

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 425/2010/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, चतुर्थ-जयपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

मैसर्स गजानन्द बिल्ड होम प्रा० लिमिटेड, जयपुर व अन्य

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री भवानी सिंह रावत, अभिभाषक

.....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 9/4/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 55/2007 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 15.9.2009 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, जयपुर-चतुर्थ के मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रेषित रेफरेन्स को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री सूरजकरण ऐरन पुत्र स्व० श्री रामचंद्र ऐरन निवासी आनन्द नर्सरी, लालकोठी, जयपुर (विक्रेता) द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति-प्लॉट संख्या 1, आनन्द विहार, आनन्द नर्सरी, जयपुर क्षेत्रफल 296.82 वर्गमीटर का अप्रार्थी को रुपये 28,40,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय-दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 8.12.2006 को प्रस्तुत किया गया, जिसे उप पंजीयक ने पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का दिनांक 9.12.2006 को मौका निरीक्षण किये जाने पर सम्पत्ति सब्जी मण्डी के साईड वाली 40' चौड़ी सड़क पर स्थित पाये जाने से सम्पत्ति का वाणिज्यिक उपयोग सम्भावित मानते हुए क्षेत्र की वाणिज्यिक दर रुपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर से कुल मालियत रुपये 1,46,92,590/- व 30 मीटर बाउण्ड्रीवॉल की लागत रुपये 9000/- सहित कुल मालियत रुपये 1,47,01,590/- निर्धारित

लगातार.....2

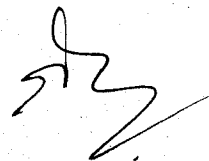
करते हुए तदनुसार वांछित कमी मुद्रांक शुल्क जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 का नोटिस अप्रार्थी को जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में अप्रार्थी द्वारा देय कमी मुद्रांक शुल्क की राशि जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कमी मालियत का रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात बिक्रीत भूखण्ड एक खाली प्लॉट के रूप में पाये जाने तथा आस-पास आवासीय निर्माण पाये जाने से प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय अवधारित करते हुए प्रश्नगत विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.9.2009 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र के साथ पेश की गई है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप-पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर प्रश्नगत सम्पत्ति सब्जी मण्डी क्षेत्र में स्थित होने तथा आस-पास वाणिज्यिक परिसर स्थित होने से उचित प्रकार से प्रचलित वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया गया था। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं मौके की अवस्थिति के विपरीत प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेसन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब के कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अधिवक्ता ने कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निगरानी अधीन आदेश को अपास्त करते हुए राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि प्रार्थी के विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति जय चामुण्डा गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड से आवासीय प्रयोजनार्थ जरिये आवंटन पत्र दिनांक 15.7.81 क्रय की गई थी एवं आवासीय उपयोग हेतु नियमन का प्रार्थना-पत्र भी जयपुर विकास प्राधिकरण में पेश किया हुआ है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि

लगातार.....3

प्रश्नगत सम्पत्ति पर वक्त पंजीयन किसी प्रकार का निर्माण नहीं कराया हुआ था। आस-पास की सभी सम्पत्तियां आवासीय उपयोग में ली जा रही है। सब्जी मण्डी भी अन्यत्र शिफ्ट हो चुकी है। प्रश्नगत विक्रय विलेख के साथ संलग्न फोटोग्राफ्स से सम्पूर्ण स्थिति स्पष्ट हो जाती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने स्वयं बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के उपरान्त मौके की स्थिति अनुसार सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए रेफरेंस खारिज किया है, जिसमें उनके द्वारा किसी प्रकार की त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.9.2009 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि विक्रेता द्वारा खाली भूखण्ड का बेचान अप्रार्थी को किया गया है। उप पंजीयक ने मौका निरीक्षण के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति को लाल कोठी वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित मानते हुए तदनुसार प्रचलित वाणिज्यिक दर से मालियत प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी प्रश्नगत सम्पत्ति का दिनांक 28.8.2009 को मौका निरीक्षण किया गया है। मौका रिपोर्ट में निम्नानुसार अंकन किया गया है :-

“मुद्रांक प्रकरण संख्या 55/07 दस्तावेज संख्या 4041 दिनांक 08.12.06 की सम्पत्ति प्लॉट नं. 1, आनन्द विहार, लालकोठी स्कीम, जयपुर का मौका निरीक्षण कार्यालय सहायक, श्री मदनलाल शर्मा के साथ किया गया। दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति लालकोठी योजना में आनन्द विहार कालोनी में स्थित है। सम्पूर्ण कालोनी आवासीय है। इसके बराबर में दो प्लॉट निर्मित हैं जो रिहायशी हैं। इस कालोनी में कुछ भूखण्ड खाली हैं तथा जो निर्मित हैं, वह सब रिहायशी हैं।”

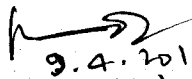
उक्त मौका रिपोर्ट से स्पष्ट है कि बिक्रीत भूखण्ड आवासीय क्षेत्र में स्थित है तथा वक्त पंजीयन इस पर किसी प्रकार का निर्माण किया हुआ नहीं था। आस-पास कुछ भूखण्ड रिक्त हैं एवं कुछ में आवासीय निर्माण कराया गया है। प्रश्नगत विक्रय विलेख के अवलोकन से भी स्पष्ट होता है कि विक्रेता के विक्रेता द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड गृह निर्माण सहकारी समिति के जरिये क्रय किया

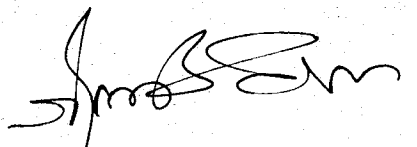
गया है। पत्रावली में ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है कि विक्रेता अथवा प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का वाणिज्यिक उपयोग हेतु किसी भी स्थानीय निकाय से भू-रूपान्तरण करवाया गया हो अथवा वक्त पंजीयन वाणिज्यिक उपयोग में लिया जा रहा हो। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 31 व 32 पर प्रश्नगत सम्पत्ति के फोटोग्राफ्स उपलब्ध हैं, जिनसे भी यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड वक्त पंजीयन रिक्त था एवं आस-पास आवासीय मकानों का निर्माण किया हुआ है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक माने जाने का कोई न्यायोचित आधार पत्रावली में उपलब्ध नहीं है।

माननीय उच्चतम न्यायालय, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व कर बोर्ड द्वारा पारित विभिन्न निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया जाता रहा है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण उसके पंजीयन के समय की स्थिति के अनुसार ही किया जा सकता है, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। विवादित सम्पत्ति वाणिज्यिक संस्थानों की पंक्ति में अवस्थित होना भी प्रमाणित नहीं होता है। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा अपनी मौका रिपोर्ट में प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए, तदनुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया जाना विधिसम्मत नहीं माना जा सकता एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा स्वयं मौका निरीक्षण करने के उपरान्त, मौके की अवस्थिति अनुसार, प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय उपयोग की अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निगरानी अधीन आदेश में कोई विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होने से इसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.9.2009 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


9.4.2014
(मदन लाल)
सदस्य


(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
09/04/14