

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या -1283 / 2011 / सीकर

श्री राजकुमार डीडवानिया पुत्र श्री सावरंगल डीडवानिया, जाति महाजन
निवासी-लक्ष्मणगढ़, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

2. निगरानी संख्या -1284 / 2011 / सीकर

श्रीमती चन्द्रा देवी अग्रवाल पत्नी श्री सुरेश कुमार अग्रवाल, जाति महाजन
निवास-लक्ष्मणगढ़, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

3. निगरानी संख्या -1285 / 2011 / सीकर

1. श्री महेश कुमार कस्वा पुत्र श्री रूपाराम, जाति जाट
निवासी-ग्राम कुमास जाटान तहसील लक्ष्मणगढ़ जिला सीकर

2. रामानन्द मोदी पुत्र स्व. श्रीरामअवतार मोदी, जाति महाजन

निवासी बी-101, अग्रसेन अपार्टमेन्ट सेक्टर 2, विद्याधर नगर, जयपुर

.....प्रार्थी.

4. निगरानी संख्या -1286 / 2011 / सीकर

श्री रमाकान्त अग्रवाल पुत्र श्री सज्जन कुमार अग्रवाल, जाति महाजन
निवासी- लक्ष्मणगढ़, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

5. निगरानी संख्या -1287 / 2011 / सीकर

श्री जय प्रकाश मोदी पुत्र श्री श्याम सुन्दर मोदी, जाति महाजन
निवासी -लक्ष्मणगढ़, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

6. निगरानी संख्या -1288 / 2011 / सीकर

श्री सुभाष जाजोदिया पुत्र श्री राजकुमार जाजोदिया, जाति महाजन
निवासी-लक्ष्मणगढ़, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

7. निगरानी संख्या -1289 / 2011 / सीकर

श्री संजय कुमार मोर पुत्र श्री बैणीप्रसाद मोर जाति महाजन
निवासी-आनन्द नगर, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

8. निगरानी संख्या -1290 / 2011 / सीकर

श्री महेश कुमार पुत्र श्री श्रीनिवासी चिराणियां जाति महाजन
निवासी-कस्बा लक्ष्मणगढ़, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

9. निगरानी संख्या -1291 / 2011 / सीकर

1. श्रीमती कान्ता देवी पत्नी श्री राजकुमार डीडवानिया जाति महाजन
निवासी-कस्बा लक्ष्मणगढ़ जिला सीकर

2. श्री सुनील कुमार डीडवानिया पुत्र श्री राजकुमार डीडवानिया जाति महाजन
निवासी-कस्बा लक्ष्मणगढ़, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

10. निगरानी संख्या -1292 / 2011 / सीकर

श्रीमती चन्दा देवी अग्रवाल पत्नी श्री सुरेश कुमार अग्रवाल, जाति महाजन
निवासी-लक्ष्मणगढ़, जिला सीकर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, लक्ष्मणगढ़ जिला सीकर

2. मैसर्स मोदी इन्वेस्टर्स लिमिटेड रजिस्टर्ड ऑफिस 20 सर आर.एन.मुखर्जी रोड,
कलकत्ता जरिये डायरेक्टर (1) संदीप कुमार पाण्डे पुत्र स्व. श्री जगदीश पाण्डे जाति
ब्राह्मण निवासी-6/2 गोपाल चटर्जी रोड, कलकत्ता

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित :

श्री वी.के. पारीक

अभिभाषक।

.....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री डी.पी. ओझा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

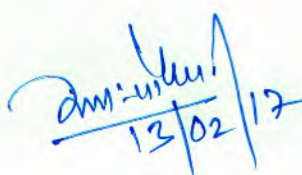
श्री आर.के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से.

दिनांक : 13.02.2017

लगातार.....2.


13/02/17

निर्णय

1. प्रार्थीगण द्वारा उक्त समस्त दस निगरानियां कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या क्रमशः 1/10 से 10/10 तक में पारित किये गये निर्णय दिनांक 09.05.2011 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किये गये हैं। जिनका विवरण निम्नानुसार है:-

क. सं.	निगरानी संख्या	कलक्टर मुद्रांक के आदेश क्रमांक	कलक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक	विवादित राशि (रूपये में)
1	1283/11/सीकर	1/10	09.05.2011	3,15,000/-
2	1284/11/सीकर	2/10	09.05.2011	2,15,000/-
3	1285/11/सीकर	3/10	09.05.2011	3,15,000/-
4	1286/11/सीकर	4/10	09.05.2011	2,35,000/-
5	1287/11/सीकर	5/10	09.05.2011	2,35,000/-
6	1288/11/सीकर	6/10	09.05.2011	3,15,000/-
7	1289/11/सीकर	7/10	09.05.2011	3,20,000/-
8	1290/11/सीकर	8/10	09.05.2011	3,10,000/-
9	1291/11/सीकर	9/10	09.05.2011	3,10,000/-
10	1292/11/सीकर	10/10	09.05.2011	2,15,000/-

2. उक्त समस्त निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने से सुविधा की दृष्टि से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है।
3. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि अप्रार्थी सं. 2 मैसर्स मोदी इन्वेस्टर्स लि. रजिस्टर्ड ऑफीस 20 सर आर.एन.मुखर्जी रोड़ कलकत्ता द्वारा समस्त प्रार्थीगण को कस्बा लक्ष्मणगढ़, जिला-सीकर में वार्ड नं. 16 में स्थित भूखण्डों का प्रार्थीगण को विक्रय करने का दस्तावेज वास्ते पंजीयन उप पंजीयक, लक्ष्मणगढ़ के समक्ष पेश किया गया। उप पंजीयक द्वारा समस्त दस्तावेजों में अंकित मालियत पर ही दस्तावेजों को पंजीवद्ध कर प्रार्थीगण को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् उक्त बिक्रीत सम्पत्ति का रैन्डम पद्धति से मौका निरीक्षण किया गया। मौका निरीक्षण के दौरान उपपंजीयक ने यह पाया कि विवादित सम्पत्ति वाणिज्यिक लाईन, बाजार से लगती हुई है तथा उक्त सम्पत्ति वाणिज्यिक उपयोग की है। इस पर उपपंजीयक द्वारा विवादित सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से करते हुए अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किये गये। नोटिस की पालना में प्रार्थीगण द्वारा अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराये जाने पर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 09.05.2011 द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को उचित मानते हुए स्वीकार कर लिया गया। अधीनस्थ न्यायालय के इस आदेश दिनांक 09.05.2011 से व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह समस्त निगरानियां पेश की गई हैं।

(Handwritten Signature)
13/02/17

लगातार.....3.

4. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।
5. बहस के दौरान प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 09.05.2011 का विरोध करते हुए कथन किया गया कि प्रस्तुत दस्तावेजों को उप पंजीयक द्वारा अंकित मालियत पर पंजीवद्ध पर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण करते हुए उक्त सम्पत्ति वाणिज्यिक श्रेणी की मानते हुए दस्तावेज कमी मालियत के माने तथा मालियत की गणना करते हुए अन्तर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने का नोटिस जारी किया गया। जबकि वस्तुस्थिति अनुसार सम्पत्ति आवासीय हवेली का हिस्सा व आवासीय क्षेत्र में स्थित है तथा निरीक्षण रिपोर्ट में प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग वाणिज्यिक श्रेणी का होना कहीं अंकित नहीं है। निरीक्षण रिपोर्ट से यह ज्ञात होता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मात्र व्यावसायिक लाईन व बाजार से लगती सड़क पर सम्पत्ति को कयास के आधार पर भविष्य में वाणिज्यिक उपयोग की होना मानने का अविलम्ब लेकर उक्त रिपोर्ट तैयार की है, जो पूर्णतया एकतरफा एवं विधि विरुद्ध है। विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे कथन किया गया कि राज्य सरकार द्वारा जारी विभिन्न परिपत्र एवं माननीय कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांतों में यह स्पष्ट उल्लेख है कि संभावित उपयोग एवं भविष्य में उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। अपने कथन के समर्थन में विद्वान अभिभाषक द्वारा राज्य सरकार के परिपत्र संख्या 2/2004 व राजस्थान कर बोर्ड द्वारा 2007(1)RRT 349 विक्रम कुमार बनाम राजस्थान सरकार के न्यायिक दृष्टांत का हवाला पेश किया। विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स पेश करने पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय में कानूनी प्रावधानों को नजरअन्दाज करते हुए प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करने में विधिक त्रुटि की है जिससे अधीनस्थ न्यायालय को निर्णय अविधिक है। अपने कथन के समर्थन में विद्वान अभिभाषक द्वारा राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी आदेश को अपास्त किये जाने का निवेदन किया।
6. राजस्व के उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप पंजीयक द्वारा रैन्डम पद्धति से मौका निरीक्षण करने पर यह पाया कि प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में बाजार में स्थित में है। इस आधार पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक उपयोग की माना गया है। अन्तर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क प्रार्थीगण द्वारा जमा नहीं करने पर अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक दृष्टि को मध्य नजर रखते हुए सभी वस्तुस्थित को स्पष्ट करते हुए विस्तृत निर्णय पारित किया है तथा उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को उचित मानते हुए रेफरेन्स स्वीकार किया गया। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय पारित करने में किसी भी प्रकार की कोई विधिक त्रुटि कारित नहीं की गई है। अपने उक्त कथन के

[Handwritten Signature]
13/02/17

लगातार.....4.

साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानियों को अस्वीकार किये जाने का तथा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 09.05.2011 को यथावत रखने का निवेदन किया।

7. अप्रार्थी सं. 2 के विद्वान अभिभाषक द्वारा बहस के दौरान यह कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन खाली थी तथा उसपर किसी प्रकार का वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित नहीं हो रही थी। अतः उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक माना जाना अविधिक है।
8. उभय पक्षों की बहस सुनी गई व पत्रावलियों एवं उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत की गई मौका रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। मौका रिपोर्ट दिनांक 15.01.2009 में उप पंजीयक द्वारा यह अंकित किया गया है कि "खाली भूमि वाणिज्यिक लाइन में बाजार से लगती हुई वाणिज्यिक उपयोग की"।
9. उक्त प्रकरणों में विवादित बिन्दु यह है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक उपयोग का मानकर किया जाये या आवासीय?
10. प्रार्थी के अधिवक्ता की यह आपत्ति रही है कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय दर से मूल्यांकन कर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल कर मूल दस्तावेज वापस लौटा दिया था तत्पश्चात् पुनः प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए सम्पत्ति का मूल्यांकन कर रेफरेन्स प्रस्तुत करने की कार्यवाही के लिये उप पंजीयक पद कार्य से विवृत्त (Functus Officio) हो जाता है इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51 में यह स्पष्ट रूप से उपबन्धित किया गया है कि रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 के तहत रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के पास लिखित का रजिस्ट्रीकरण करते समय यह विश्वास करने के कारण है कि लिखित में सम्पत्ति का बाजार मूल्य सही तौर पर उपवर्णित नहीं किया गया है वहां वह लिखित को रजिस्ट्रकृत करने के पूर्व या उसके पश्चात् उसे धारा 51 की उपधारा 3 के अधीन कार्यवाही करने के लिए मूल रूप से कलक्टर को भेज सकेगा। इसके अतिरिक्त धारा 51 की उपधारा 2 में यह भी प्रावधान है कि जब कोई भी ऐसी लिखित, जो कम मूल्यांकित है और सम्यक् रूप से स्ताम्पित नहीं है, भूल से या अन्यथा रजिस्ट्रीकृत की जाती है तब पंजीयन अधिकारी पक्षकार से मूल लिखित को मंगवा सकेगा और स्टाम्प शुल्क संदत्त करने के दायी पक्षकार को सुनवाई का अवसर देने और कारण लेखबद्ध करने और उसकी एक प्रति देने के पश्चात् उसे परिबद्ध (Impound) कर सकेगा। उक्त विधिक प्रावधानों के अन्तर्गत धारा 51 (1) में यह स्पष्ट व्यवस्था होना पाया जाता है कि उप पंजीयक दस्तावेज को पंजीयन से पूर्व अथवा पंजीयन के पश्चात् दोनों ही स्थिति में कमी मालियत का होने पर उसे मालियत मूल्यांकन हेतु कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स कर सकता है साथ ही धारा 51 (2) में यह भी व्यवस्था दी गई है कि ऐसे दस्तावेज जो कमी मालियत का है अथवा सम्यक् रूप से स्ताम्पित नहीं है जिसका कारण भूल या अन्यथा रहा हो, को पक्षकार से मूल तलब करेगा और पक्षकार द्वारा मूल दस्तावेज प्रस्तुत न करने पर उस

लगातार.....5.

Amrinder
13/02/17

दस्तावेज की प्रमाणित छाया प्रति के आधार पर विधिक कार्यवाही हेतु कलक्टर को रेफरेन्स कर सकेगा। साथ ही धारा 51(3) में उक्त प्रकार से प्राप्त रेफरेन्सों में कलक्टर को विधिक कार्यवाही करने का प्राधिकार है। अतः उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटाने के पश्चात् उसे कमी मालियत का पाये जाने पर उस पर सही मालियत निर्धारण की कार्यवाही करने या रेफरेन्स करने से उसे प्रतिबंधित नहीं किया जा सकता। इस प्रकार अधिवक्ता प्रार्थी की यह आपत्ति कि उप पंजीयक दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटाने के पश्चात् प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारण की कार्यवाही करने या रेफरेन्स करने से पद कार्य से विकृत (Functus Officio) हो जाता हो, विधि विरुद्ध होने से स्वीकार योग्य नहीं है।

11. उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीबद्ध करने के लगभग 6 दिन पश्चात् मौका रिपोर्ट तैयार की गई है प्रश्नगत रिपोर्ट व दस्तावेज से यह निर्विवाद है कि वक्त पंजीयन प्रश्नगत सम्पत्ति रिक्त थी एवं इस पर किसी भी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित नहीं थी।
12. उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के वाणिज्यिक लाईन में एवं बाजार में स्थित होने से सम्पत्ति को व्यवसायिक उपयोग का माना है। इस संदर्भ में महानिरीक्षक, पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 27/2010 का बिन्दु संख्या 4.2 सुसंगत है जो इस प्रकार है:—

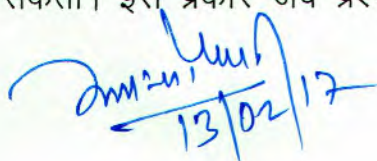
4.2 यदि भूमि/भवन व्यवसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यवसायिक नहीं है तो सम्पत्तियों का कितना हिस्सा व्यवसायिक माना जावे :-

“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 व्यावसायिक लाईन में आती है यदि पूरा क्षेत्रफल व्यावसायिक नहीं है तथा सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यावसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित हो तो उस स्थिति में भूमि के 20 फुट तक के अग्रभाग को वाणिज्यिक मानते हुये वाणिज्यिक दर से मालियत निर्धारित की जावे।

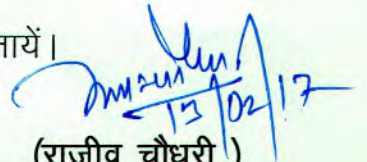
13. इस प्रकरण में उप पंजीयक द्वारा दिनांक 15.01.2009 को मौके का निरीक्षण किया गया जिसमें प्रश्नगत सम्पत्ति के संबंध में यह उल्लेख है कि “खाली भूमि वाणिज्यिक लाईन में व बाजार से लगती वाणिज्यिक उपयोग की”। इस प्रकार पंजीयन के समय प्रश्नगत सम्पत्ति का कोई वाणिज्यिक उपयोग नहीं किया जा रहा था। यह सुस्थापित है कि भविष्य के उपयोग की संभावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस प्रकार जब प्रश्नगत सम्पत्ति बाजार से लगती

लगातार.....6.


13/02/17

हुई सड़क पर वाणिज्यिक लाईन में स्थित है एवं पंजीयन के समय यह सम्पत्ति खाली है तथा इस पर कोई वाणिज्यिक गतिविधि नहीं हो रही है। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन राज्य सरकार के परिपत्र संख्या 27/2010 के बिन्दु संख्या 4.2 के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्रभाग को वाणिज्यिक मानते हुए तथा शेष सम्पत्ति का आवासीय की दर से मूल्यांकन करते हुए मालियत किया जाना न्यायसंगत प्रतीत होता है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश दिनांक 09.05.2011 में सम्पूर्ण प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक मानकर उप पंजीयक की ओर से प्रस्तुत रेफरेन्स पूर्ण रूप से स्वीकार करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। उक्त परिपत्र के आलोक में, अधीनस्थ न्यायालय के आक्षेपित आदेश दिनांक 09.05.2011 अपास्त किये जाने योग्य है।

14. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय, न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर के आदेश दिनांक 09.05.2011 को अपास्त किया जाता है एवं प्रकरण को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि अधीनस्थ न्यायालय प्रश्नगत सम्पत्ति के मालियत की गणना परिपत्र संख्या 27/2010 के बिन्दु संख्या 4.2 के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति के 20 फुट गहराई तक के अग्रभाग को वाणिज्यिक तथा शेष भाग को आवासीय मानते हुये विधिनुसार मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क पुनः निर्धारित किया जाये।
15. निर्णय सुनाया गया।
16. उक्त निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में पृथक-पृथक रखी जायें।


(राजीव चौधरी)
सदस्य