

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 105/2013/सीकर.

मैसर्स प्रांजल बिल्डटेक प्रा० लिमिटेड जरिये निदेशक
श्री कमल कुमार अग्रवाल पुत्र श्री ओमप्रकाश अग्रवाल
निवासी वार्ड नम्बर 17, सुभाष कॉलोनी, सीकर.

.....प्रार्थीगण.

बनाम

1. सरकार जरिये उप-पंजीयक सीकर.
2. श्री मनीष कुमार अग्रवाल पुत्र स्व० श्री दामोदर प्रसाद
अग्रवाल निवासी मौ. नायकान, सीकर.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री बी. के. मीणा, अध्यक्ष

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह रावत, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,
उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 03/08/2015

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर सतर्कता (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 318/10 में पारित किये गये आदेश दिनांक 20.06.2011 सपठित आदेश दिनांक 29.10.2012 अन्तर्गत आदेश 9 नियम 13 सपठित धारा 151 सी.पी.सी. के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री मनीष कुमार अग्रवाल पुत्र स्व० श्री दामोदर प्रसाद अग्रवाल स्वयं व बहैसियत मुख्तयारआम श्रीमती रंजीता पत्नी श्री मनीष कुमार बंसल पुत्री स्व० श्री दामोदर प्रसाद अग्रवाल एवं श्रीमती स्मिता पत्नी श्री गौरव गर्ग पुत्री स्व० श्री दामोदर प्रसाद अग्रवाल; श्रीमती जायदा बानो पत्नी श्री लियाकत अली; श्री दिलीप सिंह शेखावत पुत्र स्व० श्री डाल सिंह शेखावत; श्री अनेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री मदनलाल अग्रवाल तथा श्री श्याम सुन्दर पारीक पुत्र स्व० श्री एस. बी. पारीक सभी निवासीगण सीकर द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति वाके सूरजपोल गेट से पुराना पॉवर हाऊस के मध्य, सीकर क्षेत्रफल 2968 वर्गगज 4 वर्गफीट का विक्रय प्रार्थी मैसर्स प्रांजल बिल्डटेक प्रा० लिमिटेड जरिये निदेशकगण श्री चन्द्रप्रकाश पुत्र श्री किशन सिंह व श्री कमल कुमार अग्रवाल पुत्र श्री ओमप्रकाश अग्रवाल निवासीगण सीकर को रूपये 1,25,00,000/- में करना दर्शाते हुए

लगातार.....2



-262

दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 14.07.2010 को उप-पंजीयक सीकर के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे उप-पंजीयक ने तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल किया जाकर दिनांक 16.07.2010 को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप-पंजीयक द्वारा दिनांक 16.07.2010 को बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाने पर बिक्रीत भूखण्ड मौके पर खाली पाया गया तथा 200 मीटर रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल पायी गयी। किन्तु उक्त भूखण्ड पर पूर्व में सिनेमाघर संचालित होने के आधार पर भूखण्ड को व्यावसायिक उपयोग का मानते हुए तथा मौके पर 200 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल बनी होने से तदनुसार बिक्रीत सम्पत्ति की कुल मालियत रूपये 7,42,71,000/- निर्धारित करते हुए वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु पक्षकारान को मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में प्रार्थी द्वारा कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि जमा नहीं कराये जाने पर उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण में एकतरफा आदेश दिनांक 20.06.2011 पारित करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक अवधारित करते हुए रेफरेंस को यथावत स्वीकार किया तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 7,42,71,000/- निर्धारित की जाकर प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 30,88,550/- व शास्ति रूपये 1450/- सहित कुल राशि रूपये 30,90,000/- वसूली का आदेश पारित किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त एकतरफा आदेश के विरुद्ध आदेश 9 नियम 13 सपठित धारा 151 सी.पी.सी. के तहत प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया, जो कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 29.10.2012 से अस्वीकार किये जाने से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि प्रार्थी द्वारा आवासीय फ्लैट्स निर्मित कर विक्रय करने के उद्देश्य से प्रश्नगत भूखण्ड, जो कि वक्त पंजीयन पूर्णतया रिक्त था, क्रय किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड के तीनों ओर आवासीय मकान बने हुए हैं। स्वयं उप-पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में मौके पर भूखण्ड खाली बताया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड पर पूर्व में कोई सिनेमाघर संचालित होने के आधार पर भूखण्ड की मालियत व्यावसायिक दर से निर्धारित नहीं की जा सकती, जब तक कि बिक्रीत भूखण्ड स्थानीय निकाय से वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरित ना कर दिया गया हो। प्रश्नगत भूखण्ड आज दिनांक तक आवासीय उपयोग का है, किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा इसका वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-रूपान्तरण नहीं किया गया है।



लगातार.....3

- 262

विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय की जाकर इस पर श्याम रेजीडेंसी नाम से कॉलोनी बनाई गई है, जिसमें आवासीय मकान निर्मित किये जा रहे हैं। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि विभागीय परिपत्रों, माननीय राजस्थान कर बोर्ड एवं माननीय उच्चतर न्यायालयों का यह मत रहा है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसकी वर्तमान अवस्थिति के आधार पर ही की जा सकती है। विद्वान अभिभाषक ने अपने कथन के समर्थन में बिक्रीत भूखण्ड पर श्याम रेजीडेंसी नामक कॉलोनी का ब्रोशर व नक्शा प्रस्तुत करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों का समर्थन करते हुए कथन किया कि उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर मौके पर भूखण्ड रिक्त पाया गया, किन्तु इस पर 200 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल पायी गयी तथा यह भी पाया गया कि उक्त भूखण्ड पर पूर्व में सिनेमाघर संचालित था। ऐसी स्थिति में इसकी मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से ही की जा सकती है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रार्थी द्वारा विक्रेतागण से सूरजपोल गेट से पुराना पॉवर हाऊस के मध्य स्थित भूखण्ड क्रय किया जाकर निष्पादित दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 14.07.2010 को उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक द्वारा विक्रय विलेख दिनांक 16.07.2010 को पंजीबद्ध किया गया तथा उसी दिन अर्थात् दिनांक 16.07.2010 को ही मौका निरीक्षण किया गया। उप-पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में मौके पर भूखण्ड रिक्त पाया गया, जिस पर 200 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल पायी गयी। उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

“भूखण्ड सूरज पोल गेट से पुराने पावर हाउस रोड़ पर स्थित है। भूखण्ड पर दो पिक्चर हाल बने हुये थे जो आज मौके स्थित नहीं है। जिन्हें पूर्व में गिरा दिया गया है। मौके पर प्लाट खाली है। क्योंकि पूर्व में 2 पिक्चर हाल बने हुये थे। पिक्चर हाल व्यवसायिक श्रेणी में आते हैं। पूर्व में पिक्चर हाल बने हुये होने के कारण भूखण्ड व्यवसायिक

लगातार.....4



- 26/3

श्रेणी में आता है। अतः पूर्ण भूखण्ड के क्षेत्रफल की गणना व्यावसायिक मानकर मूल्यांकन किया जावे। तथा भूखण्ड के चारों ओर बाउण्ड्री वाल बनी हुई है। अतः बाउण्ड्रीवॉल का भी मूल्यांकन किया जावे।”

उक्त मौका रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि वक्त मौका निरीक्षण भूखण्ड रिक्त था तथा पूर्व में पिक्चर हॉल होने के कारण व्यावसायिक मूल्यांकन का आधार लिया गया है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर द्वारा समय-समय पर जारी परिपत्रों में यह स्पष्ट दिशा-निर्देश दिये गये हैं कि किसी भी सम्पत्ति का मूल्यांकन उसकी पंजीयन की दिनांक को अवस्थिति के आधार पर किया जावे। उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट में सम्पत्ति के आस-पास की क्या स्थिति है, इस बाबत भी कोई अंकन नहीं किया गया है। प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 18 व 19 पर भूखण्ड की अवस्थिति का उल्लेख है, जो निम्न प्रकार है :-

उत्तर में :- आवासीय मकान चौथमल पुत्र मन्नालाल एवं मातुराम पुत्र हनुमानाराम दरोगा

दक्षिण में :- आवासीय मकान शिवभगवान बागड़ा पुत्र रामलाल बागड़ा एवं नारायण बक्स माथुर पुत्र रामनिवास माथुर

पूर्व में :- सड़क सुरजपोल गेट से देवीपुरा जाने वाली

पश्चिम में :- मकानात स्वरूपसिंह व रामोतार राठौड़ तथा नोहरा ब्राहमणों का

उक्त अवस्थिति से यह स्पष्ट है कि बिक्रीत भूखण्ड के चारों ओर आवासीय सम्पत्तियां स्थित है। महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 अनुसार भी आस-पास वाणिज्यिक उपयोग पाये जाने की स्थिति में वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन के निर्देश दिये गये हैं। परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 निम्न प्रकार है :-

6. व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :

भूमि को व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय -

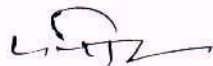
(क) उपयोग व्यावसायिक हो, अथवा

(ख) भूमि का व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ हो, अथवा

(ग) भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित हो, अथवा

(घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।

जिस क्षेत्र में व्यावसायिक दर निर्धारित नहीं हो वहां आवासीय दर की दुगुनी दर को व्यावसायिक दर मानकर मूल्यांकन करें।



लगातार.....5

- 263

उपरोक्त कारणों से भिन्न कारण से यदि भूमि को व्यावसायिक मानकर मूल्यांकन किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यावसायिक उपयोग साबित करे।

प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्त स्थितियों में से कोई भी स्थिति लागू नहीं होती है। उक्त वस्तुस्थिति के अभाव में प्रश्नगत भूखण्ड का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता। उप-पंजीयक यह साबित करने में असफल रहे हैं कि प्रश्नगत सम्पत्ति का व्यावसायिक उपयोग हो रहा है अथवा भविष्य में होने की प्रबल सम्भावनायें हैं। इसके विपरीत हस्तगत प्रकरण में यह स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा मौके पर आवासीय फ्लैट्स बनाये जा रहे हैं।

उप-पंजीयक एवं दौराने बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक यह साबित करने में भी असफल रहे हैं कि बिक्रीत भूखण्ड का किसी स्थानीय निकाय द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-रूपान्तरण किया गया हो अथवा मौके पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित हों। उप-पंजीयक द्वारा अपनी मौका रिपोर्ट में भी आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने बाबत भी कथन नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना पूर्णतया अविधिक एवं अनुचित प्रतीत होता है।

कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के गुणावगुण पर कोई विस्तृत विवेचन नहीं किया गया है तथा केवल उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट के आधार पर निर्णय पारित किया गया है, जिसे न्यायोचित एवं तर्कसंगत नहीं माना जा सकता। जबकि उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि बिक्रीत भूखण्ड मौके पर खाली पड़ा हुआ है तथा किसी प्रकार की व्यावसायिक गतिविधि मौके पर संचालित नहीं है। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा मनमाने तौर पर भूखण्ड को वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार प्रार्थी के विरुद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) आर.आर.टी. 731 2010 (2) आर.आर.टी. 731 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को भूखण्ड की अवस्थिति अनुसार सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किया जावेगा।



लगातार.....6

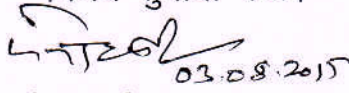
-3872

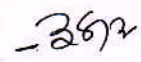
उपरोक्त विवेचन से प्रकरण में यह निर्विवादित है कि मौके पर भूखण्ड रिक्त था, जिसकी पुष्टि उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट से भी होती है। प्रार्थी द्वारा आवासीय फ्लैट्स बनाने हेतु भूखण्ड क्रय किया गया है। प्रार्थी द्वारा मौके पर आवासीय फ्लैट्स बनाने का कार्य भी किया जा रहा है। दौराने बहस प्रार्थी द्वारा मौके पर श्याम रेजीडेंसी नामक आवासीय कॉलोनी का ब्रोशर व नक्शा भी प्रस्तुत किया गया है, जिससे बिक्रीत सम्पत्ति का आवासीय उपयोग किया जाना प्रमाणित होता है। कलेक्टर (मुद्रांक), उप-पंजीयक व दौराने बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक यह प्रमाणित करने में असफल रहे हैं कि प्रश्नगत सम्पत्ति का वक्त पंजीयन वाणिज्यिक उपयोग हो रहा था अथवा स्थानीय निकाय से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित थी। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से ही किया जा सकता है।

जहां तक उप-पंजीयक का कथन कि मौके पर 200 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल बनी है, जिसकी लागत का भी मूल्यांकन किया जाना चाहिये। इस सम्बन्ध में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में प्रश्नगत विक्रय विलेख के पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने के समय उप-पंजीयक द्वारा आवासीय दर रूपये 2530/- प्रति वर्गगज से मूल्यांकन किये जाने पर भूखण्ड की मालियत रूपये 75,10,153/- निर्धारित की गयी है, जबकि प्रश्नगत विक्रय विलेख रूपये 1,25,00,000/- की मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा किया जाकर पंजीबद्ध किया गया है। इस प्रकार प्रश्नगत विक्रय विलेख में दर्शाई गई मालियत में उक्त बाउण्ड्रीवॉल की लागत भी सम्मिलित हो जाती है। ऐसी स्थिति में बाउण्ड्रीवॉल की लागत पर पृथक से मुद्रांक शुल्क की देयता नहीं बनती है।

8. परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 20.06.2011 सपठित आदेश दिनांक 29.10.2012 अपास्त किया जाता है।

9. निर्णय सुनाया गया।


03.08.2015
(मनोहर पुरी)
सदस्य


(बी. के. मीणा)
अध्यक्ष