

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-503/2013/कोटा

1. श्री गजेन्द्र यादव पुत्र श्री रामपाल यादव,
2. श्रीमती भूवनेश्वरी यादव पत्नी गजेन्द्र यादव
निवासी 72-सी, तलवण्डी, कोटा

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. सरकार जरिये उप पंजीयक कोटा-द्वितीय
2. श्रीमती शीला देवी माखीजा (तर्क)
3. श्रीमती गीता देवी माखीजा (तर्क)

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह रावत

अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 27.04.2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी उपमहानिरीक्षक पंजीयक एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा वृत्त कोटा (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 636/2009 में पारित निर्णय दिनांक 22.03.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 12.10.2009 को प्लॉट नं. 484 राजीव गांधी नगर योजना, कोटा में खरीद कर विक्रय पत्र राशि 36,50,00/- 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 प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय/व्यवसायिक मानते हुए इस सम्पत्ति की मालियत 76,96,000/- आंकी तथा अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क की कुल मांग राशि 2,02,300/- रुपये आरोपित किया गया। अन्तर कर न जमा करवाने पर अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बावजूद प्रार्थी के अनुपस्थित रहने पर एकतरफा कार्यवाही करते हुए उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार कर लिया गया। कलेक्टर के इस आदेश दिनांक 22.03.2010 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है। निगरानी को पेश करने में हुए विलम्ब बावत् मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया।
3. उभयपक्ष की बहस सुनी गई।
4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन प्रस्तुत किया गया कि प्रार्थी द्वारा भूखण्ड संख्या 484 राजीव गांधी नगर कोटा को दिनांक 12.10.2009 को अप्रार्थीगण 2 व 3

27/04/17

लगातार.....2

से खरीदा जो कि नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा दिनांक 15.10.2003 आवासीय उद्देश्य से श्री बाबूलाल जैन को आवंटन किया गया तत्पश्चात उक्त भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 2 व 3 द्वारा क़य किया गया व प्रार्थी द्वारा उक्त अप्रार्थीगणों से उक्त भूखण्ड क़य दिनांक 12.10.2009 को क़य किया, जिसे उपपंजीयक द्वारा आवासीय दर के पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का दिनांक 20.10.2009 को प्रार्थी की अनुपस्थिति में मौका निरीक्षण कर विवादित भूखण्ड को व्यवसायिक पंक्ति में स्थित होना मानते हुए सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय/व्यवसायिक की गई तथा कमी मालियत का रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश कर दिया गया। कलेक्टर द्वारा प्रार्थी को बिना सूनवाई का अवसर दिये एक पक्षीय कार्यवाही करते हुए उपपंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को हुबहु उचित मानते हुए रेफरेन्स स्वीकार कर लिया गया। विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा नोटिस तो जारी किया गया परन्तु नोटिस पर तामील प्रार्थी को नहीं हुई। इस प्रकार कलेक्टर द्वारा पारित आदेश नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के विरुद्ध है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्व के रेफरेन्स को बिना किसी आधार के एक Non Speaking आदेश द्वारा स्वीकार किया गया। इसके अतिरिक्त विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक न मानकर भूखण्ड की मालियत, वक्त पंजीयन, सम्पत्ति की मौका स्थिति के अनुसार निश्चित की जानी चाहिये। पंजीयन के समय प्रश्नगत भूखण्ड खाली था 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। मियाद के संबंध में विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत समस्त व उचित कारणों को उल्लेख कर दिया गया है अतः निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को क्षमा करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाये। अपने उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

5. 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।

Amrinder Singh
27/04/17

राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट को दोहराते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड हॉस्टलों की व्यवसायिक पंक्ति में स्थित होने से उसका निर्धारण व्यवसायिक दर से किया जाये।

6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर दिया गया। प्रार्थी को जारी नोटिस में प्रार्थी के मूनीम के हस्ताक्षर हैं जिससे यह प्रमाणित होता है कि प्रार्थी को नोटिस की तामील हुई है बावजूद प्रार्थी को जानकारी होने पर भी प्रार्थी द्वारा अनुपस्थित रहने पर कलेक्टर द्वारा आदेश पारित किये गए हैं, जिसमें किसी भी प्रकार की कोई त्रुटि कारित नहीं की गई है। अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क दिया कि विभागीय परिपत्र 02/2004 के बिन्दु 6(घ) के अनुसार भूमि को व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जाये, जब दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में हो। इस लिये प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक भूमि की दर से मानी जाकर कमी राशि मय शास्ति वसूली के कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा आदेश विधि सम्मत है। विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
7. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
8. प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।
9. विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र प्लॉट सं. 484 राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 12.10.2009 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 20.10.2009 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :-
 "दस्तावेज में विक्रय होने वाले भूखण्ड संख्या 484 के ठीक Attach भूखण्ड संख्या 483 में कॉस्मिक रजिडेंसी वॉयस हॉस्टल चल रहा है। अतः विक्रय होने वाला भूखण्ड व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित होने से भूखण्ड की व्यवसायिक दर से मालियत का निर्धारण किया जाकर शेष राशि वसूली की कार्यवाही करे। साथ ही भूखण्ड में एक वारिंग लगा हुआ है जो दस्तावेजों के साथ लगाये गये फोटो में स्पष्ट दिखाई दे रहा है। अतः भूखण्ड की मालियत का निर्धारण व्यवसायिक दर से किया जावे। "।"

उपरोक्त मौका निरीक्षण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेंस प्रस्तुत किया गया है तथा दस्तावेज का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किये जाने का अनुरोध किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बावजूद नोटिस अपीलार्थी के उपस्थित नहीं होने पर एक पक्षीय आदेश पारित करते हुए रेफरेंस स्वीकार कर लिया गया।

Amrta Kumari
27/04/17

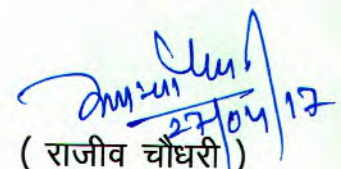
10. विचाराधीन प्रकरण में विवाद का मुख्य यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाये या व्यवसायिक दर से। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेज नगर सुधार न्यास का आवंटन पत्र दिनांक 15.12.2003 में सम्पत्ति को आवासीय भूखण्ड बताया है। इसी प्रकार नगर निकास न्यास, कोटा की लीज डीड सं. 14191 दिनांक 11.01.2005 की फोटो प्रति में भी उक्त सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ होने का उल्लेख है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड की पंक्ति में होस्टल निर्मित है। इस मौका निरीक्षण रिपोर्ट में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक हो रहा हो। जबकि पंजीयन के समय भूखण्ड पर किसी प्रकार का कोई निर्माण होना नहीं बताया गया।
11. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह भी तर्क रहा है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि आक्षेपित आदेश दिनांक 22.03.2010 को पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दिनांक 22.03.2010 को उपस्थिति के लिये प्रार्थी के विरुद्ध दिनांक 24.02.2010 को नोटिस जारी किया गया। जिसकी पुस्त पर प्रार्थी गजेन्द्र यादव के मुनीम को दिनांक 20.03.2010 को नोटिस की प्रति दिये जाने का उल्लेख है। प्रार्थी का कोई मुनीम नहीं है इस तथ्य का प्रार्थी ने खण्डन स्वरूप अपनी निगरानी प्रार्थना पत्र में उल्लेख नहीं किया गया। अतः यह नहीं माना जा सकता है कि प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया।
12. जहां तक प्रार्थी की अधीनस्थ न्यायालय के आक्षेपित आदेश Non Speaking होने की आपत्ति का प्रश्न है तब उक्त आक्षेपित आदेश के अवलोकन से ही यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेंस को बिना किसी आधार के एक Non Speaking Order द्वारा दिनांक 22.03.2010 को स्वीकार किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश में रेफरेंस के आधारों के सम्बंध में तथ्यों की कोई विवेचना नहीं की गई। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में तर्क, कारण व विवेचना का अभाव रहा है। अधीनस्थ न्यायालय का यह दायित्व था कि उसके समक्ष प्रस्तुत प्रकरण में उठाये गये बिन्दुओं की विवेचना करने के उपरांत ही उन्हें स्वीकार करने व न करने पर तथ्यों पर आधारित अपना मत प्रकट करना चाहिए था। जिससे अधीनस्थ न्यायालय के आदेश के विरुद्ध अपील प्रस्तुत होने पर सम्बंधित न्यायालय अपना निर्णय पारित कर सकेगी कि अवर अधिकारी/न्यायालय का निर्णय न्यायसंगत है अथवा नहीं किन्तु वर्तमान निगरानी प्रार्थना-पत्र में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ऐसा नहीं किया गया जिसे उचित नहीं कहा जा सकता।
13. 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:-

Amr...
27/04/17

"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। दस्तावेज पंजीयन के समय यह सम्पत्ति स्थानीय निकाय नगर विकास न्यास कोटा के रिकार्ड के अनुसार आवासीय योजना में स्थित है तथा आवासीय प्रयोजनार्थ है, मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार मौके पर व्यवसायिक उपयोग नहीं है। भूखण्ड किसी भी प्रकार का कोई निर्माण भी नहीं बताया गया। मात्र इस आधार पर कि आस-पास हॉस्टल होने के कारण व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है, व्यवसायिक नहीं मानी जा सकती। भविष्य के उपयोग के आधार पर भूखण्ड को व्यवसायिक नहीं माना जा सकता। यह सुस्थापित है कि सम्पत्ति के बाजार मूल्य की गणना करने हेतु दस्तावेज पंजीयन की तिथि ही 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।

14. 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 समान है। जिसमें राजीव गांधी नगर, कोटा के प्लॉट नं 319 को होस्टल 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 आदेश अपास्त किया गया। वर्तमान प्रकरण में रेफरेन्स इसी आधार पर भूखण्ड संख्या 484, राजीव गांधी नगर योजना, कोटा का प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार प्रकरण के तथ्य समान होने के कारण उक्त न्यायिक दृष्टान्त इस प्रकरण पर चस्पा होता है।
15. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर इस पीठ के विनम्रमतानुसार प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को व्यवसायिक माना जाना न्यायोचित एवं विधि सम्मत नहीं है।
16. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 22.03.2010 अपास्त किया जाता है।
17. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य