राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1279 / 2013 / जयपुर

राज0 सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर ...प्रार्थी

बनाम

श्री विनोद गोयल पार्टनर मै0 त्रिवेणी बिल्डर्स,
1 / 33, विद्याधर नगर, जयपुर ...अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री विरेन्द्र गोयल
अभिभाषक .... अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 14.09.2016

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान अति0 कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 19.05.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार किया हैं।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी क्रेता द्वारा जयपुर नगर चौकडी हवाली शहर, टौंक रोड, लालकोठी, एवरेस्ट कॉलोनी में स्थित एक आवासीय भूखण्ड सं0 4 क्षेत्रफल 346.66 वर्गगज को विक्रेता श्री रामलाल सैनी से दिनांक 11.11.2003 को बाजार मूल्य 27,01,000 / – में क्रय करते हुए भूखण्ड का वास्तवित कब्जा प्राप्त करते हुए विक्रय पत्र को दिनांक 5.1.2011 को प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन पेश किया। प्रार्थी द्वारा दस्तावेज की जांच कर भूखण्ड के अग्र भाग 25 फीट तक वाणिज्यिक मानते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज अप्रार्थी को लौटा दिये। तत्पश्चात प्रार्थी द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के अनुसार भूखण्ड मुख्य टौंक रोड पर स्थित होने एंव पूर्ण भूखण्ड को वाणिज्यिक मानते हुए तथा मौके पर 1900 वर्गफुट बेसमेंट–ढांचा निर्मित होने से उसकी मालियत मय निर्माण रूपये 2,42,42,682 / – मानते हुए अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने विवादित सम्पत्ति की मालियत 1,22,85,515 / – रूपये निर्धारित करते हुए अप्रार्थी के पक्ष में कमी मुद्रांक कर रूपये 28,500 / –, शास्ति रूपये 1,500 / – कुल रूपये 30,000 / – अप्रार्थी से वसूल करने के आदेश दिनांक 19.05.2011 को जारी किये। उक्त आदेश के विरूद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के पेश की गई है।

3. उभय पक्षों की बहस सुनी।

लगातार................2

4. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने के कारण विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा महत्वपूर्ण तथ्य पर विचार ही नहीं किया गया कि अप्रार्थी द्वारा भूखण्ड मुख्य टौंक रोड पर क्रय किया गया है एंव मौके पर 1900 वर्गफुट निर्माण भी पाया गया है। अतः उन्होंने सम्पूर्ण भूखण्ड को वाणिज्यिक बतलाते हुए प्रार्थी द्वारा मौका निरीक्षण अनुसार मूल्यांकन किया गया, को उचित बतलाते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अनुचित बतलाया एंव कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अपास्त करते हुए विभागीय निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर करने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने तर्क दिया कि अप्रार्थी द्वारा आवासीय भूखण्ड खरीद किया है एंव उसको वाणिज्यिक भू–उपयोग परिवर्तित नहीं करवाया गया है। राज्य सरकार की अधिसूचना के अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) ने भूखण्ड के अग्रभाग को 25 फीट की गहराई तक वाणिज्यिक मानते एंव मय निर्माण के सम्पत्ति की मालियत 1,22,85,515/– रूपये निर्धारित करते हुए अप्रार्थी के पक्ष में कमी मुद्रांक कर रूपये 28,500/–, शास्ति रूपये 1,500/– कुल रूपये 30,000/– अप्रार्थी से वसूल करने के आदेश दिनांक 19.05.2011 को जारी किये, जिसकी पालना में अप्रार्थी द्वारा दिनांक 19.5.2011 को वसूली योग्य बकाया राशि 30,000/– जमा कराते हुए मूल रसीद प्राप्त कर ली है। अतः अब प्रकरण में किसी प्रकार की बकाया राशि जमा कराना शेष नहीं रह जाता है। उप पंजीयक द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड को वाणिज्यिक मानकर रेफरेन्स किया है, जो न्यायोचित नहीं है, इस सम्पत्ति में कोई नवीन निर्माण नहीं किया गया एंव उपलब्ध ढांचा भूखण्ड क्रय करने के पश्चात निर्माण किया गया है। क्रय किये भूखण्ड का ना तो नगर निगम, जयपुर अथवा जे.डी.ए. से भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक करवाया गया है एंव ना ही राजस्व द्वारा कोई वाणिज्यिक गतिविधि के समर्थन में प्रमाण प्रस्तुत किया गया है।

6. प्रार्थी अधिवक्ता ने अपने तर्को के समथर्न में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय का निर्णय आर0बी0जे0–2009 पृष्ठ–32, 35, 46 व आर0बी0जे0–2010 पृष्ठ–268 व आर0बी0जे0–2011 पृष्ठ–4, 757, 635 व आर0आर0टी0–2013(1) पृष्ठ–89 तथा विभागीय परिपत्र 2/2004, आर0बी0जे0–2014 पृष्ठ–451, आर0बी0जे0–2013 पृष्ठ–330, आर0बी0जे0–2012 पृष्ठ–634, आर0बी0जे0–2011 पृष्ठ–757 एवं आर0एल0डब्ल्यू0–2005(2) पृष्ठ–211 प्रस्तुत कर कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को अचित बतलाते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अपास्त करने का निवेदन किया।

7. उभयपक्षों की बहस सुनी गयी, उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया एंव प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन किया गया। मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त

लगातार................3

एंव संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को माफ किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।

8. प्रकरण में अप्रार्थी क्रेता द्वारा जयपुर नगर चौकडी हवाली शहर, टौंक रोड, लालकोठी, एवरेस्ट कॉलोनी में स्थित एक **आवासीय भूखण्ड सं0** 4 क्षेत्रफल 346.66 वर्गगज को विक्रेता श्री रामलाल सैनी से दिनांक 11.11.2003 को बाजार मूल्य 27,01,000/— में क्रय करते हुए भूखण्ड का वास्तवित कब्जा प्राप्त करते हुए विक्रय पत्र को दिनांक 5.1.2011 को प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन पेश किया। उप पंजीयक ने भूखण्ड के अग्रभाग को 25 फीट की गहराई तक वाणिज्यिक मानते हुए भूखण्ड का पंजीयन करते हुए मूल दस्तावेज अप्रार्थी को लौटा दिये, तत्पश्चात मौके पर 1900 वर्गफुट बेसमेंट निर्माण पाये जाने एंव भूखण्ड मुख्य टौंक रोड पर अवस्थित होने के आधार पर सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित की गयी है। कलेक्टर मुद्रांक ने विभागीय परिपत्र सं0 1/2011 के आधार पर भूखण्ड का मूल्यांकन अग्र भाग का व्यवसायिक दर से एंव शेष भाग का मूल्यांकन आवासीय दर से किया है। प्रार्थी ने स्वंय दस्तावेज के पंजीयन के समय अग्र भाग को 25 फुट की गहराई तक के भाग का 60.4 वर्गमीटर का व्यवसायिक एंव शेष भाग का मूल्यांकन आवासीय दर से किया है, जो उचित प्रतीत होते है।

9. प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र दिनांक 5.1.2011 के पृष्ठ संख्या 6 में "**विक्रय की गई जायदाद का विवरण**" निम्न प्रकार स्पष्ट किया गया है:—

> **" जयपुर नगर चौकडी हवाली शहर, टौंक रोड, लालकोठी, एवरेस्ट कॉलोनी में एक आवासीय भूखण्ड सं0 4 जिसकी नाप पूर्व पश्चिम 90 फीट, उत्तर दक्षिण 26 फीट कुल क्षेत्रफल 260 वर्गगज (217.38 वर्गमीटर) है जिसकी सीमाओं में पूर्व की ओर टौंक रोड आमद रफ्त सरकारी, पश्चिम की ओर प्लाट नं0 6 मिला हुआ, उत्तर की ओर प्लाट नं0 5 का शेष हिस्सा मिला हुआ तथा दक्षिण की ओर प्लाट नं0 5 मिला हुआ है। यह कि विक्रय की गई सम्पति पूर्णतया खाली भूमि है। विक्रय की गई सम्पति को अच्छी तरह समझने हेतु संलग्न मानचित्र में पीले रंग से दर्शाया गया है, जो विक्रय पत्र का अभिन्न अंक है व रहेगा।**

10. विद्वान अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का सुसंगत सारांश निम्नानुसार उल्लेखित है:—

राज्य सरकार का परिपत्र संख्या 2/2004 का बिन्दु संख्या 6

6. **व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में** :— भूमि को व्यावसायिक मानक 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................4

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।

11. **RBJ- 2013 Page 451**

Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51 - Market value of the land cannot be redetermined on the basis of random inspection of the property after nine months. "In this case, after considering all the documents available on the file regarding value of the land, the market value of the land was determined Rs. Six Lakhs and document of the property was registered and returned to the non-applicant. After nine months on the basis of random inspection, the value of the property was redetermined to Rs. 7,59,855/-. On the basis of assumption it cannot be said that the construction on the plot of land was in existence at the time of registration. Revision dismissed."

RBJ(20) - 2013 Page 330

Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51 - Market value Market value of the property will be determined as per the nature of the property on the date of execution of document. Moreover, when as per inspection by Sub-Registrar at the time of execution of document, property was residential, stamp duty cannot be levied by treating property as commercial. In this case, Sub-Registrar-V registered the document by treating the property as residential and charged the stamp duty accordingly, Later on, after inspection of the property by another Sub Registrar i.e. VII, created the additional demand of stamp duty by treating the property partially as commercial and partially as residential. Whereas, the document of property was registered by treating the property as residential after inspection by the Sub-Registrar. Moreover, there was no basis for treating the property partially as commercial. When document of the property was registered after inpection of the property by the Sub Registrar as residential. Therefore, there is no justification for creating the additional demand of stamp duty by treating the property partially as commercial. Revision dismissed.

BJ- 2012 Page 634

Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51 - Market value Market value of the property cannot be determined on the basis of intended future use of the property. In this case, facility basement was sold. The Sub-Registrar held that this property will be used for godown purposes, therefore, stamp duty was charged as per DLC rate which is applicable for semi-commerical property, the property was not used for godown purposes. Therefore, stamp duty cannot be charged on the basis of future use of the property.

Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51- D.L.C. rate is applicable which is prevalent on the date of execution of the document. In this case, stamp duty on the property sold was charged on the basis of D.L.C. rate prescribed, on the later date. Wheras D.L.C rate which is prevalent on the date of execution of the document is relevant and not D.L.C rate prescribed after the execution of the document. Revision dismissed.

RBJ(18) - 2011 Page 757

Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51- Market value Market value of the property will be determined as per nature of the property on the date of registration and not on the basis of future use of the property. In this case, at the time of registration of the property, nature of the property was residential. But after inspection, front portion of the property was assessed as commercial and back portion as residential. Whereas, on inspection by the Deputy Inspector General of Stamps, he found that property was used as residential. Therefore, stamp duty was rightly levied by treating the property as residential. Revision Dismissed.

RLW- 2005(2) - Page 211

Stamps Act, 1899, Sec. 47-A - Determination of market value - Residential plot in residential colony- Applied for registration of sale deed- Calculated stamp duty on commercial rate on the ground that plot is situated on highway and likely to be used for commercial purposes in future- Held - Market value is to be determined with reference to the date of execution- Mere possibility of use of property is not criteria for enhancing the market value from residential to commercial rates.

लगातार.................5

12. इस प्रकरण में यह तथ्य सुस्पष्ट है अप्रार्थी द्वारा विक्रय पत्र में समस्त विवरण स्वयं द्वारा ही अंकित किये गये है, किसी प्रकार के तथ्यों को छुपाया नहीं गया है एंव ना ही कोई अपवंचना की गयी है। उपराजकीय अभिभाषक द्वारा पूर्ण सम्पत्ति का भू–उपयोग परिवर्तन व्यवसायिक होने बाबत् भी कोई प्रमाण वक्त बहस प्रस्तुत नहीं किया है एव ना ही प्रार्थी ने अपने रेफरेंस में विवादित सम्पत्ति का भू–उपयोग परिवर्तन व्यवसायिक होने का उल्लेख किया है।

13. राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 एंव महानिरीक्षक, पंजीयन एंव मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू–उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावेगा तथा संभावित उपयोग एंव भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।

14. माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी सं0 3278/2005/भरतपुर श्री गयाप्रसाद बनाम सरकार निर्णय दिनांक 7.7.2015, निगरानी सं0 437/2010/दौसा सरकार बनाम रिलांयस इण्ड0 निर्णय दिनांक 9. 2.2016, निगरानी सं0 2128/2014/अलवर अनिल कुमार बनाम सरकार निर्णय दिनांक 27.11.2015, निगरानी सं0 2060/2012/जयपुर आलौक जैन बनाम सरकार निर्णय दिनांक 4.3.2016, निगरानी सं0 1969/2013/कोटा बाबूलाल रूंगटा बनाम सरकार निर्णय दिनांक 1.3.2016, निगरानी सं0 1591/2014/अजमेर श्रीमती रेखा गोयल बनाम सरकार निर्णय दिनांक 1.10.2016 के बिन्दु इस प्रकरण के समान होने से इस प्रकरण पर पूर्णतया आच्छादित है। **माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निर्देश दिये हैं कि:–**

> **"it is asserted that the stamp duty was paid based on the position and user of the building on the date of the purchase. The impugned order of the High Court shows that it was not seriously disputed about the nature and user of the building, namely, residential purpose on the date of the purchase. 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. "**

15. चूंकि विवादित आदेश दिनांक 19.05.2011 में प्रश्नगत सम्पत्ति का अग्रभाग 25 फुट तक पूर्व में ही वाणिज्यिक मानकर मुद्रांक का निर्धारण किया गया है एवं जिसके सम्बन्ध में अप्रार्थी ने कोई ऐतराज नहीं किया है, अतः विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश में कोई त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

16. उपरोक्त न्यायिक दृष्टांतों के परिप्रेक्ष्य में विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 19.05.2011 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय प्रसारित किया गया।

14.9.2016
(मदन लाल)