी पर चल रही सम्पत्ति की मालियत की तुलना रिक्त पड़ी सम्पत्ति से नहीं की जा सकती। इस सम्बन्ध में माननीय कर बोर्ड के मैसर्स मिफेयर बिल्डकॉन प्रा० लि० बनाम राजस्थान राज्य के न्यायिक दृष्टान्त 2007 (2) आर.आर.टी. 1401, मैसर्स मंजू कासलीवाल बनाम राजस्थान राज्य के न्यायिक दृष्टान्त 2007 (1) आर आर टी 889 एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के राजस्थान राज्य बनाम गोपाल कृष्णन व अन्य के न्यायिक दृष्टान्त 1999 आर.आर.डी. 614 में यह अवधारित किया गया है कि मालिक द्वारा सम्पत्ति के पुराने किरायेदारों से कब्जा प्राप्त करना मुश्किल होता है एवं पुराने किरायेदारों के कारण अन्य कोई व्यक्ति सम्पत्ति क्रय करना नहीं चाहेगा तथा ऐसी सम्पत्तियों के विक्रय में मार्केट वैल्यू की आधी राशि भी प्राप्त नहीं होगी। इन न्यायिक निर्णयों के परिप्रेक्ष्य में किराये पर चल रही सम्पत्ति का मूल्यांकन खाली/निर्विवाद सम्पत्ति के मूल्यांकन के बराबर नहीं माना जा सकता। किराये पर चल रही सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू के निर्धारण बाबत कोई स्पष्ट प्रावधान न तो राजस्थान मुद्रांक नियम 1955/2004 के नियमों में विहित है और न ही पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के कोई निर्देश/परिपत्र उपलब्ध हैं। अतः इस तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए भी उप-पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय न्यायोचित प्रतीत नहीं होते हैं।

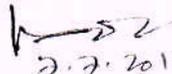
प्रकरण में यह तथ्य भी उल्लेखनीय है कि वक्त पंजीयन सम्पत्ति आवासीय उपयोग की थी तथा उप-पंजीयक, कलेक्टर (मुद्रांक) एवं दौराने बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है कि सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से

वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-रूपान्तरण करवाया गया हो। किसी भी सम्पत्ति का वाणिज्यिक उपयोग तभी सम्भव है जबकि उसका स्थानीय निकाय से वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-रूपान्तरण करवाया जाये। यह भी निर्विवादित है कि भू-रूपान्तरण की प्रक्रिया अत्यन्त जटिल एवं काफी लम्बी होती है, जिसमें कई वर्ष तक लग जाते हैं। साथ ही भू-रूपान्तरण के लिये स्थानीय निकाय को भू-रूपान्तरण शुल्क अदा किया जाता है जो कि वाणिज्यिक रूपान्तरण के प्रकरणों में खरीद मूल्य से भी अधिक हो सकता है। इसके पश्चात स्थानीय निकाय द्वारा जारी पट्टे को उप-पंजीयक कार्यालय से पंजीबद्ध करवाया जाना अनिवार्य है, जिसके लिये पृथक से मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा किया जाता है। उक्त सम्पूर्ण स्थिति को मद्देनजर रखते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति, जो कि वक्त पंजीयन आवासीय उपयोग की थी, को वाणिज्यिक अथवा अर्द्ध वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली किया जाना स्पष्ट रूप से प्रार्थी (क्रेता) पर दोहरे करारोपण की श्रेणी में आता है, जिसे किसी भी स्तर पर न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन आवासीय उपयोग की थी, खण्डहरनुमा थी एवं किरायेदारी में चल रही थी। अतः केवल सम्भावनाओं के आधार पर इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक अथवा अर्द्धवाणिज्यिक दर से किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अतः नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के आधार पर भी प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण आवासीय दर से ही किया जा सकता है। क्रेता-विक्रेता द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख में आवासीय दर अनुसार ही मालियत का उल्लेख किया गया है, अतः विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर प्रस्तुत किया जाना निर्णीत किया जाता है।

परिणामतः प्रार्थी श्री गयाप्रसाद पुत्र श्री कजोड़ीलाल (क्रेता) द्वारा प्रस्तुत निगरानी संख्या 3278/2005 स्वीकार की जाती है तथा उप-पंजीयक भरतपुर द्वारा प्रस्तुत निगरानी संख्या 2628/2005/भरतपुर अस्वीकार की जाती है।

निर्णय प्रसारित किया गया।


2.7.2015
(मदन लाल)
सदस्य