

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या-305 / 2013 / अजमेर
2. निगरानी संख्या-306 / 2013 / अजमेर
3. निगरानी संख्या-307 / 2013 / अजमेर

1. हेमन्त किरनानी पुत्र श्री गोपालदास,
2. विजय किरनानी पुत्र श्री खूबचन्द किरनानी,
3. दिलीप कुमार किरनानी पुत्र श्री गोपालदास,
ए-2, एण्ड 3, सागर विहार कॉलोनी,
वैशाली नगर, अजमेर।

प्रार्थीगण.

बनाम

1. उप पंजीयक द्वितीय, अजमेर उपपंजीयन कार्यालय, अजमेर
2. श्री रमेश खटनानी पुत्र स्व. श्री दौलतराम खटनानी,
एम-6, महबूब की कोठी, आनासागर लिंक रोड, अजमेर।
3. श्री गोविन्द हेमवानी पुत्र स्व. श्री कर्मचन्द हेमवानी,
प्लॉट नम्बर 2, गुरुनानक कॉलोनी, सुखाडिया नगर, अजमेर
4. सुरेश कुमार पुत्र स्व. श्री प्रीतमदास,
प्लॉट नम्बर 12, सेठ जीवतराम कॉलोनी,
सोमलपुर रोड, अजयनगर अजमेर
5. मुरली पुत्र श्री टेहलराम
मून्दडी मौहल्ला अजमेर।

...अप्रार्थीगण (2 से 5 के नाम तक)

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सी.पी.शर्मा
अभिभाषक।

.....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री आर.के.अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक

..... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 03.03.2016

यह तीनों निगरानीयां प्रार्थीगण द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के पृथक-पृथक आदेश दिनांक 03.01.2013 के विरुद्ध 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 तीनों रेफरेन्सों को स्वीकार किया है।

तीनों निगरानियों में विवादित बिन्दु समान निहित होने के कारण इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है, निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी गई है।

तीनों प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 से 5 द्वारा एक विक्रय पत्र निष्पादित करते हुए प्रार्थीगण श्री हेमन्त कुमार किरनानी, श्री विजय किरनानी एवं श्री दिलीप किरनानी के पक्ष में दस्तावेज प्रतिफल राशि रुपये 16,66,666/- दिनांक 25.05.2012 को उप पंजीयक अजमेर द्वितीय के समक्ष वास्ते पंजीयन पेश किया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज की कुल मालियत राशि 17,94,342/- मानी जाकर दिनांक 30.05.2012 को (पांच दिवस पश्चात) दस्तावेज संख्या 4144/12, 4145/12 व 4146/12 को अधिनियम की धारा 54 के तहत पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज प्रार्थीगण को लौटा दिये। उप पंजीयक द्वारा रेण्डम पद्धति के आधार पर किये गये मौका निरीक्षण के अनुसार दस्तावेज की कुल मालियत रुपये 47,02,060/- मानते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने विवादित सम्पत्ति की मालियत 87,87,394/- रुपये निर्धारित करते हुए प्रत्येक प्रार्थी के पक्ष में अन्तर कर रुपये 56,740/-, पंजीयन शुल्क रुपये 11,350/- सरचार्ज रुपये 5,670/- तथा शास्ति रुपये 1,240/- कुल रुपये 75,000/- तीनों प्रार्थीगण से पृथक-पृथक वसूल करने के आदेश दिनांक 03.01.2013 को जारी किये। उक्त आदेशों के विरुद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानियां पेश की गई हैं।

प्रार्थीगण की ओर से श्री सी.पी.शर्मा अभिभाषक, राजस्व की ओर से श्री आर.के.अजमेरा उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित।

प्रार्थीगण की ओर से विद्वान 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 प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 25.05.2012 को तीन विक्रय पत्र अंके 16,66,666/- में सम्पत्ति संख्या $6/2 = 10/183$, $16/200 = 329/8$ स्थित खारीखुईं आहता मौहल्ला, अजमेर का अविभाजित $1/3$ भाग जिसमें ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित चार दुकानात, एक गोदाम, एक पोल, पांच कमरे, एक स्टोर, तीन स्नानाघर, एक हॉल, बालकनी, झरोखा चौक, बरामदा मय नाल तथा सैकंड फ्लोर पर निर्मित एक कमरा व शेष खुली छत है का पंजीयन हेतु उप पंजीयक अजमेर द्वितीय में प्रस्तुत किया, जिसका परीक्षण करने के पश्चात उप पंजीयक ने मालियत 17,94,342/- रुपये निर्धारित करते हुए विक्रय पत्र का पंजीबद्ध किया। केवल मात्र व्यावसायिक एवं व्यावसायिक लाईन में मानने के कारण कलक्टर (मुद्रांक) ने अन्तर कर रुपये 56,740/-, पंजीयन शुल्क रुपये 11,350/- सरचार्ज रुपये 5,670/- तथा

शास्ति रूपये 1,240/- कुल रूपये 75,000/- प्रत्येक से वसूल करने के आदेश दिनांक 03.01.2013 को जारी किये। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निवेदन किया कि क्रय किया गया भवन 100 वर्षों से अधिक पुराना है एवं रजिजर अवस्था में है। पूर्व निर्मित दुकानें जो कि 10 फुट से कम गहरी है, उनका मूल्यांकन उनके स्वयं द्वारा ही वाणिज्यिक मानते हुए विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया। मौके पर पीछे के भाग में मकान के चौक में प्लास्टिक की खाली पुरानी टोकरियां पड़ी हुई पायी गई तथा बिल्डिंग के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर एवं उपर वाले भाग में कमरे बंद स्थिति में पड़े हुए पाये गये। सम्पूर्ण मकान को उप पंजीयक द्वारा व्यावसायिक मानकर रेफरेन्स किया है, जो न्यायोचित नहीं है, क्योंकि मौके पर 4 फुट रास्ता एवं ऊपर चढ़ने का जीना (सीढियां) छोड़कर फ्रंट भाग पर 10 फीट गहराई तक ही दुकानों के रूप में वाणिज्यिक निर्मित है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति की अवस्थिति को देखते हुए सड़क की तरफ 15 फीट भाग तक वाणिज्यिक तथा शेष भाग 34.3 फुट को अर्द्धवाणिज्यिक के उपयोग का मानते हुए इसका मूल्यांकन न्यायहित में उचित नहीं है, साथ ही उन्होंने दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया कि इस विवादित सम्पत्ति का पंजीयन पूर्व में उप पंजीयक अजमेर के समक्ष दिनांक 16.02.1959 में भी किया जा चुका है, जिसमें उप पंजीयक ने तत्समय भी यथास्थित खण्डहर के दस्तावेज पंजीबद्ध किये थे एवं तब से ही यह सम्पत्ति खण्डहर के रूप में आदिनांक तक यथास्थित निर्मित है। इस सम्पत्ति में कोई नवीन निर्माण नहीं किया गया है एवं ना ही इसका नगर निगम, अजमेर से भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक करवाया गया है। जिसकी पुष्टि विद्वान कलक्टर मुद्रांक ने अपने मौका निरीक्षण रिपोर्ट में भी करी है। साथ ही उन्होंने कार्यालय नगर निगम अजमेर का प्रमाण पत्र दिनांक 27.10.2010 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित सम्पत्ति एएमसी नम्बर 200/16 को राजस्थान सरकार स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर के क्रमांक प1(ग)(178)/नियम/गृहकर/ डीएलबी/ 0911185 दिनांक 02.03.2009 के अंतर्गत अग्रलिखित पूर्णतया आवासीय सम्पत्ति 300 वर्गगज से कम होने के कारण गृहकर/नगरीय विकास कर से पूर्णतया मुक्त किया जा चुका है।

प्रार्थी अधिवक्ता ने अपने तर्कों के समर्थन 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 तीनों आदेशों को अनुचित बतलाते हुए उन्हें अपास्त करने का निवेदन किया एवं प्रस्तुत तीनों निगरानियां स्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही अधिनियम की धारा 65 के तहत तीनों निगरानियां प्रस्तुत करने हेतु जमा बाध्यकारी राशि रिफण्ड करने के आदेश प्रदान करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बतलाया कि विवादित सम्पत्ति न्यू मजिस्टक सिनेमा टॉकिज के दक्षिण में स्थित रोड पर दूसरी ओर आदर्श सैकण्ड्री स्कूल के पश्चिम में उत्तर मुखी तीन मंजिला बिल्डिंग अवस्थित पायी गई, जिसके फ्रंट भाग पर दुकानें संचालित है। बिल्डिंग के अन्दर चौक में प्लास्टिक की खाली पुरानी टोकरिया पडी हुई पायी गई। बिल्डिंग के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर एवं उपर वाले फ्लोर भाग में निर्मित कमरे बंद पडे हुए पाये गये, बिल्डिंग की पंक्ति में तथा सामने रोड पर दूसरी ओर वाणिज्यिक गतिविधियां पायी गई। अतः उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेशों का समर्थन करते हुए प्रस्तुत तीनों निगरानियों को खारिज करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात यह पीठ इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि कलक्टर मुद्रांक द्वारा सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया। सम्पत्ति न्यू मजिस्टक सिनेमा टॉकिज, के दक्षिण में स्थित रोड पर दूसरी ओर आदर्श सैकण्ड्री स्कूल के पश्चिम में उत्तर मुखी तीन मंजिला बिल्डिंग अवस्थित पायी गई, जिसके फ्रंट भाग पर दुकानें निर्मित है। बिल्डिंग के अन्दर चौक में प्लास्टिक की खाली पुरानी टोकरिया पडी हुई पायी गई। बिल्डिंग के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर एवं उपर वाले फ्लोर भाग में निर्मित कमरे बंद पडे हुए पाये गये, बिल्डिंग रजजर अवस्था में होने से रहने योग्य नहीं पायी गई। बिल्डिंग की पंक्ति में तथा सामने रोड पर दूसरी ओर वाणिज्यिक गतिविधियां पायी गई। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब तथा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका स्थिति के अनुसार आगे के भाग 10 फुट तक मौके पर व्यावसायिक उपयोग में लिया जा रहा है तथा पीछे के भाग में मकान के चौक में प्लास्टिक खाली पुरानी टोकरियां पडी हुई पायी गई तथा बिल्डिंग के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर एवं उपर वाले भाग में कमरे बंद स्थिति पडे हुए पाये गये। सम्पूर्ण खण्डहर को उप पंजीयक द्वारा व्यावसायिक मानकर रेफरेन्स किया है, जो न्यायोचित नहीं है क्योंकि मौके पर 4 फुट रास्ता एवं ऊपर चढ़ने की सीढियां छोडकर फ्रंट भाग पर 10 फीट से कम गहराई तक ही दुकानों के रूप में वाणिज्यिक उपयोग में लिया जा रहा है।

for

प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र दिनांक 25.05.2012 के पृष्ठ संख्या 6 में "विक्रय की गई जायदाद का विवरण" निम्न प्रकार स्पष्ट किया गया है:-

"एक जायदाद पुख्ता पट्टी पोश तीन मंजिला A.M.C. No. 6/24=10/183=16/200=329/8 स्थित खारी खुई, अहाता मौहल्ला, अजमेर (समस्त जायदाद का अविभाजित 1/3 हिस्सा) कि जिसमें ग्राऊण्ड फ्लोर पर निर्मित चार दुकानात, एक गोदाम, एक पोल, पांच कमरे, दो बरामदे, एक शौचायल व एक स्नानघर, चौक मय नाल तथा फर्स्ट फ्लोर पर निर्मित पांच कमरे, एक स्टोर, तीन स्नानघर, एक हॉल, बालकनी, झरोखा, बरामदा मय नाल व सैकण्ड फ्लोर पर निर्मित एक कमरा व शेष खुली छत है व मय इसके ऊपर की खुली छत व मय इसमें मौजूदा समस्त फिटिंग, खिड़कियां, दरवाजे, जालियां, बारियां, मोरियां, नालियां व मय बिजली व पानी के कनेक्शनों व मय मीटरों व मय डिपाजिट राशि व मय हक हवा रोशनी व मय हक आवागमन सहित व मय इसकी प्लाट भूमि कि जिस पर यह जायदाद निर्मित है कि जिसका कुल क्षेत्रफल 222.64 वर्ग मीटर है, कि जिसकी चारों तरफ की सीमायें निम्न प्रकार से हैं :-

पूर्व :- संकड़ी गली।

पश्चिम :- जायदाद A.M.C. No. 16/201

उत्तर :- नाला तत्पश्चात् रास्ता।

दक्षिण :- प्राईवेट प्रोपर्टी।

उपरोक्त नाप व सीमाओं के मध्य स्थित जायदाद (समस्त जायदाद का 1/3 अविभाजित हिस्सा) को विक्रेतागण ने द्वितीय पक्ष-क्रेता के हक में पूर्ण रूप से विक्रय कर दी है, कि जिसे इससे संलग्न मानचित्र में लाल रंग से दिखाया गया है कि जिस मानचित्र को इस विक्रय पत्र का ही एक भाग व अंग माना व पढ़ा तथा समझा जावे जिस पर विक्रेतागण एवं क्रेता के हस्ताक्षर किये हुए हैं।

1. विक्रय की गई जायदाद खारी खुई, अहाता मौहल्ला, अजमेर में है।
2. जायदाद की प्लाट भूमि का क्षेत्रफल 222.64 वर्ग मीटर है, जिसमें वाणिज्यिक भाग अर्थात् दुकानात की प्लाट भूमि का क्षेत्रफल 462.0 वर्ग फुट है, अर्द्ध वाणिज्यिक भाग अर्थात् गोदाम की प्लाट भूमि का क्षेत्रफल 156.0 वर्ग फुट है एवं आवासीय भाग की प्लाट भूमि का क्षेत्रफल 1778.5 वर्ग फुट है।
3. निर्माण ग्राऊण्ड, फर्स्ट व सैकण्ड फ्लोर पर किया हुआ है।
4. ग्राऊण्ड फ्लोर पर निर्मित क्षेत्रफल 1849.5 वर्ग फुट व फर्स्ट फ्लोर पर निर्मित क्षेत्रफल 1849.5 वर्ग फुट तथा सैकण्ड फ्लोर पर निर्मित क्षेत्रफल 200.0 वर्ग फुट है, इस प्रकार कुल निर्मित क्षेत्रफल 3899.0 वर्ग फुट है।
5. जायदाद का उपयोग व्यवसायिक/अर्द्ध व्यवसायिक/आवासीय है।
6. विक्रय की गई जायदाद मुख्य सड़क पर नहीं है, जो कि उप सड़क पर है।
7. निर्माण साधारण किया हुआ है एवं छत पट्टियों की है, तथा निर्माण जायदाद लगभग 100 वर्ष से अधिक पुराना है।

विद्वान प्रार्थी 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।

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।

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 inspection 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.



RBJ- 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-commercial 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. Whereas 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.

इस प्रकरण में यह तथ्य सुस्पष्ट है प्रार्थीगण/अप्रार्थीगण द्वारा विक्रय पत्र में समस्त विवरण स्वयं द्वारा ही अंकित किये गये है, किसी प्रकार के तथ्यों को छुपाया नहीं गया है एवं ना ही कोई अपवंचना की गयी है। विवादित खण्डरनुमा जायदाद 100 वर्ष से अधिक पुरानी है एवं दुकानों की गहराई 10 फुट से कम है। फ्रंट के मध्य भाग में 4 फुट का आम रास्ता तथा उपर चढ़ने की सीढियां है। विवादित खण्डर के आगे नाला है, तत्पश्चात् आम रास्ता है एवं सम्पत्ति मुख्य सड़क पर भी स्थित नहीं है, उक्त सम्पत्ति एक ही परिवार के तीन व्यक्तियों द्वारा अलग-अलग विक्रय पत्र प्रस्तुत कर प्रत्येक ने 1/3 हिस्सा क्रय करते हुए निष्पादित किया है। प्रस्तुत विक्रय पत्र के प्रथम पृष्ठ के पिछले हिस्से में सम्पत्ति का छायाचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आवासीय अंकन एवं झरोखें/खिड़कियां स्पष्ट दृष्टि है, अतः प्रथम मंजिल की गणना वाणिज्यिक/अर्द्धव्यवसायिक किया जाना न्यायोचित प्रतीत

नहीं होता है। तीनों दस्तावेजों का विक्रय पत्र दिनांक 25.5.2012 को पृथक-पृथक 16,66,666/- दर से प्रस्तुत किया गया है, जिनकी कुल मालियत 49,99,998/- होती है, जबकि उपपंजीयक ने प्रत्येक दस्तावेज की मालियत 17,94,342/- (कुल मालियत 53,83,026) निर्धारित करते हुए बाद दस्तावेजों की जांच पडताल किये दिनांक 30.05.2012 को (पांच दिनों पश्चात्) पंजीकृत करते हुए मूल दस्तावेज प्रार्थीगण को लौटा दिये हैं। जिससे यह स्पष्टतया सिद्ध होता है कि उप पंजीयक द्वारा बाद सोच-विचार दस्तावेजों को पंजीबद्ध किया है एवं अधिनियम की धारा 54 के तहत मूल दस्तावेज पंजीबद्ध कर प्रार्थीगण को लौटा दिये हैं। यदि उप पंजीयक को तत्समय कोई एतराज था तो दस्तावेज पंजीबद्ध नहीं किये जाने थे। तत्पश्चात् कलेक्टर द्वारा दिनांक 02.01.2013 को मौका निरीक्षण करते हुए अपनी रिपोर्ट में स्वयं अंकित किया है कि "बिल्डिंग जर्जर अवस्था में होने से रहने योग्य नहीं पाई गई"। विवादित सम्पत्ति का कुल फ्रंट 49'3" है, जिसमें से 4 फुट लॉबी-रास्ता आम है। जबकि कलेक्टर ने फ्रंट की गणना 49'3" से अंकित की है। विक्रय पत्र के साथ प्रस्तुत मानचित्रों में निर्मित चारों दुकानों की गहराई 10 फुट से कम अंकित है, जबकि कलेक्टर ने गणना वाणिज्यिक दर से 15 फुट से की है, जो कि स्पष्टतया अनुचित है। नक्शे में दुकानों के पीछे वाले भाग में रूम, चौक, गोदाम, लेट-बाथ आदि स्पष्ट अंकित है एवं प्रथम मंजिल का मानचित्र भी स्पष्ट आवासीय दर्शित है।

अतः ऐसी स्थिति कलेक्टर द्वारा जिन्होंने अपने आदेश में प्रत्येक प्रकरण में समान मूल्यांकन कर गणना की है, उसका कोई ठोस आधार अंकित नहीं किया है। प्रार्थीगण क्रेता पक्ष एवं अप्रार्थीगण-विक्रेता पक्षकार द्वारा स्वयं ही खण्डहरनुमा जायदाद की गणना विक्रय पत्र में 462 वर्ग फुट वाणिज्यिक, 156 वर्ग फुट अर्द्धवाणिज्यिक (गोदाम) तथा शेष 1778.5 वर्ग फुट आवासीय दर्शायी गयी है, जिसे पूर्णतया वाणिज्यिक/अर्द्धवाणिज्यिक माना जाना अनुचित है। उपराजकीय अभिभाषक द्वारा पूर्ण सम्पत्ति का भू-उपयोग परिवर्तन व्यवसायिक होने बाबत भी कोई प्रमाण वक्त बहस प्रस्तुत नहीं किया है एवं ना ही कलेक्टर ने अपने आदेश में विवादित सम्पत्ति का भू-उपयोग परिवर्तन व्यवसायिक होने का उल्लेख अपने आदेशों में किया है। वक्त बहस प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा कार्यालय नगर निगम अजमेर का प्रमाण पत्र दिनांक 27.10.2010 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित सम्पत्ति एएमसी नम्बर 200/16 को राजस्थान सरकार स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर के क्रमांक प1(ग)(178)/नियम/गृहकर/डीएलबी/0911185 दिनांक 02.03.2009 के अंतर्गत अग्रलिखित पूर्णतया आवासीय सम्पत्ति 300 वर्गगज से कम होने के कारण

h

गृहकर/नगरीय विकास कर से पूर्णतया मुक्त किया जा चुका है। जिससे यह स्पष्ट सिद्ध होता है कि विवादित सम्पत्ति का भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक परिवर्तित नहीं करवाया गया है।

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 एवं महानिरीक्षक, पंजीयन एवं 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 एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।

माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी सं0 3278/2005/भरतपुर श्री गयाप्रसाद बनाम सरकार निर्णय दिनांक 7.7.2015 के बिन्दु इस प्रकरण के समान होने से इस प्रकरण पर 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. "**

परिणामस्वरूप प्रस्तुत तीनों निगरानियां स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के तीनों आदेश दिनांक 03.01.2013 को निरस्त किया जाता है। प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 3.1.2013 के विरुद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष निगरानियां प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशियों को बाद सत्यापन लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

निर्णय प्रसारित किया गया।


3-3-2014
(मदन लाल)
सदस्य