

लोकेन्द्र कपिल पुत्र स्व. श्री ज्ञानचन्द कपिल, आयु-54 वर्ष, जाति- पंजाबी, निवासी-एच-15बी, चितरंजन मार्ग, सी-स्कीम जयपुर। ...प्रार्थी

बनाम

उप पंजीयक द्वितीय, कलक्ट्रेट परिसर, बनीपार्क जयपुर।

...अप्रार्थी

एकलपीठ  
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोडमल  
अभिभाषक

...प्रार्थी की ओर से

श्री अनिल पोखरणा  
उप राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 10.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, कलक्ट्रेट परिसर, बनीपार्क जयपुर द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.06.2012 प्रकरण संख्या 439/2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर ने उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री अशोक वरदानी द्वारा प्राथी के हक में एक विक्रय दस्तावेज मालियत 11,00,000/- रुपये पर निष्पादित कर दिनांक 15.07.2005 को उप पंजीयक जयपुर द्वितीय के कार्यालय में पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुआ। उप पंजीयक जयपुर द्वितीय ने लेखपत्र द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति प्लॉट नं. एच-15 चितरंजन मार्ग सी स्कीम स्थित बेसमेंट की भूमि 110.9 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर 11,000/- रु. प्रति वर्गमीटर की दर से 6,09,950/- रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 4,77,488/- रुपये एवं कॉमन का मूल्यांकन 1,00,000/- रुपये कुल मूल्यांकन 11,87,438/- रुपये मानते उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 1799/2005 पर किया। दस्तावेज के सम्बन्ध में शिकायत प्राप्त होने पर उप पंजीयक ने प्रकरण द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति का मूल्यांकन जिला स्तरीय समिति की व्यवसायिक दर से कुल मूल्यांकन 27,12,313/- रुपये मानते हुए उस पर कमी मुद्रांक कर 76,240/- रुपये एवं कमी पंजीयन शुल्क 13,120/- रुपये कुल 89,360/- रुपये मय शास्ति राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51 के तहत अधीनस्थ न्यायालय में दर्ज रजि. किया जाकर प्राथी को नोटिस जारी किया गया कि वह अपना पक्ष प्रस्तुत करे। प्राथी की ओर से अधीनस्थ न्यायालय में निवेदन किया गया कि प्राथी ने व उसकी पत्नी

2017

लगातार.....2

श्रीमती नीना कपिल एक सम्पत्ति फर्स्ट फ्लोर एच-15 चितरंजन मार्ग सी स्कीम जयपुर अशोक वन्दानी से दिनांक 21.07.2005 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की थी। प्रार्थी ने जो सम्पत्ति क्रय की थी वह पूर्व में भी आवासीय प्रकृति की थी तथा विक्रय पत्र तस्दीक कराते समय भी उक्त सम्पत्ति आवासीय प्रकृति की ही थी एवं आज तक भी उक्त सम्पत्ति आवासीय प्रकृति की ही थी एवं आज तक भी उक्त सम्पत्ति आवासीय प्रकृति की ही है तथा सम्पूर्ण सम्पत्ति को कभी भी गैर आवासीय रूप या व्यवसायिक रूप में काम में नहीं लिया गया है यहां यह वर्णित किया जाना उपयुक्त व आवश्यक होगा कि प्रार्थी का पुत्र हर्ष कपिल जो कि वर्तमान में सी.ए. है ने उक्त अण्डर ग्राउण्ड फ्लोर को पहले अर्थात् रेफरेन्स प्रस्तुती के समय पढ़ाई के काम में लेता था और उसके पश्चात उक्त सम्पत्ति पर उसने अपना घरेलू कार्यालय स्थापित कर लिया और अपने मुवक्किलों से कन्सलटेन्सी इत्यादि का कार्य प्रार्थी का पुत्र हर्ष कपिल उक्त सम्पत्ति में कर रहा है। माननीय उच्चतम न्यायालय उच्च न्यायालय के दिशा निर्देशानुसार कोई भी व्यक्ति विधि व्यवसायी, सी.ए. या आर्किटेक्ट अपनी संपत्ति को स्वयं के कार्यालय के रूप में घरेलू कार्यालय के रूप में जहां पर अपने मुवक्किलों से मिलने जुलने के काम में लेता है तो उसके किसी भी प्रकार से गैर-आवासीय प्रयोजनार्थ या व्यवसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जाना नहीं माना जा सकता। हर्ष कपिल ने उक्त संपत्ति को अपने घरेलू कार्यालय में लेना भी अपनी डिग्री प्राप्त हो जाने के पश्चात अर्थात् माह नवम्बर 2011 के बाद प्रारम्भ किया है। अर्थात् उक्त सम्पत्ति क्रय किये जाते समय और उसके बाद से अब तक विशुद्ध रूप से उक्त संपत्ति केवल रिहायश के काम में आ रही है। इस सन्दर्भ में प्रार्थी की ओर से हर्ष कपिल की चार्टर्ड अकाउन्टेंट होने के सन्दर्भ में डिग्री की फोटो प्रति प्रस्तुत की ओर कहा कि इसी सम्पत्ति के प्रथम तल व अन्य तल पर प्रार्थी स्वयं अपने पूर्ण परिवार के साथ निवास कर रहा है। उक्त सम्पत्ति पर पानी के जो भी कनेक्शन लगे हुए हैं वे घरेलू प्रकृति के ही लगे हुए हैं जिसने बिल प्रार्थी ने पेश किये हैं तथा बिजली के बिल के सन्दर्भ में निवेदन है कि बेसमेंट में फर्नीचर का कार्य चलते समय व अन्य टूट फूट ठीक करवाते समय एक बार मीटर रीडर ने उक्त सम्पत्ति पर लगे बिजली के कनेक्शन को नॉन डोमेस्टिक में यूज होना बताया था जो कि कुछ समय के लिये नॉन डोमेस्टिक केवल निर्माण कार्य या फर्नीचर का कार्य करने के आधार पर किये गये थे इस प्रकार वर्तमान में आवासीय रूप में सभी कनेक्शन में लिये जा रहे हैं तथा सम्पत्ति के विक्रय पत्र रजिस्ट्रीकरण के समय कोई भी कनेक्शन किसी भी रूप में गैर आवासीय या अघरेलू नहीं था। शिकायकर्ता रमन अग्रवाल व मिन प्रार्थी के मध्य चल रही विभिन्न फौजदारी कार्यवाही व सिविल कार्यवाहियों में राजीनामे के लिये दबाव बनाने के लिये और भिन्न प्रार्थी को हैरान व परेशान करने के लिये श्रीमान् के यहां प्रार्थी की शिकायत की ताकि श्रीमान् प्रार्थी के विरुद्ध वसूली की कार्यवाही अमल में ला सके। अवधि अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार निकाली गई डिमाण्ड काल बाधित डिमाण्ड की परिभाषा में आता है क्योंकि 5 वर्ष बाद किसी भी प्रकार की कोई डिमाण्ड प्रार्थी से वसूल नहीं की जा सकती।

अधीनस्थ न्यायालय ने प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को पुनः मौका निरीक्षण के समय व्यवसायिक उपयोग पाये जाने के कारण व्यवसायिक मानते हुए व्यावसायिक दर से मूल्यांकन करते हुये कुल मालियत 27,12,313/- रुपये मानते हुए कमी मुद्रांक कर 76,240/- रुपये एवं कमी मुद्रांक पंजीयन शुल्क 13120/- व शास्ति 640/- रुपये कुल 90,000/- रुपये की वसूली के आदेश निगराधीन निर्णय दिनांक 29.06.12 द्वारा दिये हैं जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई हैं।

3. निगरानी दर्ज कर अधीनस्थ न्यायालय का रिकॉर्ड तलब किया गया। अप्रार्थी की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष सुनी गई।
5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि दिनांक 15.07.05 को विक्रय पत्र का पंजीयन करवाने के समय सम्पत्ति का उपयोग आवासीय ही किया जा रहा था। रेफरेन्स 5 वर्ष बाद 2010 में प्रस्तुत हुआ हैं। रजिस्ट्री के समय सम्पत्ति आवासीय प्रकृति की थी। सम्पत्ति क्रय करने के पश्चात् प्रार्थी के पुत्र ने सी.ए. की डिग्री प्राप्त की थी तथा उसके पश्चात् यहां पर घरेलु कार्यालय स्थापित किया हैं। इन्होंने अपने समर्थन में 2006 (2)आरआरटी 757, 754 व 1397 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये तथा निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।
6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि मौका निरीक्षण के समय सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजनार्थ पाया गया था जिससे अधीनस्थ न्यायालय ने व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत हैं। अतः निगरानी खारिज की जावें।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार हैं : -
8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण संतोषप्रद होने एवं निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।
9. विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विवाद यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम के अन्तर्गत मुद्रांक कर के दृष्टिकोण से मूल्यांकन हेतु आवासीय मानी जाये या वाणिज्यिक।

प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति एच-15 चितरंजन मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर का बेसमेन्ट कुल क्षेत्रफल 1193.72 वर्गफीट हैं। यह सम्पत्ति प्रार्थी क्रेता ने विक्रेता श्री अशोक वरदानी से क्रय की है तथा विक्रय पत्र दिनांक 15.07.05 को निष्पादित होकर पंजीयन हेतु दिनांक 21.07.05 को प्रस्तुत हुआ हैं तथा इसी दिनांक 21.07.05 को दस्तावेज का पंजीयन किया गया हैं। पंजीयन के अनुसार दस्तावेज की मालियत 11,87,438/- रु. मानी गयी हैं। प्रकरण में दिनांक

21.07.05 को मौका भी देखा गया है। विक्रय पत्र में सम्पत्ति आवासीय बतायी गई हैं। प्रकरण में शिकायत के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। उपपंजीयक के पत्र क्रमांक 767 दिनांक 29.04.10 के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय के रेफरेन्स दिनांक 03.05.10 को दर्ज किया गया है। इस प्रकार रेफरेन्स लगभग 5 वर्ष बाद प्रस्तुत हुआ है। रेफरेन्स सम्पत्ति के व्यवसायिक उपयोग के आधार पर प्रस्तुत हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण के आधार पर यह माना है कि मौके पर 7 कम्प्यूटर लगे हुए थे श्री हर्ष कपिल सी.ए. का कार्यालय संचालित था। पूर्व में बिजली के बिल नॉन डोमेस्टिक उपयोग के पाये गये। अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त आधारों पर सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया है। उपरोक्त तथ्यों से यह स्पष्ट है कि दस्तावेज के पंजीयन के लगभग 5 वर्ष पश्चात् भूमि के उपयोग के संबंध में कोई जांच व्यवहारिक नहीं लगती क्योंकि इतने समय के पश्चात् उपयोग में परिवर्तन हो सकता है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट पर कोई दिनांक अंकित नहीं है। फिर भी यह तो स्पष्ट होता है कि मौका रिपोर्ट रेफरेन्स दर्ज होने के पश्चात् की है तथा इतने लम्बे समय पश्चात् मौका रिपोर्ट के आधार पर भूमि की उपयोग एवं उपभोग को आधार बनाकर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता क्योंकि सम्पत्ति की स्थिति दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने के समय देखी जानी चाहिए। इस 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."

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।

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त आरआरटी 2006 (2) पेज 1397 में भी यह ठहराया गया कि दस्तावेज की पंजीयन के समय भूमि के उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जाना चाहिए। दस्तावेज पंजीयन के समय भूमि का उपयोग वाणिज्यिक प्रमाणित नहीं है। प्रार्थी के पुत्र हर्ष कपिल ने सी.ए. की डिग्री भी सम्पत्ति क्रय करने की दिनांक 2.07.05 के पश्चात् जनवरी 2012 में प्राप्त की है जिससे प्रार्थी के इस कथन की पुष्टि होती है कि यह ऑफिस सम्पत्ति क्रय करने के बाद प्रारम्भ किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्व के बिजली के बिल नॉन डोमेस्टिक होने का हवाला दिया है परन्तु स्पष्ट उल्लेख नहीं किया है कि ये बिल किस वर्ष के है तथा न ही सम्पत्ति क्रय करने की दिनांक 21.07.05 से पूर्व के बिल अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध है।

मौका निरीक्षण रिपोर्ट जो रेफरेन्स पत्रावली में है उसमें भी इस प्लॉट के आस-पास सामने आवासीय मकान बने हुये बताये हैं। जिससे यह भी सिद्ध नहीं होता कि इस प्लॉट के आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां हैं। उपरोक्त विवेचन के आधार पर सम्पत्ति को क्रय किये जाने के समय वाणिज्यिक उपयोग प्रमाणित नहीं है।

10. इस प्रकार तथ्यों के संदर्भ में देखा जाये तो सम्पत्ति क्रय किये जाने के समय 21.07.05 को सम्पत्ति के व्यवसायिक उपयोग का कोई साक्ष्य नहीं है क्योंकि जिन पूर्व के बिजली के बिलों का हवाला अधीनस्थ न्यायालय ने दिया है उनका न तो कोई विशिष्ट विवरण दिया है व न ही पत्रावली में 21.07.05 या उसके आस-पास की तिथि के बिल उपलब्ध हैं। पत्रावली में वर्ष 2010 के दो बिल उपलब्ध है लेकिन ये सम्पत्ति क्रय करने के काफी समय के पश्चात् के हैं। मौका निरीक्षण रेफरेन्स प्रस्तुती दिनांक 03.05.10 के पश्चात् का हैं तथा इतने लम्बे समय के पश्चात् मूल्यांकन के उद्देश्य से सम्पत्ति के उपयोग एवं उपभोग को आधार नहीं बनाया जा सकता व यदि मौके पर इतने लम्बे समय पश्चात् व्यवसायिक उपयोग पाया भी जाये तो यह नहीं माना जा सकता कि सम्पत्ति क्रय करने के समय वाणिज्यिक थी। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यों के अनुरूप नहीं हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण के आधार पर सम्पत्ति का व्यवसायिक उपयोग होने के आधार पर वाणिज्यिक माना हैं तो यह विधि अनुकूल नहीं है क्योंकि मूल्यांकन हेतु सम्पत्ति के उपयोग व उपभोग का आधार सम्पत्ति क्रय करने की दिनांक को हैं। इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं हैं।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की निगरानी की स्वीकार योग्य होने के कारण स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 29.06.12 निरस्त किया जाता है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 65 के परन्तुक के प्रावधान के अन्तर्गत जमा राशि बाद सत्यापन प्रार्थी को वापिस लौटा दी जावे।

11. निर्णय सुनाया गया।

10/11/2017  
( नत्थू राम )  
सदस्य