

# राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 777 / 2012 / सीकर

श्रीमती परमेश्वरी देवी मीणा पत्नि श्री ओमप्रकाश  
मीणा, निवासी—जोधपुरा सुनारी, तहसील—उदयपुरवाटी,  
जिला—झुंझुनू

.....प्रार्थी

## बनाम

1. कलकटर(मुद्रांक), जयपुर
2. उप पंजीयक,  
नीम का थाना, जिला—सीकर
3. राकेश कुमार पुत्र शम्भूदयाल
4. मुकेश कुमार पुत्र शम्भूदयाल अग्रवाल,  
तहसील व जिला—सीकर

.....अप्रार्थीगण

## एकलपीठ

### श्री ईश्वरी लाल वर्मा—सदस्य

#### उपस्थित :

श्री सुमीत जैन,  
अधिकृत अधिवक्ता

.....प्रार्थी की ओर से

श्री डी.पी.ओड़ा,  
उप राजकीय अधिवक्ता  
श्री लेखू मेंघानी,  
अधिकृत अधिवक्ता

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

.....अप्रार्थी संख्या 3, व 4 की ओर से  
निर्णय दिनांक 18/01/2016

## निर्णय

प्रार्थी (निगरानीकर्ता) द्वारा यह निगरानी कलकटर(मुद्रांक) जयपुर के प्रकरण संख्या 343/09 में पारित निर्णय दिनांक 18.01.2012 के विरुद्ध, राजस्थान मुद्रांक आधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'आधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या तीन व चार ने अपने स्वामित्व की नीमकाथाना के वार्ड नं० एक स्थित तलघर जिसका कुल क्षेत्रफल 291.33 वर्गगज है, का विक्रय प्रार्थी श्रीमती परमेश्वरी मीणा पत्नि श्री ओमप्रकाश मीणा को रु० 7,00,000/- में विक्रय कर, विक्रय विलेख उप पंजीयक, नीमकाथाना के समक्ष दिनांक 01.06.2009 को पंजीयन हेतु पेश किया। उप पंजीयक ने संबंधित दस्तावेज दिनांक 04.06.2009 को पंजीबद्ध कर, विक्रय विलेख संबंधित पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात रेण्डम पद्धति से उप पंजीयक ने प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया। उप पंजीयक ने मौका रिपोर्ट में अंकित किया है कि बिक्रीत तलघर वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थित है चारों तरफ दुकाने बनी हुई व दुकानों के नीचे तलघर है जो वाणिज्यिक उपयोग में आता है। उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति को दुकानों के क्षेत्र में स्थित होने के कारण इसे व्यवसायिक मानते हुए, वाणिज्यिक दर रु० 10,900/- एवं सम्पत्ति बैसमेन्ट में स्थित होने के कारण भूमि की दर के 50 प्रतिशत से रु० 5,450/- व

आरसीसी निर्माण की मालियत ₹० 400/- प्रति वर्गगज आंकते हुए, बिक्रीत सम्पति की कुल मालियत ₹० 26,36,537/- मानी है। इस प्रकार उप पंजीयक ने उक्त मालियत पर देय कमी मुद्रांक ₹० 86,827/- व पंजीयन शुल्क ₹० 18,000/- कुल ₹० 1,04,827/- ₹० जमा कराने हेतु क्रेता/विक्रेता को मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया। प्रार्थी द्वारा उक्त राशि जमा नहीं कराने पर, उप पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेंस कलकटर(मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलकटर(मुद्रांक) ने रेफरेंस दर्ज कर, उप पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंसानुसार प्रश्नगत बिक्रीत सम्पति की मालियत ₹० 26,36,537/- मानी जाकर क्रेता/विक्रेता को शेष कमी मुद्रांक ₹० 86,827/-, पंजीयन शुल्क ₹० 18,000/- तथा शास्ति ₹० 8,673/- कुल ₹० 1,13,500/- प्रार्थी से वसूल करने का निर्णय दिनांक 18.01.2012 जारी किया। कलकटर(मुद्रांक) जयपुर के उक्त निर्णय से व्यक्तित्व होकर, प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

प्रार्थी के विद्वान अधिकृत अधिवक्ता ने बहस के दौरान कथन किया कि विक्रयशुदा प्रश्नगत सम्पति के आस-पास पंक्तिवार वर्तमान में व्यवसायिक गतिविधियां करते हुए नहीं हैं। प्रश्नगत सम्पति के आस-पास वर्तमान में आवासीय मकान बने हुए हैं जहां पर व्यवसायिक गतिविधियां नहीं हैं। प्रश्नगत सम्पति सुभाष मण्डी मुख्य मार्ग से लगभग आधा किलोमीटर की दूरी पर उप सड़क पर अन्दर की ओर स्थित है। प्रश्नगत सम्पति को व्यवसायिक कार्य में उपयोग करने की बिल्कुल भी संभावना नहीं है। बिक्रीत सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय प्रयोजनार्थ है। प्रश्नगत सम्पति पूर्ण रूप से आवासीय स्थित है, जिसके आस-पास यदि किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि संचालित हो रही है तो उसके लिए प्रार्थी को दण्डित नहीं किया जा सकता। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किसी भी सम्पति की मालियत की गणना उसकी प्रकृति एवं वक्त पंजीयन स्थिति को मददेनजर रखते हुए की जा सकती है। प्रश्नगत सम्पति का दिनांक 04.06.2009 को पंजीयन हुआ है और उप पंजीयक ने उसी दिनांक को मौका निरीक्षण दिखाया गया है। मौका रिपोर्ट में अन्य किसी भी स्वतंत्र गंवाह के हस्ताक्षर नहीं है इसलिए मौका रिपोर्ट निराधार है। उप पंजीयक ने मौका रिपोर्ट में दर्शित किया है कि तथाकथित रूप से चारों तरफ दुकाने बनी हुई है, दुकानों के नीचे तलघर है, वाणिज्यिक उपयोग में आता है, दुकानों की लाईन में है, मानते हुए उप पंजीयक ने मौका निरीक्षण किये बिना वास्तविकता के विपरीत गलत तथ्यों के आधार पर मनमाने ढंग से बेसमेन्ट में स्थित आवासीय सम्पति को व्यवसायिक मानकर मालियत निर्धारित की जाकर, कलकटर मुद्रांक को रेफरेंस प्रेषित किया तथा कलकटर(मुद्रांक) ने भी रेफरेंसानुसार मालियत मानी जाकर प्रश्नगत सम्पति को व्यवसायिक माना है जो बिल्कुल गलत है। प्रार्थी/क्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पति आवासीय उपयोग हेतु की क्रय की गई है तथा आवासीय उपयोग में ली जा रही थी। अपने तर्क के समर्थन में उन्होंने

राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा पारित रामेश्वर मातोरिया व अन्य बनाम राजस्थान राज्य 2015 (1) और.आर.टी. पेज 680 पेश करते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने की प्रार्थना की।

अप्रार्थी संख्या 1 व 2 राजस्व के विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता बहस के दौरान कथन किया कि उप पंजीयक तथा कलक्टर(मुद्रांक) दोनों अधिकारियों द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयन किया गया। प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य बाजार में दुकानों के तलघर में स्थित है तथा व्यवसायिक उपयोग की है। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए, मालियत निर्धारित की है। अतः कलक्टर(मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत है। अपने इस कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कलक्टर(मुद्रांक) का निर्णय विधिसम्मत होने से यथावत रखे जाने का निवेदन किया।

उभयपक्षीय बहस सुनी तथा पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया तथा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त का सम्मान अध्ययन किया गया। उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति का पंजीयन दिनांक 4.6.2009 को किया है एवं मौका रिपोर्ट भी इसी दिनांक 4.6.2009 को सांय 5—30 पर तैयार करना बताया गया है तथा मौका रिपोर्ट में किसी भी स्वतंत्र गवाह के हस्ताक्षर नहीं है जिससे यह प्रतीत होता है कि उप पंजीयक ने मौका रिपोर्ट न्यायसंगत तरीके से तैयार नहीं की है क्योंकि जिस दिन उक्त दस्तावेज पंजीयन किया गया है उसी दिनांक को मौका रिपोर्ट देखी है अतः यदि उप पंजीयक सही स्थिति को जानना चाहते तो वो दस्तावेज के पंजीयन से पूर्व ही मौका देखकर दस्तावेज को पंजीबद्ध करते तथा मौका देखते वक्त, मौका देखने के लिए पक्षकार को सूचित करते तथा मौका देखते वक्त आस-पास के किसी व्यक्ति को बुलाकर सही स्थिति का चित्रण करने के लिए मौका रिपोर्ट पर किसी निष्पक्ष व्यक्ति के हस्ताक्षर भी करवाते तथा मौके का नजरी नक्शा भी बनाते तथा उक्त नजरी नक्शा में आस-पास दुकाने बने होने का तथा यदि दुकाने बनी हुई थी तो किसकी थी, उसका सही चित्रण करते, लेकिन उप पंजीयक द्वारा ऐसा नहीं किया गया। ऐसी स्थिति में मौका रिपोर्ट निष्पक्ष रूप से सही तरीके से तैयार की गई हो, यह दर्शित नहीं होता है। मौका निरीक्षण प्रतिवेदन में पद संख्या—(X) में बहुमंजिला हो तो प्रत्येक मंजिल का क्षेत्रफल का वर्णन करना था लेकिन इस मद में बेसमेंट, ग्राउण्ड फ्लोर, प्रथम मंजिल वगैरा के आगे तिरछी लाईन खेची हुई है कुछ भरा नहीं हुआ है। जबकि उप पंजीयक ने इसी रिपोर्ट में नीचे अपनी टिप्पणी में चारों तरफ दुकाने बनी होना तथा दुकानों के नीचे तलघर होना बताया गया है जो वाणिज्यिक उपयोग में आना बताया गया है तथा लिखा है कि दुकानों की लाईन में स्थित है लेकिन ऐसी कोई दुकाने लाईन में हो इस बाबत कोई नक्शा नहीं बनाया है तथा तलघर किस व्यक्ति के वाणिज्यिक उपभोग में आ रहा है यह भी नहीं बताया गया है। विक्रय पत्र के साथ जो नक्शा लगा हुआ है उसमें उत्तर व पूर्व में आम रास्ता, पश्चिम में 6 फिट की गली तथा दक्षिण में गणेश वालों का

28-1-2016

प्लाट एवं शंकर आयल मिल बतायी गयी है। मौका निरीक्षण प्रतिवेदन में विवादित सम्पति मुख्य सड़क पर नहीं बताई गई है बल्कि पीछे की तरफ बताई गई है। विक्रय पत्र में विवादित भूखण्ड को आवासीय बताया गया है तथा आवासीय प्रयोजनार्थ तलघर को बेचना बताया गया है तथा नगरपालिका नीमकाथाना ने विवादित भूखण्ड को आवासीय रूप में नामान्तरण कर, नामान्तरणकरण प्रमाण पत्र दिनांक 5.3.2009 को जारी किया है। कलकटर(मुद्रांक) ने आदेशिका दिनांक 18.11.2011 में बिक्रीत सम्पति का स्थल निरीक्षण किया गया है यह लिखा गया है लेकिन स्थल निरीक्षण कर मौके की कोई रिपोर्ट तैयार की गई है ऐसा आदेशिका में नहीं लिखा है तथा कलकटर(मुद्रांक) द्वारा मौका देख कर कोई मौका रिपोर्ट तैयार की हो, ऐसी कोई मौका रिपोर्ट भी पत्रावली में उपलब्ध नहीं है तथा कलकटर(मुद्रांक) ने किसके सामने मौका देखा, यह भी अपने निर्णय में नहीं लिखा है। कलकटर(मुद्रांक) ने अपने निर्णय में प्रश्नगत सम्पति नीमकाथाना मुख्य बाजार में स्थित होना बताया गया है लेकिन मुख्य बाजार से कितनी दूर है तथा क्या प्रश्नगत सम्पति उप पंजीयक के बताये अनुसार पीछे की सड़क पर अवस्थित है ये भी कलकटर(मुद्रांक) ने अपने निर्णय में नहीं लिखा है। कलकटर(मुद्रांक) ने अपने निर्णय में लिखा है कि मौका निरीक्षण के समय प्रश्नगत सम्पति के अन्दर पास स्थित दुकान का सामान भरा हुआ था लेकिन पास में किसकी दुकान थी, किसका सामान भरा हुआ था, क्या सामान भरा हुआ था ऐसा कोई वर्णन अपने निर्णय में नहीं किया है न ही आस-पड़ोस के किसी व्यक्ति से सामान बाबत अर्थात् व्यवसायिक उपयोग होने बाबत किसी व्यक्ति से पूछ-ताछ की गई। क्या मौका देखते वक्त तलघर का स्वामी मौके पर उपस्थित था, क्या तलघर के ताला लगा हुआ था यदि ताला लगा हुआ था तो चाबी किससे ली, इन तथ्यों का खुलासा अपने निर्णय में नहीं किया है। इस कारण विवादित तलघर में पास स्थित दुकान का सामान भरा हुआ हो तथा उसे व्यवसायिक रूप में उपयोग लिया जा रहा हो, यह साबित नहीं होता है।

रेकार्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि विवादग्रस्त सम्पति पर आवासीय निर्माण हेतु नगरपालिका नीमकाथाना द्वारा पूर्व में दिनांक 07.05.1984 को पट्टा जारी किया गया था तथा प्रश्नगत सम्पति वक्त पंजीयन आवासीय प्रयोजनार्थ थी जिसका व्यवसायिक रूपान्तरण नहीं हुआ था। कलकटर(मुद्रांक) की पत्रावली से तथा विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता द्वारा की गई बहस से यह साबित नहीं होता है कि विवादित सम्पति वक्त पंजीयन व्यवसायिक उपयोग में ली जा रही थी। यह भी साबित नहीं होता है कि विवादित सम्पति को आवासीय से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ किसी स्थानीय निकाय से संपरिवर्तित करवाई गई हो। इस प्रकार उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर यह नहीं माना जा सकता कि प्रश्नगत सम्पति वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही थी। पूर्व में प्रश्नगत सम्पति आवास के लिए खरीदी गई थी तथा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित थी तथा प्रार्थी द्वारा क्रय करते वक्त भी दस्तावेजों में सम्पति की प्रकृति परिवर्तित नहीं हुई।

थी बल्कि आवासीय थी अतः आस-पास किसी व्यक्ति ने दुकान भी बना ली हो तो ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ खरीदा गया तलघर स्वतः ही वाणिज्यिक हो गया हो, यह नहीं माना जा सकता है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.टी. 2012(1) पेज 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य में यह व्यवस्था दी है कि :-

"Indian Stamp Act,1899- Sec 47-A & 23- Demand notice for deficient Stamp duty challenged- Collector treated the property as commercial without giving opportunity of hearing- At the time of execution of saledeed property was in use as a residential purpose-No Corner plot- At the later point of time property is being used as commercial is not a relevant criteria for assessing the value of the property- Relevant date is the date of purchase for determination of the nature of the property- Held, Demand notice rightly quashed"

इसी प्रकार माननीय राजस्थन कर बोर्ड के उद्धरित निर्णय 2015(1) आर.आर.टी. पेज 680 रामेश्वर मातोरिया व अन्य बनाम राजस्थान राज्य में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि सम्पत्ति की प्रकृति के निर्धारण के लिए सुसंगत तारीख क्रय करने की दिनांक है।

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90/दिनांक 4.12.2002 एवं महानरीक्षण 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।

प्रकरण की उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए कि बिक्रीत सम्पत्ति वक्त पंजीयन आवासीय थी एवं आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित थी। आवासीय प्रयोजनार्थ तलघर बेचा गया यह विक्रय पत्र में लिखा है तथा मौका का नजरी नक्शा व फोटोज पेश कर व्यवसायिक होना साबित नहीं किया गया है। उप पंजीयक ने मौका पक्षकारों की उपस्थिति में बनाया हो यह भी साबित नहीं है। कलक्टर मुद्रांक ने पक्षकारों की उपस्थिति में या अनुपस्थिति में मौका देख कर कोई मौका रिपोर्ट तैयार की हो ऐसी कोई मौका रिपोर्ट भी पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है ऐसी स्थिति में उप पंजीयक एवं कलक्टर(मुद्रांक) ने इसे वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए, तदनुसार मालियत निर्धारित किये जाने में विधिक त्रुटि की है।

उपरोक्त विवेचनानुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलक्टर(मुद्रांक)जयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 18.01.2012 को अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया ।

18-1-2016  
(ईश्वरी लाल वर्मा)  
सदस्य