

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-648/2016/कोटा

1. कृष्णा देवी सोनी पत्नी सत्यप्रकाश सोनी
निवासी 64-बी, तलवण्डी, कोटा
2. सत्यप्रकाश सोनी आत्मज चिरंजीलाल सोनी
निवासी 64-बी तलवण्डी

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. सरकार जरिये उप पंजीयक कोटा-द्वितीय, कोटा
2. श्रीमती सुषमा भाटिया पुत्री श्री रामसरण
निवासी 26/144, न्यू कॉलोनी, बूंदी

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सी.एम. शर्मा
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

अप्रार्थी सं. 2 (तामील के प्रक्रम पर)

दिनांक : 12.02.2018

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 87/2014 में पारित निर्णय दिनांक 05.01.2015 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 30.05.2013 को राजीव गांधी नगर, कोटा में भूखण्ड संख्या 363, क्षेत्रफल 2800 वर्गफुट अप्रार्थीया संख्या 2 से क्रय किया गया। उप पंजीयक, कोटा द्वारा 55,60,000/- रुपये मालियत पर 2,73,850/- रुपये मुद्रांक शुल्क 5,0000/- रुपये पंजीयन शुल्क जमा 25,00,000/- रुपये से अधिक मालियत निर्धारित की गयी। उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण के दौरान पाया कि भूखण्ड के आसपास हॉस्टल बने हुये होने के कारण उक्त सम्पत्ति को व्यवसायिक प्रकृति का मानते हुए व्यवसायिक दर से मालियत 1,12,11,200/- रुपये आंकी तथा कमी मुद्रांक 286710/- रुपये, सरचार्ज 28680/- रुपये कुल मांग राशि 315390/- रुपये वसूलने हेतु प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के समक्ष प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा द्वारा अपने आदेश दिनांक 05.01.2015 द्वारा प्रार्थीया को मांग राशि जमा करने अन्यथा सम्पत्ति के कुर्की वारन्ट जारी करने के आदेश पारित किया। कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के आदेश दिनांक 05.01.2015 से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी याचिका प्रस्तुत की गई है।

Amrutha
12/02/18

लगातार.....2.

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 संख्या 2 की तामील नहीं हुई है किन्तु अप्रार्थी सं. 2 विक्रेता है तथा मुद्रांक शुल्क का दायित्व प्रार्थी क्रेता पर है, इसलिए निर्णय किये जाने पर अप्रार्थी सं. 2 की तामील नहीं होने का उसके हितों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव कारित नहीं होता है।
4. उभयपक्ष की बहस सुनी गई।
5. प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन प्रस्तुत किया गया कि प्रार्थी द्वारा भूखण्ड संख्या 363 राजीव गांधी नगर, कोटा को दिनांक 30.05.2013 को सुषमा भाटिया से खरीदा जो कि नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा दिनांक 15.12.2003 आवासीय उद्देश्य से आवंटन किया गया तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की लीज डीड भी दिनांक 28.05.2005 से आवासीय पंजीबद्ध है। साथ ही प्रश्नगत भूखण्ड की नगर विकास न्यास से स्वामित्व हस्तारण की स्वीकृति भी प्राप्त है।
6. प्रार्थीगण 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। मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के आस-पास हॉस्टल निर्मित होने से व्यवसायिक मूल्यांकन अवैध 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 कहा गया कि "आसपास हॉस्टल बने हुए है। अतः वाणिज्यिक दर से गणना कर नोटिस जारी करें।"

Am. Kumar
12/02/18

लगातार.....3.

8. अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिषाक ने तर्क दिया कि विभागीय परिपत्र 02/2004 के अनुसार भूमि को व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे, 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 कलक्टर (मुद्रांक), कोटा आदेश दिनांक 05.01.2015 को दिये गये, जो कि विधि सम्मत है तथा विद्वान उप राजकीय अभिषाक द्वारा प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
9. उभयपक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
10. विचाराधीन प्रकरण में विवादित प्रश्न यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाये या व्यवसायिक दर से?
11. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में संलग्न प्रश्नगत दस्तावेज में यह उल्लेख किया गया है कि प्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड संख्या 363 राजीव गांधी नगर, कोटा को दिनांक 30.05.2013 को अप्रार्थी संख्या 2 सुषमा भाटिया से खरीद कर पंजीबद्ध कराया गया जो कि नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा दिनांक 15.12.2003 आवासीय उद्देश्य से आवंटित है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की लीज डीड भी दिनांक 28.05.2005 से आवासीय पंजीबद्ध है। प्रश्नगत भूखण्ड का मौका निरीक्षण किया गया जिसमें टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

“आसपास हॉस्टल बने हुए है। अतः वाणिज्यिक दर से गणना कर नोटिस जारी करें।”

उपरोक्त मौका निरीक्षण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है तथा दस्तावेज का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किये जाने का अनुरोध किया गया है।

12. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी को नोटिस के बावजूद उपस्थित नहीं होने पर एवं मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर भूखण्ड को व्यवसायिक माना है। इस प्रकार प्रार्थीगण के अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष अनुपस्थित होने या उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही के आधार पर ही राजस्व का रेफरेन्स साबित नहीं माना जा सकता। राजस्व को अपना मामला स्वयं साबित करना था, वह प्रार्थीगण की किसी कमजोरी का लाभ प्राप्त नहीं कर सकता। मौका निरीक्षण में यह उल्लेख है कि प्रश्नगत भूखण्ड के आसपास 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 हो रखा हो ऐसा भी उल्लेख नहीं है।

Am. Kumar
12/02/18

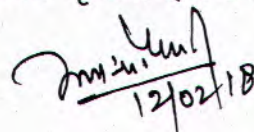
लगातार.....4.

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:-

"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."

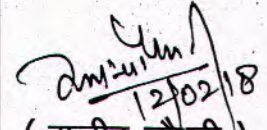
उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए। प्रश्नगत दस्तावेज में प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय योजना में स्थित होने का उल्लेख किया गया है। किन्तु राजस्व द्वारा ऐसी कोई साक्ष्य पेश नहीं की गयी है कि दस्तावेज पंजीयन के समय यह सम्पत्ति स्थानीय निकाय नगर विकास न्यास कोटा के रिकार्ड के अनुसार आवासीय योजना में स्थित नहीं हो या व्यवसायिक योजना में स्थित हो। 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 सामन 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 रेफरेन्स खारिज किया था। इस प्रकरण में रेफरेन्स इसी आधार पर भूखण्ड संख्या 363 राजीव गांधी नगर, कोटा का है। इस प्रकार प्रकरण समान होने के कारण दृष्टान्त इस प्रकरण में चस्पा होता है।


12/02/18

लगातार.....5.

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 05.01.2015 अपास्त किया जाता है।
17. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य