

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-112/2016/अजमेर

नरेश भगतानी पुत्र स्व. श्री शंकरदास भगतानी
जाति सिंधि निवासी मकान नं.32/72, सावर हाउस,
श्रीनगर रोड, अजमेर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक अजमेर-द्वितीय।
2. श्री नारायणदास पुत्र ठाकुरदास
3. श्रीमती ज्योति पत्नी श्री नारायणदास
निवासीगण 278/11, सिंधि तोपदडा, अजमेर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वी.सी.सोगानी

अभिभाषक

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 06.02.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 27.11.2015 प्रकरण संख्या 155/2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण सं 1 व 2 ने मकान नं. 32/72, सावर हाउस, श्रीनगर रोड, अजमेर ए.एम.सी. नं 220/22 - 221/33 का कुल क्षेत्रफल 1378.80 वर्गफीट का अभिभाजित आधा हिस्सा यानि 1/2 भाग 689.40 वर्गफीट संयुक्त व अविभाजित आधा हिस्सा जो धानका बस्ती, प्लाजा सिनेमा रोड, अजमेर में स्थित हैं, के हक में निष्पादित विक्रय पत्र में सम्पत्ति का आवासीय क्षेत्रफल 481.90 वर्गफीट एवं सत्पत्ति का व्यावसायिक क्षेत्रफल 207.60 वर्गफीट कुल क्षेत्रफल 689.90 वर्गफीट संयुक्त व अविभाजित हिस्सा की मालियत 26,00,000/- अंकित कर

लगातार.....2

मुद्रांक कर 1,32,330/- रु पर दिनांक 26.06.15 को निष्पादित कर पंजीयन हेतु उप पंजीयक कार्यालय में प्रस्तुत किया। उप पंजीयक अजमेर द्वितीय ने दिनांक 29.06.15 को दस्तावेज पंजीबद्ध कर पंजीयन शुल्क 26470/- रु एवं सरचार्ज 13240/- रु कुल पंजीयन राशि 172049/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी को लौटा दिया। तत्पश्चात् उपपंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा उक्त विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया तथा सम्पत्ति को मुख्य प्लाजा रोड अजमेर पर स्थित होने से व्यावसायिक होने से सम्पत्ति की मालियत 63,38,454/- रु निर्धारित कर अन्तर राशि मुद्रांक कर 1,84,600/- रु एवं पंजीयन शुल्क 36,430/- रु सरचार्ज 18,460/- रु कुल 2,39,990 रु जमा कराने हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए विवादित सम्पत्ति की मालियत संयुक्त अविभाजित होने के कारण कुल क्षेत्रफल 689.5 वर्गफीट का प्रथम व्यावसायिक दर 9,870/- से 68,05,365/- रु निर्धारित कर मुद्रांक कर 3,40,270/- रु, पंजीयन शुल्क 68,060/- रु, सरचार्ज 34,030/- रु देय होते हैं। अप्रार्थी के द्वारा पूर्व में 1,32,330/- रु मुद्रांक कर, पंजीयन शुल्क 26,470/- रु, सरचार्ज 13,240/- अदा किये जा चुके हैं। अतः अन्तर मुद्रांक कर 2,07,940/- पंजीयन शुल्क 41,590/-, सरचार्ज 20,790/- रु कुल 2,70,320/- रु पर अधिसूचना दिनांक 09.03.15 के अनुसार निर्णय दिनांक तक ब्याज 10,400/- एवं शास्ति 57,190/- कुल 3,37,910/- रु. प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है। उक्त विवादित सम्पत्ति के संयुक्त व अविभाजित आधे हिस्से की रजिस्ट्री पूर्व में दिनांक 24.02.2005 का इसी सम्पत्ति की रु 2,00,000/- में करवाई गई थी।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 बावजूद तामील अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि उक्त विवादित सम्पत्ति वास्तव में धानका बस्ती से ही लगती हुई जो आवासीय बस्ती रही है किन्तु यह सम्पत्ति वास्तव में मुख्य प्लाजा रोड पर स्थित होने के कारण अप्रार्थी के द्वारा आगे के 20 फुट के भाग तक (संयुक्त अविभाजित) को व्यावसायिक मानकर मुद्रांक कर अदा किये हैं, तथा शेष (संयुक्त अविभाजित) सम्पत्ति के लिये आवासीय दर से मुद्रांक शुल्क

लगातार.....3

अदा किये हैं, जबकि वास्तव में सम्पत्ति जीर्ण-शीर्ण होने के कारण मलबा में तब्दील हो गयी है जो मलबा भी वही पर है। उन्होंने आगे कथन किया कि राजस्थान कर बोर्ड ने भी खंडहर सम्पत्ति की खरीद में स्टाम्प की कमी को लेकर पेनल्टी लगाने का आदेश खारिज किया साथ ही निर्देशित किया कि किसी भी सम्पत्ति का आंकलन भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर नहीं किया जा सकता है, बल्कि वर्तमान स्थिति के अनुरूप होनी चाहिये। केवल मुख्य बाजार में सम्पत्ति होने से वह व्यावसायिक नहीं हो जाती है, जबकि उक्त सम्पत्ति का भू-उपयोग परिवर्तन रूपांतरित नहीं हुआ है। इसके बावजूद भी अप्रार्थी के द्वारा आगे 20 फीट को व्यावसायिक मान कर मुद्रांक कर अदा किया है। उन्होंने यह भी कथन किया कि विक्रय पत्र का निष्पादन दिनांक 09.10.07 को किया गया उक्त निष्पादन के दिन सम्पत्ति की किस्म कृषि भूमि थी तथा उस पर कोई निर्माण नहीं था। विधि का यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि दस्तावेज के निष्पादन की दिनांक को भूमि की किस्म के आधार पर ही मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जा सकता है। उन्होंने अपने तर्क के समर्थन में निगरानी सं 1591/2014/अजमेर श्रीमती रेखा गोयल बनाम राजस्थान सरकार व 1969/2013/कोटा बाबूलाल रूंगटा पुत्र बनाम सरकार के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किया। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. निगरानी में मुख्य आधार यह है कि सम्पत्ति को मुख्य प्लाजा रोड अजमेर पर स्थित होने से व्यावसायिक होने से सम्पत्ति की मालियत 63,38,454/- रु निर्धारित कर अन्तर राशि मुद्रांक कर 1,84,600/- रु एवं पंजीयन शुल्क 36,430/- रु सरचार्ज 18,460/- रु कुल 2,39,990 रु जमा कराने हेतु निर्देशित किया गया।

इस संबंध में उप पंजीयक से मौका निरीक्षण रिपोर्ट चाही गयी। उपपंजीयक अजमेर द्वितीय के द्वारा अपने पत्र क्रमांक 3149 दिनांक 16.10.15 से निवेदन किया कि जिला स्तरीय समिति द्वारा प्रभावी दरे दिनांक 26.09.2014 से नई प्रस्तावित अजमेर शहर के मुख्य मार्ग की भूमि की दरें निर्धारित की गई हैं जिसमें "प्लाजा सिनेमा से डिग्री तांगा स्टेण्ड तक" की दरें निर्धारित की गई है जिसकी प्रति संलग्न है। सम्पत्ति की मालियत रिपोर्ट वर्तमान स्थिति के आधार पर प्रेषित की गई है।

" हमने दिनांक 02.11.15 को उक्त सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया। मौके की स्थिति के अनुसार विवादित सम्पत्ति न्यू मैजेस्टिक सिनेमा से प्लाजा सिनेमा की ओर जाने वाली सड़क पर दाए तरफ गोल राउण्ड में कार्नर पर रेवाराम भोजनालय से चिपती है जहा पर एक मजदूर ने अस्थाई केबिन लाग रखी है उसके बाद यह विवादित सम्पत्ति स्थित है इस विवादित सम्पत्ति से चिपती आर्य पुत्री बालिका विद्यालय जो डिग्गी चौक तांगा स्टेण्ड से पहले तक है। विवादित सम्पत्ति के बिल्कुल सामने दक्षिण की आर प्लाजा सिनेमा स्थित है इससे चिपती गहन व्यावसायिक प्रतिष्ठान है। प्लाजा सिनेमा के सामने चरण पादुका प्रतिष्ठान है और से दक्षिण रोड ब्ल्यूकेसल को जाता है जो आगे डिग्गी चौक से केसरगंज चक्कर पर जाकर मिलता है। विवादित सम्पत्ति के बाए सड़क से पूर्व की ओर मंदिर और उसके बाद दूकाने स्थित है जो पडाव क्षेत्र कहलाता है जो अजमेर का प्रतिष्ठित व्यावसायिक केन्द्र बिन्दु क्षेत्र जिसमें मुख्य सड़क पर कहीं भी आवासीय गतिविधियां नहीं है। विवादित सम्पत्ति की लाईन में न्यूमैजेस्टिक तक आमने सामने सघन व्यावसायिक गतिविधियां है। विवादित सम्पत्ति के पास रेवा भोजनालय के पास से एक पतली गली है जिसमें से अन्दर जाने के रास्ता है जहाँ हम स्वयं ने जाकर देखा की विवादित सम्पत्ति के पीछे खुला चौका है जिसमें विवादित सम्पत्ति का पीछे से भी रास्ता है उसके आमने सामने गेस्ट हाउस, दुकानें , गोदाम इत्यादि वर्तमान में व्यवसाय हो रहा है। ऐसी स्थिति में व्यावसायिक होने की सम्भावना व्यक्त करने की गुजाईश नहीं हैं। यह तो पूर्णतया व्यावसायिक ही हैं जो गुगल मैप से भी स्पष्ट होता है जो पत्रावली के संलग्न है। विभाग द्वारा कई उपपंजीयकों को जीपीएस प्रणाली उपलब्ध करवाई हैं यदि उससे भी देखा जाये स्थिति व्यावसायिक ही नजर आयेगी।"

इस संबंध में महानिरीक्षक पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र सं. 27/10 का बिन्दू सं. 4.2 सुसंगत हैं, जो इस प्रकार है :-

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

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



उपर्युक्त परिपत्र में विभाग ने यह स्पष्ट किया है कि यदि कोई भूमि व्यावसायिक लाइन में आती है परन्तु पूरा क्षेत्र व्यावसायिक नहीं है तथा सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यावसायिक 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।

मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति भूमि का व्यावसायिक रूपांतरण भी नहीं हुआ है। अतः भविष्य की संभावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण व्यावसायिक किया जाना न्यायोचित नहीं है। विवादित सम्पत्ति के पीछे खुला चौक है जिसके अन्दर कोई व्यावसायिक गतिविधि नहीं पाई गयी। यद्यपि प्रश्नगत सम्पत्ति के आस-पास मौका रिपोर्ट में व्यावसायिक गतिविधियाँ होना अंकित किया है किन्तु प्रश्नगत सम्पत्ति के 20 फुट के गहराई तक अग्रभाग को वाणिज्यिक मानते हुए पूर्व में ही दिनांक 26.06.15 को उक्त सम्पत्ति का पंजीयन किया गया था।

उपपंजीयक ने स्वयं अपनी मौका रिपोर्ट में विवादित भूखण्ड में किसी प्रकार से व्यावसायिक उपयोग होना सिद्ध नहीं किया है व्यावसायिक पंक्तियों में स्थित होने के आधार मात्र से प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत व्यावसायिक दर से गणना योग्य नहीं है। माननीय कर बोर्ड ने अपने विभिन्न न्यायिक निर्णयों में यह प्रतिपादित किया है कि सम्पत्ति के बाजार मूल्य की गणना करने हेतु दस्तावेज पंजीयन की तिथि ही सुसंगत है। दस्तावेज पंजीयन के पश्चात सम्पत्ति का भविष्य में क्या उपयोग किया जायेगा इस की कल्पना पूर्व में नहीं की जा सकती है भविष्य की संभावनाओं के आधार पर बाजार मूल्य का निर्धारण औचित्यपूर्ण एवं विधिसम्मत नहीं माना जा सकता।

इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टांत आर.एल.डब्ल्यू 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन उल्लेखनीय है जिसमें यह निर्णीत किया गया है 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 use 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."

अतः इस विवादित पूरी सम्पत्ति को व्यावसायिक माना जाकर कलक्टर (मुद्रांक) ने जो दिनांक 27.11.15 को आदेश पारित किया है वह विधिसम्मत नहीं होने के कारण अपास्त किया जाता है। व्यवसायी द्वारा निगरानी दायर करते समय निगरानी पेटे जमा राशि का नियमानुसार प्रतिदाय (Refund) जारी किया जावे।

9. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य