राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–04/2006/जैसलमेर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
पोकरण, जैसलमेर। .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान बलाई समाज धर्मार्थ सेवा समिति, चौमू जिला जयपुर जरिये संरक्षक
   (1) श्री मेघराज नारपारा पुत्र स्व0 श्री लादूराम, जाति बलाई निवासी अमरसर जयपुर
   (2) अध्यक्ष, श्री श्रीकृष्ण वर्मा पुत्र श्री हरिबक्स वर्मा, जाति बलाई निवासी रेनवाल जयपुर
   (3) मंत्री श्री भंवरलाल वर्मा पुत्र प्रभूदयाल वर्मा, जाति बलाई निवासी हाडौता, जयपुर
   (4) कोषाध्यक्ष श्री गोपाल चन्द सोगण पुत्र रूढमल सोगण जाति बलाई निवासी चौमू
   (5) प्रचार मंत्री, श्री गोपीराम चौहान पुत्र रामनाथ दास, जाति बलाई निवासी मुरलीपुरा स्कीम जयपुर
2. श्रीमती रामप्यारी पत्नी स्व. श्री भंवरलाल जाति गज्जा (ब्राहमण) निवासी रामदेवरा तह. पोकरण जैसलमेर।

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :
श्री जमील जइ
उप–राजकीय अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री बी.एल.वर्मा
अभिभाषक .....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 21.06.2016

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के प्रकरण संख्या 4/2004 आदेश दिनांक 04.10.2004 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 उप पंजीयक, पोकरण जिला जैसलमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व का आवासीय भूखण्ड क्षेत्रफल 3750 वर्गफुट ग्राम देवडा की आबादी की भूमि जो कि रेल्वे स्टेशन रोड पर स्थित है, का विक्रय पत्र प्रतिफल 2,45,000/– रूपये अप्रार्थी संख्या 1 के हक में करते हुए दिनांक 04.02.2004 को प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया। प्रार्थी ने सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करते हुए उक्त आवासीय भूखण्ड को रेल्वे स्टेशन मुख्य रोड पर वाणिज्यिक पंक्ति में स्थित होने के आधार पर भूखण्ड का अग्र भाग 1000 वर्गफुट को 1500/– रूपये प्रति वर्गफुट तथा भूखण्ड कॉर्नर का होने के कारण 10 प्रतिशत अतिरिक्त

लगातार.....2

शुल्क एवं शेष भाग को आवासीय दर 66/– रूपये प्रतिवर्गफुट से निर्धारित करते हुए कुल मालियत 18,31,500/– रूपये निर्धारित कर कमी मुद्रांक 1,74,240/– रूपये एवं कमी पंजीयन शुल्क 15,840/– रूपये जमा कराने का नोटिस अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता को जारी किया। अप्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराये जाने के आधार पर प्रार्थी ने भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 की धारा 47(ए) के अन्तर्गत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को कलक्टर मुद्रांक ने अस्वीकारते हुए विक्रय पत्र में दर्शित प्रतिफल राशि 2,45,000/– रूपये उचित मानते हुए अपने प्रकरण संख्या 4/2004 आदेश दिनांक 04.10.2004 द्वारा निस्तारण किया। कलक्टर मुद्रांक के इस आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी विभाग द्वारा मय मयाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गयी।

विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने तर्क दिया कि निगरानी के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जावे। विवादित भूखण्ड रेल्वे स्टेशन मुख्य सड़क पर कॉर्नर का है एवं उप पंजीयक ने उचित आधार पर भूखण्ड के अग्र भाग को 1500/– रूपये प्रति वर्गफुट की वाणिज्यिक दर से गणना की है व कॉर्नर का 10 प्रतिशत की दर से अतिरिक्त मूल्यांकन निर्धारित किया है एवं शेष भाग का आवासीय दर से निर्धारित करते हुए भूखण्ड की मालियत 18,31,500/– रूपये निर्धारित की है जो उचित प्रतीत होती है। अतः उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक 04.10.2004 को अनुचित बतलाते हुए उसको अपास्त करने का निवेदन किया एवं विभाग की यह निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क प्रस्तुत किया कि क्रेतागण राजस्थान बलाई समाज, रामदेवरा के सदस्य है एवं बलाई समाज के लाखों सदस्य है एवं उनके द्वारा विवादित भूखण्ड में वाणिज्यिक गतिविधि सम्पादित किया जाना सम्भव ही नहीं है। इस सम्पत्ति का आवासीय पट्टा सरपंच ग्राम पंचायत रामदेवडा द्वारा जारी किया गया है। जिसका अवलोकन करने पर सिद्ध होता है कि विवादित सम्पत्ति आवासीय कार्य में ही उपभोग की जा सकती है एवं मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 14.07.2004 से भी स्पष्ट है कि भूखण्ड तत्समय खाली था तथा इस विवादित सम्पत्ति के आसपास, सामने एवं 200 मीटर की दूरी तक भी कोई वाणिज्यिक प्रतिष्ठान नहीं था। कलक्टर मुद्रांक ने जिला कमेटी द्वारा रामदेवरा से स्टेशन रोड पर 60/– रूपये प्रति वर्गफीट से आवासीय दर से गणना करते हुए कॉर्नर की मालियत समायोजित करते हुए भूखण्ड की कुल मालियत 2,45,000/– रूपये निर्धारित की है जिस पर प्रार्थीगण द्वारा पूर्व में मुद्रांक कर एंव पंजीयन शुल्क अदा किया जा चुका है। अतः शेष कोई बकाया नहीं है।

लगातार.....3

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने **आर.आर.टी. 2014(2) पृष्ठ 932, आर.आर.टी. 2015 (1) पृष्ठ 680, राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी संख्या 990/2007/बांसवाडा सरकार बनाम श्री संजय अग्रवाल निर्णय दिनांक 16.08.2010 एवं माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय 2012(1) आर.आर.टी. 532 उत्तरप्रदेश सरकार बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य निर्णय दिनांक 20.01.2012 प्रस्तुत किये।** अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.10.2004 को यथावत रखते हुए विभाग की यह निगरानी खारिज करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। इस प्रकरण में कलक्टर मुद्रांक ने दिनांक 14.07.2004 को भूखण्ड का मौका निरीक्षण करते हुए अपनी विस्तृत रिपोर्ट 2 गवाहों की मौजूदगी में प्रस्तुत की है, जो निम्नानुसार है :–

" मौका फर्द रिपोर्ट प्रकरण संख्या 4/2004" "उप पंजीयक पोकरण बनाम राजस्थान बलाई समाज धमार्थ संस्थान"– "आज दिनांक 14.07.2004 को अप्रार्थी क्रेतागण बलाई समाज रामेदवरा धर्मार्थ संस्थान रामदेवरा के प्रतिनिधि श्री मेघराज एवं श्री भंवर लाल वर्मा जातियान बलाई एवं विवादित सम्पत्ति के चिपते भवन में निवास मुस्मान डाली बाई निवासी रामदेवरा के समक्ष मौका निरीक्षण किया गया। विवादित सम्पत्ति के पूर्व में श्री गहलोत एवं परिवार का भवन है जो मौके पर बंद है। पश्चिम में 5 फीट की गली के बाद श्री भास्कर (ब्राहमण) प्याउ बनी हुई है जो मौके पर बंद है। दक्षिण में मुस्मात डाली बाई का मकान है, जिसकी खिडकियां विवादित सम्पत्ति की तरफ है। मुख्य द्वार दक्षिण में है। उत्तर में 30 फीट की जगह छोड़कर डामर सड़क है जो रेल्वे स्टेशन जाती है। आर में ही रोड एवं 30 फीट की जगह छोड़कर श्री बाबू सिंह तंवर का मकान है जिसकी खिडकी सडक की ओर है। दरवाजा अंदर की तरफ है। वर्तमान में विवादित भूखंड में नींव खुदाई चल रहा है। जो प्रतिनिधि ने बताया है कि ग्राम पंचायत की अनुमति से शुरू किया है। विवादित भूखण्ड के आस पास 1000 मीटर में वाणिज्यिक संस्थान/प्रतिष्ठान नहीं है। मौका रिपोर्ट मौतबरान के रूबरू जांच कर तैयार की गई।"

विवादित भूखण्ड का आवासीय पट्टा सरपंच ग्राम पंचायत रामदेवडा द्वारा जारी किया गया है एवं भूखण्ड के आस पास किसी प्रकार की कोई वाणिज्यिक गतिविधि नहीं पायी गई है, केवल मात्र आवासीय भूखण्ड स्टेशन रोड पर स्थित होने के आधार पर प्रार्थी द्वारा रेफरेन्स बनाया गया है जो उचित प्रतीत नहीं होता है। इस संदर्भ में महानिरीक्षक, पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग, अजमेर द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 का विवेचन किया जाना प्रसांगिक है जो इस प्रकार है :–

लगातार.....4

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 आवासीय 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।

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 आंवटित आवासीय प्लाट 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 सिद्धान्त प्रतिपादित किये 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 के अनुसार उक्त भूखण्ड का वाणिज्यिक उपयोग साबित नहीं है अतः माननीय उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त निर्णय एवं विश्लेषण के अनुसार कलेक्टर मुद्रांक, जोधपुर का आदेश दिनांक 04.10.2004 उचित प्रतीत होता हैं। फलतः कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर का आदेश दिनांक 04.10.2004 को यथावत रखते हुए प्रार्थी विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

21.6.2016

(मदन लाल)
सदस्य