

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या – 1128/2014/जयपुर.

2. निगरानी संख्या – 1129/2014/जयपुर.

मैसर्स इण्डो कोन्टीनेन्टल होटल्स एण्ड रिसोर्ट लिमिटेड,
आर/ओ होटल मानसिंह, संसार चन्द्र रोड़, जयपुर जरिये
अधिकृत अधिकारी श्री ए.पी.डेविड जनरल मैनेजर, होटल
मानसिंह पैलेस, वैशाली नगर, अजमेर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राज.सरकार जरिये उप पंजीयक, जयपुर-द्वितीय, जयपुर
2. श्रीमती शांता रानी दवे पत्नी स्व० श्री जगदीश चन्द्र दवे
निवासी 186, हीरानगर, अजमेर रोड़, जयपुर.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री पी. गण्डेविया एवं

श्री शफीक मौहम्मद शेख, अभिभाषकगण

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 29/02/2016

निर्णय

1. यह दोनों निगरानियां प्रार्थी द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमशः 486/2012 एवं 487/2012 में पारित किये गये पृथक-पृथक आदेश दिनांक 16.05.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं।

2. इन दोनों निगरानियों के तथ्य, विवादित बिन्दु एवं पक्षकार समान होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की एक-एक प्रति दोनों पत्रावलियों पर पृथक-पृथक रखी जा रही है।

3. निगरानी संख्या 1128/2014 से सम्बन्धित प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थिया संख्या 2 श्रीमती शांता रानी दवे पत्नी स्व० श्री जगदीश चन्द्र दवे द्वारा अपने स्वामित्व की संसारचन्द्र रोड़ जयपुर पर लालपुरा हाउस के पुराने परिसर में स्थित भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 660 वर्गगज में से 101.50 वर्गगज (49'4.5" x 18'6") अर्थात् 84.90 वर्गमीटर प्रार्थी मैसर्स इण्डो कोन्टीनेन्टल होटल्स एण्ड रिसोर्ट लिमिटेड को रूपये 3,84,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक जयपुर-द्वितीय के समक्ष दिनांक 2.2.2001 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड खाली होने एवं इसके दोनों ओर होटल मानसिंह ग्रुप की बिल्डिंग एवं पार्किंग



लगातार.....2

स्थल होने से प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक मानते हुए क्षेत्र की तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. की वाणिज्यिक दर से बिक्रीत सम्पत्ति की कुल मालियत रूपये 22,92,300/- प्रस्तावित करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क के निर्धारण हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित कुल मांग रूपये 2,30,000/- का आरोपण आदेश दिनांक 17.03.2006 से किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय राजस्थान कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गयी निगरानी संख्या 903/2006, माननीय राजस्थान कर बोर्ड के आदेश दिनांक 16.03.2012 से स्वीकार करते हुए प्रकरण इस निर्देश के साथ कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया गया कि बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के उपरान्त पुनः विधिसम्मत आदेश पारित किया जावे। माननीय कर बोर्ड के उक्त आदेशों की पालना में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा दिनांक 20.11.2013 को मौका निरीक्षण करने के उपरान्त रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए, प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित रूपये 2,40,000/- वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.05.2014 को पारित किया गया।

4. इसी प्रकार निगरानी संख्या 1129/2014 से सम्बन्धित प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थिया संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की संसारचन्द्र रोड़, जयपुर पर लालपुरा हाउस के पुराने परिसर में स्थित भूखण्ड कुल क्षेत्रफल 660 वर्गगज में से 101.50 वर्गगज (84.90 वर्गमीटर) का प्रार्थी मैसर्स इण्डो कोन्टीनेन्टल होटल्स एण्ड रिसोर्ट लि0 को रूपये 3,84,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक जयपुर-द्वितीय के समक्ष दिनांक 8.2.2002 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा होटल मानसिंह के पास प्रश्नगत भूखण्ड खाली होने एवं इसके आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां व प्रार्थी कम्पनी की भूमि/भवन होने से प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक मानते हुए क्षेत्र की तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. की वाणिज्यिक दर से कुल मालियत रूपये 17,06,490/- प्रस्तावित करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क के निर्धारण हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित कुल मांग रूपये 1,50,000/- का आरोपण आदेश दिनांक 17.03.2006 से किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त आदेश के विरुद्ध माननीय राजस्थान कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गयी निगरानी संख्या 902/2006, माननीय राजस्थान कर बोर्ड के



आदेश दिनांक 16.03.2012 से स्वीकार करते हुए प्रकरण इस निर्देश के साथ कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया गया कि बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के उपरान्त पुनः विधिसम्मत आदेश पारित किया जावे। माननीय कर बोर्ड के उक्त आदेशों की पालना में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा दिनांक 20.11.2013 को मौका निरीक्षण करने के उपरान्त रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए, प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित रूपये 1,50,000/- वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.05.2014 को पारित किया गया।

5. कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा ये दोनों निगरानियां प्रस्तुत की गयी हैं।

6. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषकगण प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गयी सम्पत्तियां अप्रार्थिया संख्या 2 को नगर विकास न्यास जयपुर द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित की गयी थी एवं इसका विक्रेता द्वारा विक्रय से पूर्व वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन भी नहीं करवाया गया है। प्रार्थी क्रेता द्वारा भी उक्त भूखण्ड आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय किये गये हैं एवं इसके वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-रूपान्तरण बाबत स्थानीय निकाय के किसी कार्यालय में कोई आवेदन नहीं किया गया है। वक्त पंजीयन प्रश्नगत आवासीय सम्पत्ति एक खाली भूखण्ड के रूप में स्थित थी एवं इस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं था। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्ति के सामने होटल मानसिंह ग्रुप की बिल्डिंग होने के आधार पर वाणिज्यिक मानते हुए वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए कमी मालियत का रेफरेंस अविधिक रूप से प्रेषित किया गया है। अग्रिम कथन किया कि माननीय राजस्थान कर बोर्ड के पूर्ववर्ती आदेश दिनांक 16.03.2012 में भी प्रश्नगत भूखण्डों को आवासीय अवधारित करने के उपरान्त प्रकरण मौका निरीक्षण के पश्चात् आदेश पारित करने हेतु प्रतिप्रेषित किये गये थे। कलेक्टर (मुद्रांक) ने माननीय एकलपीठ के निष्कर्ष को नजरअंदाज करते हुए, पूर्व आदेशानुसार यथावत रेफरेंस स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषकगण ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त 2012 (1) आर.आर.टी. 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य; माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त 2015 (1) आर.आर.टी. 680 रामेश्वर मटोरिया व अन्य बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान निर्णय दिनांक 27.03.2015; 2011-12 (Supp.) आर.आर.टी. 441 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम डॉ. श्रीमती सुमन छाबड़ा निर्णय दिनांक 4.01.2012



का हवाला देते हुए कथन किया गया कि उक्त न्यायिक दृष्टान्तों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसकी वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार ही की जा सकती है, भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। उक्त समस्त विधिक प्रावधानों को नजरअंदाज करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत आवासीय सम्पत्ति की गणना वाणिज्यिक दर से किये जाने में गम्भीर विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषकगण ने प्रार्थी की निगरानियां स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

7. बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अधिवक्ता द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्तियों का मौका निरीक्षण किये जाने के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति मानसिंह होटल के सामने स्थित होने तथा पार्किंग के काम में आने के आधार पर वाणिज्यिक अवधारित करते हुए तदनुसार मालियत की गणना किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा उक्त कथन के साथ प्रार्थी की निगरानियां अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

8. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

9. इन प्रकरणों में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावलियों का अवलोकन करने पर पाया गया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत बिक्रीत भूखण्डों के सामने होटल मानसिंह की बिल्डिंग होने तथा प्रश्नगत भूखण्ड खाली होकर पार्किंग के काम में लिये जाने के आधार पर व्यावसायिक मानते हुए व्यावसायिक दर से मूल्यांकन किया जाकर कमी मालियत के रेफरेन्स प्रेषित किये गये हैं। रेकार्ड में उपलब्ध उप पंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट के तथ्यों के अनुसार विवादित विक्रय-पत्रों से बिक्रीत सम्पत्ति विक्रय-पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष पेश करने के समय मौके पर खाली थे तथा उपलब्ध किसी रेकार्ड/दस्तावेज से बिक्रीत सम्पत्ति का वक्त विक्रय-पत्र पंजीयन वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने अथवा स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित होने की भी प्रथम दृष्टया पुष्टि नहीं होती है। यह निर्विवादित है कि प्रश्नगत भूखण्ड वक्त पंजीयन खाली थे तथा खाली भूखण्डों पर आस-पास के नागरिक अथवा ग्राहक अपने वाहन खड़ा कर देते हैं, ऐसी स्थिति में सामान्य विवेक के अनुसार भी खाली भूखण्ड पर केवल वाहनों की पार्किंग के आधार पर उक्त भूखण्ड को वाणिज्यिक माना जाना किसी भी दृष्टि से तर्कसंगत नहीं माना जा सकता।

10. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित किये गये माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त 2012 (1) आर.आर.टी. 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य में निम्न व्यवस्था दी गयी है :-

"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 sale deed 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.**"

11. इसी प्रकार माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त 2015 (1) आर.आर.टी. 680 रामेश्वर मटोरिया व अन्य बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान निर्णय दिनांक 27.03.2015; 2011-12 (Supp.) आर.आर.टी. 441 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम डॉ. श्रीमती सुमन छाबड़ा निर्णय दिनांक 04.01.2012 में प्रतिपादित अभिमत के अनुसार भी बिक्रीत सम्पत्ति के विक्रय पत्र पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की तिथि को सम्पत्ति की प्रकृति के आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिए तथा भविष्य में सम्पत्ति के उपयोग की सम्भावनाओं के आधार पर सम्पत्ति की प्रकृति निर्धारित करना उचित नहीं है।

12. कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अनुसार अथवा दौराने बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया जिससे यह माना जा सके कि प्रश्नगत भूखण्डों का विक्रेता अथवा क्रेता द्वारा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ स्थानीय निकाय से भू-रूपान्तरण करवाया गया हो। इसके विपरीत पत्रावली से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड विक्रेता के स्वर्गीय पति श्री जगदीश चंद दवे को नगर सुधार न्यास, जयपुर द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ दिनांक 05.10.1968 को आवंटित किया गया था। जिसका कुछ हिस्सा अप्रार्थिया संख्या 2 (विक्रेता) द्वारा प्रार्थी को विक्रय किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति के सामने मानसिंह होटल की बिल्डिंग होने तथा भूखण्ड खाली होने के कारण वाहन खड़े होने के आधार पर वाणिज्यिक अवधारित करते हुए, वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता। राज्य सरकार एवं महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक कार्यालय से समय-समय पर जारी विभागीय परिपत्रों एवं दिशा-निर्देशों में भी यह स्पष्ट



-: 6 :-

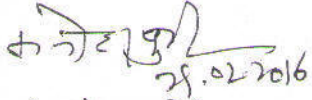
1-2. निगरानी संख्या-1128/2014 एवं 1129/2014/जयपुर.

किया जाता है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वक्त पंजीयन की प्रकृति के आधार पर की जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर।

13. उपरोक्त विवेचन के आधार पर यह निष्कर्षित किया जाता है कि अप्रार्थिया संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की आवासीय सम्पत्ति का विक्रय प्रार्थी को किया गया है, जिसकी प्रकृति पंजीयन की दिनांक तक आवासीय ही थी। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना भी आवासीय दर से ही की जा सकती है। वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए, तदनुसार रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए निर्णय पारित किये जाने में विधिक/तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती हैं।

14. परिणामस्वरूप प्रार्थी की दोनों निगरानियां स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.05.2014 अपास्त किये जाते हैं।

15. निर्णय सुनाया गया।


28.02.2016
(मनोहर पुरी)
सदस्य