

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-902 / 2012 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, चतुर्थ, जयपुर

...प्रार्थी

बनाम

- श्रीमती रूपल पोद्वार पत्नी श्री आनन्द पोद्वार जाति अग्रवाल, निवासी— 4-भ-7, जवाहर नगर, जयपुर।
- श्री जगदीश चन्द्र सरदाना पुत्र श्री गुरुदत्त राम सरदाना, म.न. 129, हिम्मत नगर, गोपालपुरा मोड़, जयपुर (फौत)

विधिक वारिसान

- 2/1 श्री दिनेश कुमार सरदाना पुत्र स्व. श्री जगदीश चन्द्र सरदाना
 2/2 हरीश चन्द्र सरदाना पुत्र स्व. श्री जगदीश चन्द्र सरदाना

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नन्धूराम, सदस्य

उपस्थित ::

श्री एन.के. बैद,

उप-राजकीय अभिभाषक

...प्रार्थी विभाग की ओर से

श्रीमती रूपल पोद्वार,

...अप्रार्थी सं. 1 स्वयं

श्री दिनेश सरदाना एवं श्री हरीश सरदाना

...अप्रार्थी सं. 2/1 व 2/2 स्वयं

निर्णय दिनांक-18.09.2017

निर्णय

- यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.08.2010 प्रकरण संख्या 34/10 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलैक्टर (मुद्रांक) ने उप-पंजीयक चतुर्थ, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया है।
- प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि कार्यालय उप-पंजीयक जयपुर चतुर्थ में पंजीबद्ध दस्तावेज संख्या 2341/09 दिनांक 17.06.2009 से संबंधित सम्पत्ति की उप-पंजीयक ने मालियत 30,00,000/- रुपये मूल्यांकित कर इस राशि पर नियमानुसार मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कर दस्तावेज का पंजीयन कर अप्रार्थीया संख्या 1 को लौटा दिया। दस्तावेज के द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 ने मकान नंबर 92/101 सेक्टर नंबर 9, जोन-92, अग्रवाल फॉर्म, मानसरोवर, जयपुर क्षेत्रफल 162 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थीया संख्या 1 को किया था। उप-पंजीयक ने रैण्डम पद्धति के आधार पर दस्तावेज में निहित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण उप-पंजीयक जयपुर अष्टम से करवाया। उप-पंजीयक जयपुर अष्टम ने मौका रिपोर्ट में अंकित किया कि मौके पर तीन मंजिला गल्स्स होस्टल बना हुआ है व मैस चल रहा है। अतः व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जावे। उप-पंजीयक ने सम्पत्ति पर कुल 5000 वर्गफीट का आर.सी.सी. का निर्माण बताया जिस पर केवल कलर पैंट होना बाकी था। उप-पंजीयक

जयपुर अष्टम की मौका रिपोर्ट के आधार पर उप-पंजीयक जयपुर चतुर्थ ने सम्पूर्ण प्लॉट को व्यावसायिक माना व इस पर 5000 वर्गफीट का निर्माण मानते हुए उप-पंजीयक ने जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित व्यावसायिक दर 20,500/- रुपये प्रति वर्गमीटर से 162 वर्गमीटर की मालियत 33,21,000 रुपये व 5000 वर्गफीट आर.सी.सी. निर्माण की मालियत 400/- रुपये प्रति वर्गफीट से 20,00,000/- रुपये व चारदीवारी की मालियत 6,000/- रुपये आंकी। इस प्रकार उप-पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की कुल मालियत 5,32,70,000/- रुपये मानते हुए इस पर देय कमी मुद्रांक कर 1,38,460/- रुपये जमा कराने हेतु अप्रार्थी को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 54 के अंतर्गत नोटिस जारी किया। अप्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर उप-पंजीयक ने इस न्यायालय को मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51 के तहत रैफरेन्स किया। प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीया ने जवाब में अंकित किया कि उप-पंजीयक ने अपनी रिपोर्ट के समर्थन में ऐसा कोई भी दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह निर्धारित हो सके कि विक्रय पत्र निष्पादन के समय एवं पंजीयन के समय मौके की स्थिति क्या थी। मौका रिपोर्ट पर उप-पंजीयक के हस्ताक्षर नहीं है। अप्रार्थी अधिवक्ता ने जवाब में अंकित किया कि उप-पंजीयक द्वारा दिनांक 30.09.2009 को मौका रिपोर्ट विद्वेषता पूर्वक बनाई गई। उप-पंजीयक जयपुर अष्टम ने अप्रार्थी के द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट व मकान के फोटो का अवलोकन नहीं किया है। अप्रार्थी ने जिस दिन दस्तावेज का पंजीयन करवाया था उस दिन मकान जर्जर अवस्था में था। मकान पर उतना ही निर्माण था जितना निर्माण राजस्थान आवासन मण्डल निर्मित करवाकर आवंटित करते हैं। दस्तावेज निष्पादन के समय भू-तल बना हुआ था। भू-तल पर कुल दो कमरे रसोई, स्नानाधर व पोर्च बना हुआ था। राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के नियम 58 के अनुसार पंजीयन अधिकारी अचल सम्पत्ति की मार्केट रेट का निर्धारण जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर के आधार पर करते हैं। राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा मकान संख्या 92/101 का आवंटन आवासीय भवन के रूप में किया गया है। जिस दिन अप्रार्थी ने मकान क्रय किया था उस दिन भू-उपयोग आवासीय था व आज भी भू-उपयोग आवासीय है। भवन के निर्माण में भी कोई इजाफा नहीं हुआ था। अप्रार्थी ने मकान निर्माण करने से पूर्व यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया से आवासीय ऋण लिया था। आवासीय ऋण स्वीकृत करने से पूर्व बैंक ने जयपुर विकास प्राधिकरण से पंजीकृत वैल्यूअर से वैल्युएशन रिपोर्ट बनवाई थी। वैल्यूअर ने मकान के फोटो भी लिये थे जो संलग्न है। अप्रार्थी अधिवक्ता ने जवाब में अंकित किया कि अप्रार्थी ने मकान क्रय करने के पश्चात इस पर निर्माण करवाया है। इसी कारण जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग जयपुर के द्वारा जारी पानी के बिल में निर्माण कार्य से संबंधित नोटिस सी. डब्ल्यू. लगाया गया है। इससे पूर्व पानी का कनेक्शन कटा हुआ था। उप-पंजीयक ने मौका रिपोर्ट में अंकित किया है कि केवल पेन्ट बाकि है जिससे स्पष्ट होता है कि निर्माण कार्य नया किया है। मकान का निर्माण जनवरी 2010 से प्रारम्भ किया गया है। उप-पंजीयक ने सम्पत्ति को व्यावसायिक माना है जबकि मौके पर व्यावसायिक गतिविधि

नहीं है और न ही इसके आस-पास व्यावसायिक गतिविधि है। आस-पास आवासीय मकान है। उप-पंजीयक को दस्तावेज निष्पादन 17.06.2009 के 15 दिन के अन्दर मौका निरीक्षण करना था जबकि उप-पंजीयक ने दस्तावेज निष्पादन के चार माह बाद अर्थात् 14.10.2009 को मौका निरीक्षण किया है। इस दरम्यान अप्रार्थी ने सम्पत्ति पर निर्माण करवा लिया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा निर्माण को क्रय करने के बाद मानते हुए संपत्ति को आवासीय मानकर रेफरेन्स खारिज किया है जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीया संख्या 1 स्वयं उपस्थित हुई। अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से उनके विधिक वारिसान अप्रार्थीगण संख्या 2/1 व 2/2 ने उपस्थित होकर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया कि उनके पिता श्री जगदीश चन्द्र की मृत्यु दिनांक 23.09.2016 को हो चुकी है, अतः उन्हें कायम मुकाम बनाया जावे। प्रार्थना पत्र के साथ श्री जगदीश चन्द्र का मृत्यु प्रमाण पत्र संलग्न किया गया। प्रार्थना पत्र के आधार पर श्री दिनेश कुमार व हरीश चन्द्र को अप्रार्थीगण संख्या 2/1 व 2/2 के रूप में प्रत्यास्थापित किया गया।

4. बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यों एवं विधि के अनुरूप नहीं है। मौका निरीक्षण के समय गल्स हॉस्टल संचालित था जो वाणिज्यिक गतिविधि है। इन्होंने निगरानी स्वीकार करते हुए रेफरेन्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

6. अप्रार्थीया संख्या 1 ने निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत जवाब को बहस मानकर निर्णय किया जाये। इन्होंने यह भी कथन किया कि निर्माण कार्य मकान क्रय करने के बाद किया है तथा उसी के बाद गल्स को आवासीय सुविधा उपलब्ध करवाई है। संपत्ति आज भी आवासीय है। इन्होंने निगरानी खारिज करने हेतु निवेदन किया।

7. अप्रार्थीगण संख्या 2/1 व 2/2 ने निवेदन किया कि उनके पिता द्वारा आवासीय संपत्ति का विक्रय किया गया है। संपत्ति को वाणिज्यिक मानना विधिसम्मत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने उन्हें सुनवाई का अवसर भी प्रदान नहीं किया है। इन्होंने निगरानी खारिज करने हेतु निवेदन किया।

8. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :—

9. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

10. प्रकरण में दस्तावेज पंजीयन के उपरान्त पक्षकारों को लौटा दिया था तथा दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 17.06.2009 को हुआ है। रेण्डम मौका निरीक्षण दिनांक 30.09.2009 को किया गया है। मौका निरीक्षण में मौके पर तीन मंजिला गलर्स हॉस्टल व मैस चल रहे होने के आधार पर 30 फीट का व्यावसायिक दर से मूल्यांकन करने व आर.सी.सी. निर्माण 5000 वर्ग फीट होने का उल्लेख किया है। मौका निरीक्षण में यह भी कहा है कि पेंट / कलर बाकी है। इस प्रकार विवाद के मुख्य बिन्दु यह हैं कि संपत्ति आवासीय मानी जाये या वाणिज्यिक तथा निर्माण कार्य दस्तावेज के निष्पादन से पूर्व का माना जाये या दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात का।

11. सर्वप्रथम इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि निर्माण कार्य दस्तावेज के निष्पादन से पूर्व का है या पश्चात का। अप्रार्थीया संख्या 1 ने इस संपत्ति हेतु यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया से आवासीय ऋण प्राप्त किया है जिसकी पुष्टि स्वीकृति पत्र दिनांक 15.06.2009 से होती है। इस स्वीकृति आदेश में ऋण राशि 23,00,000/- रूपये अंकित है। पत्रावली में न्यू वास्तुकृति जो कि जे.डी.ए. द्वारा पंजीकृत वैल्युअर होना अंकित किया है द्वारा जारी वैल्यूएशन प्रमाण पत्र दिनांक 10.06.2009 की प्रति भी उपलब्ध है जिसमें संपत्ति का बाजार मूल्य 31.21 लाख रूपये व रिलाईजेबल मूल्य 24.97 लाख रूपये माना है। पत्रावली में जन स्वास्थ्य अभियांत्रिकी विभाग द्वारा जारी बिल 12.08.2009 व 19.08.2009 की प्रति भी उपलब्ध है जिस पर डब्लूसी. अंकित है जिसके संबंध में प्रार्थीया का कथन है कि पानी का कनैक्शन कटा होने के कारण निर्माण कार्य हेतु राशि जमा करवाकर जारी करवाया है। नये निर्माण कार्य की पुष्टि मौका निरीक्षण की इस रिपोर्ट से भी होती है कि केवल पेंट / कलर बाकी है अर्थात पेंट व कलर नहीं हुआ था जो सामान्यतया नये निर्माण कार्य की पुष्टि में सहायक है। मौका निरीक्षण दस्तावेज पंजीयन दिनांक 17.06.2009 के पश्चात दिनांक 30.09.2009 अर्थात लगभग 3 माह से भी अधिक समय के पश्चात देखा गया है तथा इस अवधि में नया निर्माण संभव है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में यह उल्लेख किया है कि उनके द्वारा प्रश्नगत संपत्ति का मौका देखा गया तथा मौके की स्थिति के अनुसार संपत्ति पर निर्माण नया पाया गया।

12. अब इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि संपत्ति आवासीय है या वाणिज्यिक। जैसा कि पैरा संख्या 11 में विवेचना की जा चुकी है कि संपत्ति पर निर्माण कार्य दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात हुआ है तथा ऐसी स्थिति में नये निर्माण कार्य द्वारा निर्मित मकान में गलर्स हॉस्टल संचालित पाया गया है तो वह दस्तावेज के निष्पादन के बाद की स्थिति है जिसके आधार पर दस्तावेज के निष्पादन के समय संपत्ति को वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध कन्वेंस डीड दिनांक 10.06.2008 जो कि राजस्थान हाउसिंग बोर्ड द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में निष्पादित की गई है के अनुसार संपत्ति आवासीय है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका निरीक्षण के समय यह पाया गया है कि संपत्ति के आस-पास व सामने आवासीय मकान बने हुए हैं जिसमें परिवार निवास कर रहे हैं तथा यह संपत्ति पूर्णतया विकसित आवासीय कॉलोनी में स्थित है जहां पर कोई भी व्यावसायिक गतिविधियां नहीं हैं। इस प्रकार संपत्ति व्यावसायिक नहीं मानी जा सकती।

13. विचाराधीन प्रकरण में विभिन्न न्यायिक दृष्टान्तों के प्रकाश में भी विश्लेषण किया जाता है। 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।

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन Civil Appeal No. 735 of 2012 Order Dated 20-01-2012 में यह मत प्रतिपादित किया है :—

"INDIAN STAMP ACT, 1899, Section 47A and 33, Market Value of Property-Nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the calculation of stamp duty. 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 relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stamp duty. Though the matter could have been considered by the Appellate Authority in view of our reasoning that there was no serious objection and in fact the said alternative remedy was not agitated seriously and in view of the factual details based on which the High Court has quashed the order dated 27-09-2004 passed by the Additional District Collector, we are not inclined to interfere at this juncture."

राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त / कर / 90 दिनांक 04.12.2002 में यह भी स्पष्ट कर दिया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू—उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा। इसी प्रकार महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 5/2006 क्रमांक एफ-7(67)जन/6/2285-2720 दिनांक 30.01.2006 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं।

२५

14. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि अधीनस्थ न्यायालय ने संपत्ति को आवासीय मानते हुए निर्माण कार्य दस्तावेज के निष्पादन के पश्चात का मानकर रेफरेन्स खारिज किया है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है एवं राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य होने के कारण अस्वीकार की जाती है।
15. निर्णय सुनाया गया।

(नृथूराम)
सदस्य