

सुश्री मनीषा पारीक पुत्री श्री के.के.पारीक
निवासी 3656, शीतला माता की गली,
नगरगढ़ रोड़, पुरानी बस्ती, जयपुर

....प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर।
2. उपपंजीयक, मुद्रांक एवं पंजीयन,
जयपुर पंचम, जयपुर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित ::

श्री अलकेश शर्मा

अभिभाषक

श्री रामकरण सिंह

उप-राजकीय अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थीगण की ओर से

दिनांक : 02.01.2018

निर्णय

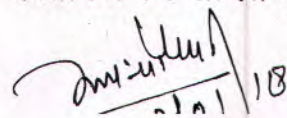
1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 15.02.2013 प्रकरण संख्या 425/2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक जयपुर पंचम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री कृष्ण कुमार पारीक द्वारा प्रार्थीया के हक में एक विक्रय दस्तावेज 11,50,000/- की मालियत पर निष्पादित कर उपपंजीयक जयपुर द्वितीय के समक्ष दिनांक 30.07.2009 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। विक्रय पत्र द्वारा सम्पत्ति मकान नं. 3656 शीतला माता की गली, नाहरगढ़ रोड़, पुरानी बस्ती, जयपुर की 120.76 वर्गमीटर विक्रय की गई थी। सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय द्वितीय दर 11,250/- रु प्रतिवर्ग मीटर की दर से 13,58,550/- रु एवं बाउण्ड्री वॉल का मूल्यांकन रु. 12,000/- कुल मूल्यांकन 13,70,550/- माना जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया। उपपंजीयक जयपुर ने बाद में मौका निरीक्षण किया तथा दिनांक 26.01.2010 को मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में यह उल्लेख किया गया है कि मौके पर आर.सी. सी. 4000 वर्गफीट नया निर्माण है व ग्राउण्ड फ्लोर पर व्यावसायिक दुकाने

लगातार.....2.

Am-11/18
22/01/18

शटरशुदा निर्मित है। व्यावसायिक डी.एल.सी. द्वितीय दर 50,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से मय 10 प्रतिशत कॉर्नर के भूमि का मूल्यांकन 66,41,800/- रु. एवं निर्माण का मूल्यांकन 16,00,000/- रु. एवं बाउण्ड्रीवॉल का मूल्यांकन 12,000/- रु. कुल 82,53,800/- रु. बनता है जिस पर कमी मुद्रांक राशि रु. 2,75,300/- एवं कमी पंजीयन शुल्क 11,290/- कुल राशि रु. 2,86,620/- मय शास्ति वसूल किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थीया को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स यथावत स्वीकार करते हुये कमी मुद्रांक राशि रु. 2,75,300/- एवं कमी पंजीयन शुल्क 11,290/- एवं शास्ति राशि रु. 3,380/- कुल राशि रु. 2,90,000/- रु. प्रार्थीया से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थीया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।
4. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया की ओर से कथन किया गया कि पुरानी बस्ती, शीलता माता गली, नाहरगढ रोड पर स्थित सम्पत्ति जिसका नम्बर 3656 है, उक्त आवासीय सम्पत्ति नम्बर 3656 पर एक पुराना मकान निर्मित था जिसे उक्त कृष्ण कुमार पारीक ने वर्ष 2007 में ही तुडवा दिया। इस प्रकार उक्त आवासीय सम्पत्ति नम्बर 3656 पर वर्ष 2007 से विक्रय तक कोई निर्माण अस्तित्व में नहीं था। तत्पश्चात् वर्ष 2009 में उक्त श्री कृष्ण कुमार पारीक ने अपनी उक्त आवासीय सम्पत्ति नम्बर 3656 को प्रार्थीया को जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.07.09 को 11,50,000/- रु. विक्रय प्रतिफल के बदल में विक्रय कर दिया एवं जिस दिन विक्रय किया जब भी उक्त आवासीय सम्पत्ति नम्बर 3656 पर कोई निर्माण अवस्थित नहीं था। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 के प्रावधान अनुसार किसी भी दस्तावेज का बाजार मूल्य जिस दिन दस्तावेज निष्पादित किया जाता है उस दिन की दर से निर्धारित किया जायेगा। दस्तावेज के निष्पादन किये जाने का अर्थ है कि सम्बन्धित पक्षकार दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर अंकित करें। यदि दस्तावेज की विषय वस्तु अचल सम्पत्ति है तब अचल सम्पत्ति का बाजार मूल्य सुसंगत है। चूंकि दस्तावेज अचल सम्पत्ति से संबंधित है तो इस बात का भी परीक्षण किया जाना अति आवश्यक है कि अचल सम्पत्ति क्या है अर्थात् जिस दिन दस्तावेज निष्पादित हुआ उस दिन उक्त अचल सम्पत्ति की क्या अवस्था है क्योंकि किसी भी दस्तावेज की मालियत का निर्धारण किये जाने का मुख्य आधार उक्त अचल सम्पत्ति ही होता है। प्रस्तुत प्रकरण में जिस दिन उक्त दस्तावेज निष्पादित हुआ उस दिन उक्त सम्पत्ति एक

 18

लगातार.....3.

खाली भूखण्ड के रूप में थी एवं आवासीय प्रयोजनार्थ है एवं इसी अनुरूप मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क जमा कराया गया है एवं प्रकरण में किसी प्रकार से मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क में कोई कमी नहीं है। दिनांक 26.01.2010 अर्थात् उक्त दस्तावेज के निष्पादित किये जाने से लगभग 06 माह पश्चात् मौका निरीक्षण किया गया एवं उक्त मौके निरीक्षण के आधार पर उक्त विलेख के जरिये अंतरित सम्पत्ति की प्रचलित दर निरीक्षण द्वारा तथाकथित मार्केट वेल्यू 82,53,800/- रु होना अंकित किया जिसका कोई युक्तियुक्त आधार नहीं है। इन्होंने अपने समर्थन में 2012 (1) आरआरटी 532 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अमरीश टंडन व अन्य, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा एस.बी. सिविल रिट पिटीशन नं. 392/2011 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम राजस्थान कर बोर्ड, निर्णय दिनांक 09.01.2012, राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 661/2009/चित्तौड़गढ़ राजस्थान सरकार बनाम रिलायंस इण्डस्ट्रीज लि. व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 19.06.2017 आदि के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने का निवेदन किया।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने अधीनस्थ न्यायालय को निर्णय का समर्थन करते हुए प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।
7. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को आवासीय मानते हुये सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय द्वितीय दर 11,250/- रु प्रतिवर्ग मीटर की दर से 13,58,550/- रु एवं बाउण्ड्री वॉल का मूल्यांकन रु. 12,000/- कुल मूल्यांकन 13,70,550/- माना जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया। उपपंजीयक जयपुर ने बाद में मौका निरीक्षण किया तथा मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया गया कि मौके पर निर्माण आर.सी.सी. 4000 वर्गफीट नया तामीलशुदा है व ग्राउण्ड फ्लोर पर व्यावसायिक दुकाने शटरशुदा तामीरात है। भूखण्ड कॉर्नर है। व्यावसायिक डी.एल.सी. द्वितीय दर 50,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से मय 10 प्रतिशत कॉर्नर के भूमि का मूल्यांकन 66,41,800/- रु. एवं निर्माण का मूल्यांकन 16,00,000/- रु. एवं बाउण्ड्रीवॉल का मूल्यांकन 12,000/- रु कुल 82,53,800/- रु बनता है जिस पर कमी मुद्रांक राशि रु. 2,75,300/- एवं कमी पंजीयन शुल्क 11,290/- कुल राशि रु. 2,86,620/- मय शास्ति वसूल किये जाने योग्य है।
8. प्रकरण में मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय मानकर किया जावे या वाणिज्यिक मानकर व

लगातार.....4.

Am. S. S.
02/01/18

साथ ही मौका निरीक्षण के अनुसार 4,000 वर्गफीट निर्माण को मूल्यांकन में शामिल किया जाये या नहीं।

9. उपपंजीयक के समक्ष दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक द्वितीय जयपुर के समक्ष दिनांक 30.07.2009 को प्रस्तुत किया गया है। दस्तावेज के पृष्ठ सं. 2 पर सम्पत्ति जयपुर नगर चौपड़ी, हवाली शहर, पुरानी बस्ती, शीतला माता की गली, नाहरगढ़ रोड़ जयपुर मकान नं. 3656 क्षेत्रफल 144.44 वर्गगज बताई गयी है अर्थात् सम्पत्ति को आवासीय बताया गया है। दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 30.07.2009 को ही पंजीबद्ध कर दिया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 26.01.2010 को उपपंजीयक पंचम द्वारा किया गया है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट निम्न प्रकार है-

" मौके पर निर्माण आर.सी.सी. 4000 वर्गफीट नया तामीरातशुदा है व ग्राउण्ड फ्लोर पर व्यावसायिक दुकाने शटरशुदा तामीरात है। भूखण्ड कॉर्नर है। व्यावसायिक डी.एल.सी. द्वितीय कॉर्नर से गणना करें। "

उपरोक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर व्यावसायिक डी.एल.सी. द्वितीय दर 50,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से मय 10 प्रतिशत कॉर्नर के भूमि का मूल्यांकन 66,41,800/- रु. एवं निर्माण का मूल्यांकन 16,00,000/- रु. एवं बाउण्ड्रीवॉल का मूल्यांकन 12,000/- रु कुल 82,53,800/- रु होना मानकर कमी मुद्रांक राशि रु. 2,75,300/- एवं कमी पंजीयन शुल्क 11,290/- कुल राशि रु. 2,86,620/- मय शास्ति वसूल किये जाने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है।

10. प्रार्थीया ने अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि उक्त सम्पत्ति पर पुराना मकान निर्मित था जिसे विक्रेता कृष्ण कुमार पारीक ने 2007 में तुड़वा दिया व तब से कोई निर्माण नहीं था। वर्ष 2009 में प्रार्थीया ने उक्त सम्पत्ति क्रय की तब इस पर कोई निर्माण नहीं था। प्रार्थीया ने उक्त खाली भूखण्ड पर भवन का निर्माण करवा लिया एवं निरीक्षण के समय उक्त भूखण्ड पर निर्माण चल रहा था। 8 माह बाद दस्तावेज के संबंध में मौका निरीक्षण किया जाना न्यायोचित नहीं है। प्रार्थीया ने भूखण्ड का फोटोग्राफ भी प्रस्तुत किया है।

11. विचाराधीन प्रकरण में जब दस्तावेज दिनांक 30.07.2009 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया है परन्तु मौका निरीक्षण दिनांक 26.01.2010 को अर्थात् लगभग 6 माह बाद मौका निरीक्षण किया गया है। प्रार्थीया ने अपने जवाब में यह स्पष्ट किया है कि यह सम्पत्ति आवासीय खाली भूखण्ड के रूप में थी तथा उसने निर्माण

Am. Kumar
21/01/18

लगातार.....5.

इस सम्पत्ति को क्रय करने के पश्चात् किया है। दस्तावेज के पंजीयन होने के 6 माह बाद मौके की स्थिति में परिवर्तन हो सकता है। इस तथ्य का समर्थन मौका निरीक्षण रिपोर्ट से भी होता है जिसमें निर्माण नया तामीरातशुदा बताया है। मौका रिपोर्ट में जब निर्माण नया बताया गया है व दस्तावेज के अनुसार यह सम्पत्ति 1995 से ही बिक्रीत होती आ रही है अर्थात् मौके पर यदि कोई निर्माण भी था तो उसके पुराना निर्माण होने की ही अधिसंभाव्यता थी। प्रार्थीया ने अपने जवाब में यह स्पष्ट कर दिया था कि पूर्व विक्रेता ने मकान तुडवा दिया था व उसके पश्चात् सम्पत्ति क्रय करने तक वहा कोई निर्माण नहीं था। ऐसी स्थिति में प्रार्थीया के कथनों पर अविश्वास का कोई आधार नहीं है तथा प्रार्थीया द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत जवाब में उल्लेखित तथ्यों का भी समर्थन होता है। फिर भी यदि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जब प्रार्थीया ने अपने जवाब में रेफरेन्स के तथ्यों से इन्कार कर दिया था तो अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत रेफरेन्स के तथ्यों की जांच करनी चाहिए थी। अधीनस्थ न्यायालय ने तो रेफरेन्स के तथ्यों की जांच की है, न ही मौका निरीक्षण किया है व न ही सम्पत्ति वाणिज्यिक मानने के संबंध में नये निर्माण के अतिरिक्त कोई आधार का उल्लेख किया है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सम्पत्ति के मूल्यांकन में निर्माण को शामिल करने एवं व्यावसायिक दर के आधार पर मूल्यांकन करना दस्तावेज निष्पादन के समय सम्पत्ति की स्थिति के अनुरूप नहीं है।

12. इस संबंध में प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों पर भी विचार किया जाता 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 stamp duty. The nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stamp duty.

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

लगातार.....6.

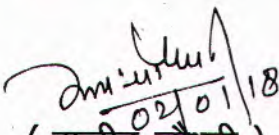
Amrinder
02/01/18

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 जिसमें निम्न प्रकार अवधारित किया गया है:—

" इस संबंध 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।

13. विचाराधीन प्रकरण में विधिक स्थिति यह है कि किसी दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन दस्तावेज के पंजीयन दिनांक को सम्पत्ति की प्रकृति के आधार पर किया जाना चाहिए तथा तथ्यात्मक स्थिति यह है कि पंजीयन दिनांक को सम्पत्ति का उपयोग व्यावसायिक होने, निर्माण 4000 वर्गफीट होने व मौके पर दुकान निर्मित होने का कोई साक्ष्य नहीं है व उपरोक्त साक्ष्य दस्तावेज के पंजीयन के लगभग 6 माह पश्चात् किये गये मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर लिये गये हैं व मौका रिपोर्ट के अनुसार निर्माण नया होने के कारण प्रार्थीया के इस कथन की पुष्टि होती है कि निर्माण सम्पत्ति क्रय करने के पश्चात् किया गया है।
14. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 15.02.2013 तथ्यों एवं विधि के अनुरूप नहीं होने के कारण अपास्त कर प्रार्थीया की निगरानी स्वीकार किए जाने योग्य है।
15. परिणामस्वरूप प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकर कर किया जाता है एवं अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर का निर्णय दिनांक 15.02.2013 को अपास्त किया जाता है।
16. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य