

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-01/2013/अलवर

1. मुकेश मित्तल पुत्र श्री ब्रह्मानंद मित्तल,
2. राजेश मित्तल पुत्र श्री ब्रह्मानंद मित्तल,
निवासी-28, आर्यनगर, स्कीम नं0 1, अलवर।प्रार्थीगण

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक अलवर-द्वितीय, अलवर
2. श्रीमती मंजू देवी पत्नी श्री राधेश्याम अग्रवाल, (नाम तर्क)
मं.नं. 30, विजय मंदिर रोड, स्कीम नं0 2, अलवरअप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वी.के.गर्ग

अभिभाषक।

.....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री आर.के.अजमेरा

उप राजकीय अभिभाषक

.....अ.प्र. 1 राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 3.2.2016

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 19.11.2012 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 उप पंजीयक, अलवर द्वितीय, अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 (विक्रेता) ने प्रार्थी संख्या 1 व 2 (क्रेतागण) के पक्ष में एक विक्रय पत्र उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 30.06.2010 को मालियत 1,03,46,526/- वाके सुभाष नगर, एन.ई.बी. योजना अलवर में स्थित जायदाद क्षेत्रफल 773.55 वर्गगज जिसमें निर्मित क्षेत्रफल 281.25 वर्गफुट का वास्ते पंजीयन कराने हेतु प्रस्तुत किया। प्रस्तुत दस्तावेज का पंजीयन करते हुए मूल दस्तावेज क्रेतागण को लौटा दिये। तत्पश्चात रेण्डम पद्धति के आधार पर प्रस्तुत रेफरेन्स का मौका निरीक्षण करते हुए कलेक्टर मुद्रांक ने विवादित सम्पत्ति सुभाष नगर एन.ई.बी. योजना 200 फुट पर स्थित होने एवं आस पास वाणिज्यिक शोरूम, रोड पर हॉस्पिटल व प्लॉट के सामने कृषि उपज मंडी स्थित होने से पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर 28,600/- प्रति वर्गगज से गणना करते हुए सम्पत्ति की मालियत 2,21,23,530/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक 5,88,350/-, ब्याज व शास्ति 1,76,500/- कुल राशि 7,64,850/- वसूली के आदेश अपने निर्णय दिनांक 19.11.2012 द्वारा जारी किये। उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रार्थीगणों द्वारा प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक श्री वी.के.गर्ग एवं राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री आर.के. अजमेरा उपस्थित।

दोनों पक्षों की बहस सुनी गयी।

लगातार.....2

विद्वान प्रार्थी अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अप्रार्थी संख्या 2 (विक्रेता) द्वारा उक्त विवादित सम्पत्ति प्लॉट सं. 79 श्री सोमप्रकाश चौधरी से क्रय की गई थी एवं श्री सोम प्रकाश द्वारा उक्त सम्पत्ति नगर विकास न्यास, अलवर से जरिये रजिस्टर्ड आवासीय लीजडीड दिनांक 19.01.1996 से आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित की गई थी जिसमें स्पष्ट अंकित है कि - "WHEREAS the Lessor has agreed to demine a **residential plot** of land, hereinafter described in the schedule attached to the lease in the manner hereinafter appearing". एवं उक्त आवासीय लीज डीड का पंजीयन उप पंजीयक अलवर द्वारा ही राशि रू. 93550/- में किया गया था, ऐसी स्थिति में कलेक्टर मुद्रांक द्वारा उक्त सम्पत्ति को व्यावसायिक माना जाना ही निराधार है। उक्त सम्पत्ति अलवर की आवासीय योजना सुभाष नगर एन.ई.बी. योजना में स्थित है तथा उसका उपयोग भी आवासीय ही है। इसमें किसी प्रकार की कोई व्यावसायिक गतिविधि संचालित नहीं की जा रही है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.3.2015 निगरानी सं. 1719/2013/जयपुर श्री रामेश्वर मटोरिया बनाम सरकार तथा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व बनाम मनोज कुमार 2010 (2) आर.आर.टी. 731 न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत कर निवेदन किया कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके पंजीयन की दिनांक को उपयोग एवं प्रचलित डी.एल.सी. की दर के अनुसार ही की जा सकती है, ना कि भविष्य की संभावनाओं के आधार पर। ऐसी स्थिति में कलेक्टर मुद्रांक द्वारा भविष्य की संभावनाओं के आधार प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक उपयोग की माने जाने में सरासर भूल की है एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त न्यायिक दृष्टान्तों की पूर्ण रूप से अनदेखी/अवहेलना की गई है।

उप पंजीयक द्वारा उक्त पंजीयन बिक्रीत सम्पत्ति के आगे के 20 फीट भाग को वाणिज्यिक उपयोग मानते हुए इसकी मालियत डी.एल.सी. की वाणिज्यिक दर से एवं शेष भाग को आवासीय उपयोग का मानते हुए इसकी मालियत डी.एल.सी. की आवासीय दर से गणना करते हुए निर्धारित की जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए पंजीयन किया गया है तथा प्रार्थीगण द्वारा भी कानूनी विवादों से बचने हेतु तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा किया जाकर दस्तावेज का पंजीयन करवाया गया है। इसके बावजूद कलेक्टर मुद्रांक द्वारा बिना किसी आधार के सम्पूर्ण सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की माने जाने में, उप पंजीयक द्वारा अपने मस्तिष्क का उपयोग किये बिना रेफरेन्स प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर मुद्रांक द्वारा रेफरेन्स को यथा-प्रस्तावित स्वीकार करते हुए प्रार्थीगण के विरुद्ध कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति/ब्याज का आरोपण किये जाने में विधिक त्रुटि की जाने से कलेक्टर मुद्रांक का निगरानी अधीन आदेश निरस्त फरमाया जावे। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी

संख्या 1591/2014/अजमेर श्रीमती रेखा गोयल बनाम सरकार निर्णय दिनांक 01.10.2015 का हवाला देते हुए निवेदन किया कि समान तथ्यों पर हाल ही में माननीय एकलपीठ ने निगरानी स्वीकार करते हुए राज्य सरकार के परिपत्र संख्या 27/2010 के बिन्दु संख्या 4.2 के अनुसार विवादित भूमि के 20 फुट के अग्र भाग की गणना व्यावसायिक दर से एवं शेष भाग की गणना आवासीय दर से करने के निर्देश दिये हैं एवं इस प्रकरण में पूर्व में ही प्रार्थीगण द्वारा अग्र भाग 20 फुट का व्यावसायिक दर से पंजीयन कराते हुए पंजीयन शुल्क अदा किया जा चुका है। अतः ऐसी स्पष्ट स्थिति में कलेक्टर मुद्रांक का आदेश दिनांक 19.11.2012 स्वतः ही निरस्तनीय योग्य है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए यह निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने निवेदन किया कि कलेक्टर मुद्रांक ने उचित आधार पर उक्त भूखण्ड को व्यावसायिक माना है, चूंकि उक्त भूखण्ड के आसपास व्यावसायिक गतिविधियां पायी गई हैं। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को यथावत फरमाते हुए प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी खारिज करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का अध्ययन करने के पश्चात यह पीठ इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि विवादित भूखण्ड नगर सुधार न्यास, अलवर की आवासीय योजना सुभाष नगर एन.ई.बी. योजना में स्थित है एवं उप पंजीयक द्वारा दिनांक 30.06.2010 को दस्तावेज पंजीबद्ध किया जा चुका है परन्तु रेण्डम पद्धति से मौका निरीक्षण करने पर सम्पत्ति के आस पास व्यावसायिक गतिविधि संचलित पायी गई है। इस हेतु महानिरीक्षक पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 का विवेचन किया जाना प्रसांगिक है जो इस प्रकार है :-

6. व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :

“भूमि को व्यवसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे

जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय-

(क) उपयोग व्यवसायिक हो, अथवा

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

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

(घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यवसायिक 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 मान कर मूल्यांकन किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यावसायिक उपयोग साबित करे।”

मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड बेचान की तिथि को खाली था तथा प्रश्नगत सम्पत्ति भूमि का व्यवसायिक रूपान्तरण भी नहीं हुआ है अतः भविष्य की संभावनों के आधार पर मालीयत का निर्धारण व्यवसायिक किया जाना न्यायोचित नहीं है।

हस्तगत प्रकरण के संदर्भ में महानिरीक्षक, पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 27/2010 का बिन्दु संख्या 4.2 सुसंगत है जो इस प्रकार है :-

4.2 यदि भूमि/भवन व्यवसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यवसायिक नहीं है तो सम्पत्तियों का कितना हिस्सा व्यवसायिक माना जावे :-

“स्टाम्प निगरानी संख्या 1873/2008 श्रीमती नीता तायल बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 21.12.2009 में यह स्पष्ट किया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है इसलिए सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्रभाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावे।”

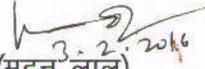
उपर्युक्त परिपत्र में विभाग ने यह स्पष्ट किया है कि यदि कोई भूमि व्यवसायिक लाईन में आती है परन्तु पूरा क्षेत्र व्यवसायिक नहीं है तथा सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित हो तो उस स्थिति में भूमि के 20 फुट तक अग्रभाग को वाणिज्यिक मानते हुये वाणिज्यिक दर से मालियत निर्धारित की जावे एवं इस प्रकरण में अग्र 20 फुट की वाणिज्यिक दर अदा की जा चुकी है।

उपर्युक्त परिपत्र में विभाग द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि भूमि का वाणिज्यिक उपयोग किये जाने पर उसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जावे। उपपंजीयक ने इसको आवासीय भूमि नहीं मानकर के, व्यावसायिक भूमि मानने का कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया। माननीय न्यायालय के प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार रेफरेन्स को सही साबित करने का भार विभाग का है परन्तु विभाग ऐसा साबित करने में पूर्णतः विफल रहा है। विभाग द्वारा जारी उपर्युक्त परिपत्र के अनुसार भूमि का वाणिज्यिक उपयोग किये जाने पर उसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किये जाने के निर्देश है। इस प्रकरण में विवादित भूमि सड़क पर स्थित है तथा आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां हैं परन्तु वक्त पंजीयन इसका व्यवसायिक उपयोग नहीं किया जा रहा था। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन राज्य सरकार के परिपत्र संख्या 27/2010 के बिन्दु संख्या 4.2 के अनुसार किया जा चुका है। अतः कोई शेष मांग सृजित किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों कर ससम्मान अध्ययन किया गया। राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.3.2015 निगरानी सं. 1719/2013/जयपुर श्री रामेश्वर मटोरिया बनाम सरकार माननीय के तथ्य इस प्रकरण के समरूप है जिसमें जे.डी.ए. द्वारा आवंटित आवासीय प्लॉट को आवासीय दर से पंजीबद्ध करने के आदेश जारी किये गये हैं। 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. "**

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के अनुसार कलेक्टर मुद्रांक का आदेश दिनांक 19.11.2012 उचित प्रतीत नहीं होने से निरस्तनीय योग्य पाया जाता है। फलतः कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर के आदेश दिनांक 19.11.2012 को निरस्त करते हुए प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


(मदन लाल)
सदस्य