

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 1499/2015/धौलपुर

1. श्री अश्वनी कुमार जैन पुत्र श्री शीतल प्रसाद जैन
2. श्रीमती सविता गुप्ता पत्नी श्री दिलीप कुमार गुप्ता  
निवासीगण- कस्बा जरिहा राजाखेड़ा तह0 राजाखेड़ा,  
जिला धौलपुर  
बनाम

.....प्रार्थीगण

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, राजाखेड़ा
2. रामबिलास पुत्र श्री बसन्त लाल जाति कोली  
निवासी- गढी करीलपुर तह0. राजाखेड़ा, जिला धौलपुर

अप्रार्थीगण

### एकलपीठ

### श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित ::

- श्री रोहित सोनी, अभिभाषक  
श्री जमील जई,  
उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थीगण की ओर से

..... राजस्व की ओर से

दिनांक : 29.10.2018

### निर्णय

- 1 यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 22.06.2015 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, राजाखेड़ा जिला धौलपुर द्वारा प्रस्तुत रैफरेन्स को स्वीकार किया है।
- 2 प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि दिनांक 19.01.2008 को प्रार्थीगण द्वारा एक भूखण्ड आराजी खसरा नम्बर 6327/1024 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा वाके ग्राम नाहिला तहसील राजाखेड़ा जिला धौलपुर से एक किता भूखण्ड 25592.48 वर्ग फुट (2843.688 वर्गगज) कृषि से अकृषि में रूपान्तरित भूखण्ड को मालियत रूपये 4,00,000/- में क्रय किया जिसे उप पंजीयक कार्यालय में दस्तावेज संख्या 2006004125 के रूप में पंजीबद्ध करने हेतु पेश किया गया। उप पंजीयक ने डी.एल.सी. दरों से दस्तावेज की मालियत रूपये 7,10,922/- आंककर मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क वसूल करने के पश्चात दस्तावेज पंजीबद्ध कर प्रार्थीगण को लौटा दिये। ऑडिट आक्षेप के आधार पर विक्रीत भूखण्ड मुख्य धौलपुर-राजाखेड़ा सड़क पर स्थित होने एवं वहां व्यवसायिक गतिविधियां संचालित होने पर भूखण्ड का 20 फुट गहराई तक वाणिज्यिक उपयोग एवं शेष भूखण्ड को आवासीय उपयोग का आंक कर डी.एल.सी. दरों से दस्तावेज की मालियत रूपये 9,00,922/- प्रस्तावित की गई एवं प्रकरण कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया गया। कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रैफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए अपने आदेश दिनांक 22.06.2015 द्वारा कमी मुद्रांक रूपये 12,350/-, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 1900/-, शास्ति रूपये 10,995/- एवं ब्याज रूपये 10,995 कुल मांग राशि रूपये

निरन्तर.....2

31

36,240/- प्रार्थीगण से वसूलने के आदेश जारी किये। उक्त आदेश के विरुद्ध यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

- 3 बहस के दौरान प्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने तर्क दिया कि प्रार्थीगण द्वारा दिनांक 19.01.2008 को एक आवासीय भूखण्ड जो कि ख0न0 6327/1024 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा वाके ग्राम नाहिला तहसील राजाखेड़ा में से 2843.68 वर्गगज भूमि रूपान्तरित आवासीय प्रयोजन का क्रय किया था। उप पंजीयक द्वारा पूर्णरूप से संतुष्ट होने के बाद एवं कमी स्टाम्प ड्यूटी एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने के बाद आक्षेपित विक्रय पत्र दिनांक 19.01.2008 को प्रार्थीगण को लौटा दिये। उक्त भूखण्ड का रूपान्तरण आवासीय उपयोग हेतु दिनांक 02.03.2007 को कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन कराया जा चुका था। उक्त निष्पादित विक्रय पत्र में स्पष्ट रूप से अंकित है कि विक्रीत भूखण्ड ग्राम आबादी व व्यापारिक प्रतिष्ठानों आदि से काफी दूर है, आसपास कोई आर्थिक गतिविधियां, बाजार, बस्ती आदि नहीं है। ऑडिट आक्षेप दल के आक्षेप के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने अविधिक रूप से उक्त विक्रीत भूखण्ड को मुख्य धौलपुर-राजाखेड़ा सड़क पर स्थित होने एवं आसपास व्यवसायिक गतिविधियां होना मानते हुए उक्त भूखण्ड को 20 फुट गहराई तक वाणिज्यिक दर से मालियत गणना की है। उन्होंने आगे कथन किया कि उक्त गणना अविधिक है क्योंकि भूखण्ड के आसपास खेती हो रही है। कोई भी व्यावसायिक गतिविधियां सैकड़ों मीटर दूर-दूर तक नहीं हो रही है। विक्रीत भूखण्ड का मूल्यांकन भविष्य की संभावनाओं के आधार पर नहीं किया जा सकता है। उक्त समस्त आधार पर प्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 22.06.2015 को निरस्त करने का निवेदन किया।
- 4 राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रार्थीगण द्वारा क्रय किया गया भूखण्ड धौलपुर-राजाखेड़ा सड़क पर स्थित है एवं आसपास व्यवसायिक गतिविधियां संचालित होने से उक्त भूखण्ड की 20 फुट गहराई तक वाणिज्यिक दर से मालियत गणना की है, जिससे उप पंजीयक ने उचित आधार पर ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर रैफरेन्स प्रस्तुत किया है एवं कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रैफरेन्स को स्वीकार किये जाने में कोई विधिक भूल नहीं की है, अतः उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश का समर्थन करते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।
- 5 उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया। इस प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि आवासीय है अथवा वाणिज्यिक। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र में स्पष्ट अंकित है कि क्रय की जा रही भूमि आवासीय रूपान्तरण शुदा भूखण्ड है। प्रार्थी द्वारा किसी भी तथ्य को अपने विक्रय पत्र में छिपाया नहीं गया है

  
20.10.2015

तथा निर्मित क्षेत्रफल का भी स्पष्ट उल्लेख अंकित करते हुए विक्रय पत्र अप्रार्थी संख्या 1 के कार्यालय में दिनांक 19.01.2008 को मालियत रूपये 7,10,922/- पर प्रस्तुत किया, जिसकी मालियत रूपये 7,10,922/- निर्धारित करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए, दस्तावेजों को बाद पंजीबद्ध दिनांक 19.01.2008 को प्रार्थीगण क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात उप पंजीयक ने अधिनियम की धारा 51(4) के तहत ऑडिट आक्षेप के आधार पर प्रकरण कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स किया है। प्रस्तुत दस्तावेज का निस्तारण करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 22.06.2015 पारित करते हुए प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए अपना आदेश पारित किया है। प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट दर्शित होता है कि विक्रेता ने उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय के रूप में भू उपयोग करवाया दिया था एवं पंजीयन के समय किसी प्रकार की कोई वाणिज्यिक गतिविधि पाये जाने की कोई टिप्पणी उप पंजीयक द्वारा नहीं की गई है। केवल विक्रीत भूखण्ड को मुख्य धौलपुर-राजाखेड़ा सड़क पर स्थित होने से उक्त भूखण्ड की 20 फुट गहराई तक वाणिज्यिक दर से मालियत गणना की है। उप पंजीयक ने भी प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक स्थिति की अनदेखी करते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किया जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

- 6 अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात होता है कि प्रश्नगत भूमि दिनांक 02.03.2007 को कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित की गई है। पटवारी की मौका रिपोर्ट दिनांक 01.04.2010 में भूखण्ड की पंक्ति में किसी व्यावसायिक गतिविधि का उल्लेख नहीं है। इसी प्रकार उप पंजीयक राजाखेड़ा की रिपोर्ट दिनांक 12.02.2015 में भी प्रश्नगत भूखण्ड तथा आस-पास की जमीन पर कृषि कार्य किया जान बताया गया है। यही नहीं उक्त रिपोर्ट के बिन्दु संख्या 3 में यह स्पष्ट अभ्युक्ति दी गई है कि उक्त भूखण्ड वाणिज्यिक गतिविधि में काम नहीं आ रहा है। अतः स्पष्ट है कि इसका न तो व्यावसायिक उपयोग हो रहा है तथा न ही यह मुख्य सड़क पर व्यावसायिक सम्पत्तियों की पंक्ति में ही अवस्थित है।
- 7 इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालयों, माननीय उच्च न्यायालयों एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड का यह निरन्तर मत रहा है कि विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार ही मालियत की गणना की जा सकती है। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा भी समय-समय पर परिपत्र जारी कर उप पंजीयक/कलक्टर (मुद्रांक) कार्यालयों को यह दिशा-निर्देश जारी किये जाते रहे हैं कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण न किया जाकर विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन की प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे।

31

29.10.2018

- 8 बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण न किया जाकर विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। जिनमें निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय है :-

1. माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन : RLW 2012 (2) पेज 1443 (एस.सी.) :-  
"INDIAN STAMP ACT, 1899, Section 47A and 33, Market Value of Property-Nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the calculation of stamp duty. 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. The nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stamp duty. Though the matter could have been considered by the Appellate Authority in view of our reasoning that there was no serious objection and in fact the said alternative remedy was not agitated seriously and in view of the factual details based on which the High Court has quashed the order dated 27-09-2004 passed by the Addittional District Collector, we are not inclined to interfere at this juncture."

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। उक्त परिपत्र का बिन्दु संख्या 9 निम्न प्रकार है :-

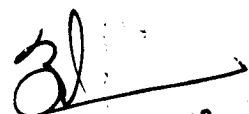
9. भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :

राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 में यह भी स्पष्ट कर दिया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।"

इसी प्रकार महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 5/2006 क्रमांक एफ-7(67)जन/06/2285-2720 दिनांक 30.01.2006 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं।

- 9 बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि उक्त भूखण्ड व्यावसायिक क्रियाकलापों वाले भूखण्ड की लाइन में स्थित है। उल्लेखनीय है कि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 01.09.2010 के बिन्दु संख्या 2 में विभागीय अधिकारियों को ये स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं कि :-

निरन्तर.....5


  
29.10.2018

"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 873/08 श्रीमती नीता तायल बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 21.12.2009 में यह स्पष्ट किया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यावसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है इसलिये सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग के वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावे।"

चूंकि प्रस्तुत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि यद्यपि मुख्य सड़क पर तो स्थित है परन्तु यह न तो व्यावसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है तथा न ही आसपास कोई व्यावसायिक गतिविधि पाई गई है, अतः इसके अग्र भाग के 20 फुट तक का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से मानते हुए रैफरेन्स स्वीकार करने में कलक्टर (मुद्रांक) ने तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए विधिक त्रुटि की है। दृष्टव्य है कि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा-निर्देशों को पूर्णतया नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थीगण के विरुद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

- 10 प्रकरण के समस्त तथ्यों, माननीय न्यायालयों के न्यायिक दृष्टान्तों एवं विवेचन के मद्देनजर यह निर्णीत किया जाता है कि प्रार्थीगण द्वारा जो आवासीय सम्पत्ति क्रय की गयी है उसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया आवासीय ही थी तथा इसका न तो कोई व्यावसायिक उपयोग किया जा रहा था एवं मुख्य सड़क पर अवस्थित होने के उपरान्त भी इसके आसपास कोई व्यावसायिक गतिविधि संचालित नहीं की जा रही थी, अतः इसका मूल्यांकन व्यावसायिक दर से करते हुए तदनुसार इस पर निर्धारित अंतर मुद्रांक शुल्क, पंजीयन शुल्क एवं शास्ति आरोपण अविधिसम्मत पाये जाने से कलक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किया जाता है।
- 11 परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलक्टर (मुद्रांक), वृत भरतपुर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 22.06.2015 अपास्त किया जाता है। प्रार्थीगण द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि को बाद सत्यापन लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।
- 12 निर्णय सुनाया गया।

  
 29.10.2018  
 (ओमकार सिंह आशिया)  
 सदस्य