

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 609/2017/अलवर.

श्री अनिल कुमार जैन पुत्र श्री कल्याणचन्द जैन
निवासी पालावत भवन, बीरबल का मौहल्ला, अलवर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक—प्रथम, अलवर.
2. आनन्द कुमार गुप्ता एडवोकेट पुत्र श्री केदारनाथ महावर
निवासी प्लॉट संख्या 369, शांतिकुंज, अलवर.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री मदनलाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सी. पी. शर्मा, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के.खदाव, उप—राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी सं० 1 की ओर से.

श्री ईश्वर देवड़ा, अभिभाषक

.....अप्रार्थी सं० 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 01/08/2018

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के प्रकरण संख्या 242/2015 में पारित किये गये आदेश दिनांक 30.03.2017 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप—पंजीयक (प्रथम), अलवर द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, पंजीयन शुल्क, शास्ति व ब्याज सहित कुल रुपये 12,67,000/- वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा प्लॉट संख्या 24, होप सर्कस, अलवर के प्रथम तल पर स्थित अपने स्वामित्व की सम्पत्ति क्षेत्रफल 94.76 वर्गगज मय निर्माण का विक्रय प्रार्थी को रुपये 18,00,000/- में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय दस्तावेज वास्ते पंजीयन उप पंजीयक (प्रथम) अलवर के समक्ष दिनांक 10.06.2015 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज से बिक्रीत सम्पत्ति का प्रयोजन आवासीय मानकर डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित आवासीय दर से प्रश्नगत दस्तावेज पूर्ण मालियत पर प्रस्तुत किया जाना अवधारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया।

लगातार.....2

3. तत्पश्चात् उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अलवर द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज से बिक्रीत सम्पत्ति होप सर्कस अलवर शहर के मुख्य वाणिज्यिक क्षेत्र में होने एवं यहां स्थित लगभग सभी मंजिलों पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जाने के कारण प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होना मानते हुए प्रश्नगत दस्तावेज से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रुपये 1,50,18,943/- होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक द्वारा उपरोक्तानुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत कमी मालियत का रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया।

4. कलेक्टर (मुद्रांक) ने पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात् होप सर्कस क्षेत्र को शहर का व्यस्ततम वाणिज्यिक क्षेत्र मानते हुए प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रेफरेन्स के अनुसार रुपये 1,50,18,943/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज, शास्ति व ब्याज के रूप में रुपये 12,67,000/- वसूल किये जाने का आदेश दिनांक 20.03.2017 पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

5. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी द्वारा विवादित सम्पत्ति आवासीय उपयोग हेतु क्रय की गई थी एवं उप पंजीयक के मौका निरीक्षण के समय भी सम्पत्ति को आवासीय उपयोग में ही लिया जा रहा था। इस प्रकार प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय उपयोग में आने के आधार पर उप पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए निर्धारित आवासीय दर से मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करने के उपरान्त दस्तावेज पंजीबद्ध किया जाकर पक्षकारों को लौटाया गया है। प्रार्थी द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति की मालियत अलवर शहर के होप सर्कस में वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने एवं शहर का व्यस्ततम वाणिज्यिक परिसर होने के आधार पर वाणिज्यिक दर से निर्धारित नहीं की जा सकती। उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा क्षेत्र में भूतल पर व्यावसायिक संस्थान एवं दुकानें स्थित होने के आधार पर प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्ति को व्यावसायिक दर से मालियत निर्धारण एवं तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूली हेतु कमी मालियत का रेफरेन्स प्रेषित करने में विधिक भूल की गई है। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 से स्पष्ट किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वर्तमान उपयोग के आधार पर की जावे, ना कि भविष्य की

सम्भावनाओं के आधार पर। इसी बिन्दु पर माननीय राजस्थान कर बोर्ड, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा विभिन्न न्यायिक निर्णयों में यह व्यवस्था दी गयी है कि किसी भी सम्पत्ति के वर्तमान उपयोग एवं प्रकृति के अनुसार ही मूल्यांकन किया जावे, जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक प्रावधानों एवं प्रकरण के तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

6. बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति शहर के व्यस्ततम वाणिज्यिक क्षेत्र होप सर्कस में स्थित है एवं लगभग सभी इमारतों में भूतल, प्रथम, द्वितीय व तृतीय तल पर वाणिज्यिक संस्थान संचालित हैं। होप सर्कस के चारों ओर दूर-दूर तक भूतल पर वाणिज्यिक संस्थान संचालित हैं एवं वाणिज्यिक गतिविधियां चल रही हैं। विवादित सम्पत्ति के प्रश्नगत दस्तावेज के पृष्ठ 2 के प्रथम पैरा की प्रथम पंक्ति में अंकित है कि "पुख्ता जायदाद शॉप कम प्लॉट नं० 7,8,9 व 10 जिसके हाल प्लॉट नं० 24..." एवं इसी प्रकार पृष्ठ 3 के पैरा 2 में अंकित किया गया है कि ".....तरफ पूर्व को दुकान फर्म अशोक मैचिंग सेन्टर, तरफ पश्चिम को सड़क सरकारी होपसर्कस की तथा बरामदा जिसमें होकर निकास आमद रफ्त जारी, तरफ उत्तर को दुकान फर्म मै० अप्सरा साडीज, तरफ दक्षिण को दुकान फर्म मै० मफतलाल सूटिंग है।" उक्त अंकन से स्वयं स्पष्ट है कि बिक्रीत सम्पत्ति के एक तरफ निकास है एवं तीन तरफ वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित हैं। उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अलवर तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के मौका निरीक्षण में भी उक्त स्थिति पायी गयी तथा मुद्रांक कर बचाने की नियत से अस्थाई रूप से आवासीय गतिविधियां उत्पन्न की जाना प्रतीत होना पाया गया। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

7. अप्रार्थी संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक ने विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

8. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।




लगातार.....4

9. प्रकरण में प्रार्थी द्वारा विक्रेता से उनकी होप सर्कस अलवर स्थित प्लॉट संख्या 24 पर निर्मित तीन मंजिला बिल्डिंग में से प्रथम तल पर निर्मित विवादित सम्पत्ति क्षेत्रफल 94.76 वर्गगज आवासीय उल्लेखित करते हुए रुपये 18 लाख में क्रय की गयी है। उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अलवर द्वारा अपने निरीक्षण में प्रश्नगत सम्पत्ति वाणिज्यिक क्षेत्र होप सर्कस में स्थित होने एवं सम्पत्ति के आसपास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने से सम्पत्ति को वाणिज्यिक होने का आक्षेप किया गया तथा आक्षेप में पालना में प्रेषित रेफरेंस में निर्णय पारित किये जाने से पूर्व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में आसपास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होना पाया गया तथा कलेक्टर (मुद्रांक) ने अपनी मौका रिपोर्ट में यह उल्लेखित करते हुए कि "मौके पर सम्पत्ति खादी ग्रामोद्योग के सामने होप सर्कस प्रथम मंजिल पर स्थित है। सम्पत्ति के आसपास व सम्पत्ति की लाईन में व्यावसायिक गतिविधियां हो रही हैं। सम्पत्ति में अस्थाई रूप से आवासीय गतिविधियां पैदा की गई प्रतीत होती है। सम्पत्ति सघन वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित है। अतः व्यवसायिक प्रथम दर से गणना करें।", सम्पत्ति का वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए रेफरेंस को यथावत स्वीकार किया गया है।

10. प्रकरण की उपरोक्त परिस्थितियों के मददेनजर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों का अवलोकन किया गया, जिसमें उप-पंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीयन के दूसरे दिन किये गये मौका रिपोर्ट की प्रति प्रस्तुत की गयी है, जिसमें अंकित किया गया है कि "मौका देखा गया। सम्पत्ति होप सर्कस पर स्थित है। भूमि तल पर गतिविधि संचालित है। प्रथम तल पर वर्तमान में बने हुए कमरे का आवासीय उपयोग करते हुए पाये गये। मौके पर कमरों में घरेलू सामान मौके पर मौजूद मिला।"

11. उप-पंजीयक द्वारा ही कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्देशों की पालना में दिनांक 29.9.2015 को मौका निरीक्षण रिपोर्ट प्रेषित की गयी है, जिसमें अंकित है कि "दस्तावेज संख्या 1559 दिनांक 10.6.2015 यह दस्तावेज होपसर्कस पर प्रथम तल पर स्थित जायदाद का है राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ. 4वित्त/कर/2015/226 दिनांक 9.3.2015 के द्वारा जायदाद के वास्तविक उपयोग के अनुसार मूल्यांकन करने का प्रावधान किया गया है। वक्त पंजीयन किये गये मौका निरीक्षण अनुसार जायदाद का उपयोग आवासीय होने पर आवासीय दर से मूल्यांकन किया गया था। जिसका मौका निरीक्षण संलग्न है, श्रीमान के आक्षेप में सम्पत्ति के भूमितल एवं प्रथम तल, द्वितीय तल, तृतीय तलो के आसपास सघन व्यवसायिक गतिविधियां है अंकित किया है। वसूली के

लगातार.....5

लिए प्रार्थी से सम्पर्क किये जाने पर प्रार्थी द्वारा आवेदन किया गया जो कि संलग्न पत्रावली है, प्रार्थी द्वारा यह कथन किया गया है कि राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना आने के बाद यह तथ्य लागू नहीं होता है। उस द्वारा क्रय की गई जायदाद पूर्णतया आवासीय है। यह अंकित आक्षेप पर पुनर्विचार कर अग्रिम आदेश प्रदान करावें।”

12. इसी प्रकार निगरानी प्रार्थना-पत्र के साथ Office of the Regional Settlement Commissioner, Rajasthan, Japur का Certificate of Sale प्रस्तुत किया गया है, जो श्रीमती नैनोबाई पत्नी श्री तिलोकचन्द के नाम दिनांक 31.05.1961 को जारी किया गया है, जो सम्भवतया प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित है, जिसमें सम्पत्ति 126 वर्गगज एवं सम्पत्ति की प्रकृति "Shop Cum Flat" अंकित है।

13. इसके पश्चात् उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अलवर द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में आसपास वाणिज्यिक गतिविधियां पायी गयी एवं मौके पर आवासीय गतिविधियां उत्पन्न किया जाना पाया गया। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी रेफरेंस प्राप्ति के पश्चात् मौका निरीक्षण किया जाने पर प्रश्नगत सम्पत्ति एक वाणिज्यिक बिल्डिंग में स्थित पायी गयी एवं आसपास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होना पाया गया तथा मौके पर आवासीय गतिविधियां उत्पन्न की जाना पाया गया।

14. प्रकरण में सबसे महत्वपूर्ण तथ्य यह है कि उप-पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा की गयी जांच में मौके पर आवासीय गतिविधियां पायी गयी थी एवं उप-पंजीयक द्वारा आवासीय मानते हुए ही दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 से स्पष्ट किया जा चुका है कि किसी भी दस्तावेज का मूल्यांकन उसके वर्तमान उपयोग एवं प्रकृति के अनुसार ही किया जायेगा। प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) एवं विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि बिक्रीत सम्पत्ति का किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा आवासीय से वाणिज्यिक संपरिवर्तन किया गया हो। ऐसी स्थिति में केवल आसपास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने के आधार पर किसी आवासीय सम्पत्ति का वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौके पर पायी गयी अवस्थिति के विपरीत निर्णय पारित करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

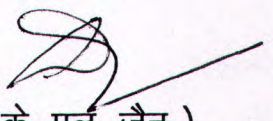


लगातार.....6

16. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 20.03.2017 अपास्त किया जाता है।

17. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य


(के. एल. जैन)
सदस्य