

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-435 / 2016 / कोटा

1. राकेश कुमार जैन पुत्र त्रिलोकचन्द जैन
2. श्रीमती सुनीता जैन पत्नी राकेश कुमार जैन
समस्त निवासी 433 न्यू राजीव नगर, राजीव गांधी स्टेच्यु लाईन
कॉमर्स कॉलेज के पीछे, कोटा

.....प्रार्थीगण.

बनाम्

1. सरकार जरिये उप पंजीयक कोटा-द्वितीय
2. किशोर लालवानी पुत्र श्री रेवाचन्द लालवानी जाति सिंधी
निवासी मकान नं. 1-प-1 दादाबाड़ी, कोटा

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवडा
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

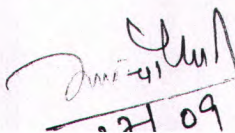
अप्रार्थी सं. 2 (कोई उपस्थित नहीं)

दिनांक : 27.09.2017

निर्णय

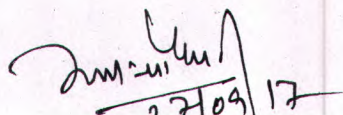
1. प्रार्थीगण द्वारा उक्त निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 36/2013 में पारित निर्णय दिनांक 02.11.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 23.10.2012 को अप्रार्थी सं. 2 से एक आवासीय खाली प्लॉट संख्या 433 पैमाईशी 40 गुणा 70 वर्गफीट कुल क्षेत्रफल 2800 वर्गफीट राजीव गांधी नगर योजना, कोटा में खरीद कर विक्रय पत्र राशि 64,00,000/- रुपये का पंजीयन हेतु उप पंजीयक कोटा के समक्ष पेश किया। उप पंजीयक, कोटा द्वारा पंजीयन कर दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिये गये। उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण के दौरान पाया कि प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 1,47,90,160/- आंकी तथा कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क 4,60,770/- रुपये वसूलने हेतु रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के समक्ष प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा द्वारा अपने आदेश दिनांक 02.11.2015 द्वारा प्रार्थी को मांग राशि जमा करने के आदेश पारित किया। कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के आदेश दिनांक 02.11.2015 से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया।
3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण के तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री आर.के. अजमेरा उपस्थित। अप्रार्थी

लगातार.....2.


27.09.17

संख्या 2 की ओर से बावजूद तामील कोई उपस्थित नहीं आया।

4. उभयपक्ष की बहस सुनी गई।
5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन प्रस्तुत किया गया कि प्रार्थी द्वारा भूखण्ड संख्या 433 राजीव गांधी नगर कोटा को दिनांक 23.10.2012 को किशोर लालवानी से खरीदा जो कि नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा दिनांक 23.10.2012 आवासीय उद्देश्य से आवंटन किया गया तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की लीज डीड भी दिनांक 23.10.2012 से आवासीय पंजीबद्ध है। साथ ही दिनांक 01.10.2010 को नगर विकास न्यास से स्वामित्व हस्तारण की स्वीकृति भी प्राप्त है।
6. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने आगे कथन किया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक मानकर आर.आर.टी. 2007(1) पेज 486, आर.आर.टी. 2007(1) पेज 349, आर.आर.टी. 2006-07(supp) पेज 228, आर.आर.टी. 2006-07(Supp) पेज 169 तथा आर.आर.टी. 2009(2) पेज 902 के अनुसार भूखण्ड की मालियत, वक्त पंजीयन, सम्पत्ति की रिपोर्ट के अनुसार निश्चित की जानी चाहिये। पंजीयन के समय प्रश्नगत भूखण्ड खाली थी एवं आवंटन पत्र तथा लीज डीड में भी प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय प्रयोजनार्थ उल्लेखित किया गया है। अतः भविष्य में होने वाली उपयोग की संभावनाओं के आधार पर मूल्यांकन किया जाना विधि सम्मत नहीं है। जबकि वर्तमान में प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि संचालित नहीं है। इसके बाद भी उप पंजीयक कोटा द्वारा प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक मानने में त्रुटि कारित की है। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी को अपास्त करते हुए प्रार्थी की निगरानी को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
7. अप्रार्थी राजस्व की ओर से उपस्थिति विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि नवीन नियमों के अनुसार चैकलिस्ट एवं दस्तावेज में अंकित तथ्यों के अनुसार निर्धारित दरों से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर देय मुद्रांक कर एवं फीस की वसूली करने के उपरान्त दस्तावेज को पंजीयन कर दिया गया। इसके बाद रेण्डम जांच में सलैक्ट होने पर उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया गया। राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट को दोहराते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति कार्नर प्लॉट है तथा खाली है एवं इसके आस-पास के क्षेत्र हॉस्टल बने हुए है। इसलिये इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 02.11.2015 विधिसम्मत है। विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।


22/09/17

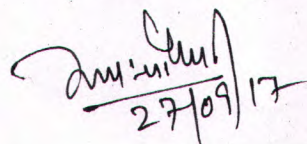
9. उभयपक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
10. विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र प्लॉट सं. 433 राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मूल्यांकन कर दिनांक 23.10.2012 को पंजीबद्ध कर दस्तावेज प्रार्थी को लौटा दिया गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 03.11.2012 में की गयी टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

“कॉर्नर, खाली, सम्पूर्ण क्षेत्र में हॉस्टल वाणिज्यिक दर ले।”

उपरोक्त मौका निरीक्षण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है तथा दस्तावेज का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रार्थी क्रेता ने अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अपने जवाब में कथन किया है कि उक्त भूखण्ड का आवंटन पत्र एवं लीज डीड नगर विकास न्याय कोटा द्वारा जारी की गई है जो आवासीय प्रयोजनार्थ है। मौके पर कोई निर्माण नहीं हो रखा है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निगरानीधीन निर्णय में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति के आस-पास हॉस्टल होने के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किये जाने का आदेश पारित कर रेफरेन्स को स्वीकार किया गया।

11. विचाराधीन प्रकरण में विवाद का मुख्य यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाये या वाणिज्यिक दर से ? प्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय बताया गया है तथा मौका निरीक्षण रिपोर्ट में प्रश्नगत सम्पत्ति को कॉर्नर का खाली भूखण्ड बताया गया है तथा यद्यपि प्रश्नगत भूखण्ड के आस-पास हॉस्टल होना बताया गया है। आस-पास हॉस्टल होने के आधार पर ही अपीलीय अधिकारी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक माना गया है। यहां यह उल्लेखनीय है कि दस्तावेज निस्पादन के समय सम्पत्ति का उपयोग एवं उसकी किस्म सम्पत्ति के मूल्यांकन के लिये प्रासंगिक व सुसंगत है।
12. दस्तावेज के मूल्यांकन के संबंध में न्यायिक दृष्टान्त 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 मतप्रतिपादित किया है:-

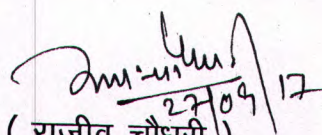
"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the **valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document 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."


27/09/17

लगातार.....4.

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। दस्तावेज पंजीयन के समय यह सम्पत्ति स्थानीय निकाय नगर विकास न्यास कोटा के आवासीय योजना में स्थित है तथा आवासीय प्रयोजनार्थ है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार मौके पर व्यवसायिक उपयोग नहीं है तथा प्रश्नगत भूखण्ड किसी भी प्रकार का कोई भी निर्माण नहीं बताया गया। आस-पास हॉस्टल होने के कारण प्रश्नगत सम्पत्ति/भूखण्ड को वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता। यह भी सुस्थापित है कि भविष्य के उपयोग के आधार पर भूखण्ड को व्यवसायिक नहीं माना जा सकता तथा सम्पत्ति के बाजार मूल्य की गणना करने हेतु दस्तावेज पंजीयन की तिथि को सम्पत्ति का उपयोग व किस्म सुसंगत है। दस्तावेज पंजीयन के पश्चात् सम्पत्ति का भविष्य में क्या उपयोग किया जायेगा, इसकी कल्पना पूर्व में नहीं की जा सकती है। भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर बाजार मूल्य का निर्धारण औचित्यपूर्ण एवं विधि सम्मत नहीं माना जा सकता।

13. पूर्व में राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1969/2013/ कोटा बाबूलाल रूंगटा पुत्र ज्वाला प्रसाद रूंगटा बनाम उप पंजीयक कोटा (द्वितीय) व अन्य के निर्णय दिनांक 01.03.2016 के तथ्य इस प्रकरण के सामन है। जिसमें राजीव गांधी नगर, कोटा के प्लॉट नं 319 को हॉस्टल के आधार पर व्यवसायिक मानने के रेफरेन्स को अधीनस्थ न्यायालय ने स्वीकार किया था परन्तु प्रार्थी की निगरानी राजस्थान कर बोर्ड ने स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अस्वीकार कर दिया गया। इस प्रकरण में भूखण्ड संख्या 433 राजीव गांधी नगर, कोटा के संबध में रेफरेन्स उक्त न्यायिक दृष्टान्त के समान आधारों पर ही प्रस्तुत किया गया था। इस प्रकार प्रकरण समान होने के कारण दृष्टान्त इस प्रकरण में चस्पा होता है।
14. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर इस पीठ के विनम्रमतानुसार प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को दस्तावेज निष्पादन के समय वाणिज्यिक माना जाना न्यायोचित एवं विधि सम्मत नहीं है।
15. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 02.11.2015 अपास्त किया जाता है।
16. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य