

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1571/2013/पाली

मैसर्स भूमि प्रोबिल्ड प्रा. लि. सुमेरपुर के डायरेक्टर:-

1. सत्यनारायण पुत्र श्री किशन जी गोयल  
निवासी आदर्श कॉलोनी, सुमेरपुर जिला-पाली
2. सुभाष ऐरन पुत्र श्री आत्माराम जी  
निवासी-बलदेव सिंह कॉलोनी सुमेरपुर, जिला-पाली
3. राकेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री प्रकाश चन्द जी  
निवासी आबूरोड जिला -सिरोही

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक सुमेरपुर, जिला पाली
2. रूपनारायण पुत्र श्री गंगालहरी शर्मा  
निवासी जवाईबांध, तहसील सुमेरपुर जिला पाली जरिये मुख्यार आम जगदीश पुत्र  
श्री गोपालदास निवासी हलवाई बाजार शिवगंज तहसील शिवगंज जिला सिरोही एवं  
हरीश पुत्र अशोक कुमार निवासी श्रीपालनगर, सुमेरपुर जिला पाली

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अजयपाल ढिढारिया  
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री डी.पी. ओझा  
उप-राजकीय अभिभाषक।  
(अप्रार्थी सं. 2 अनुपस्थित)

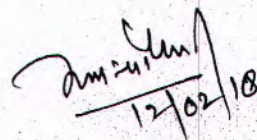
.....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

दिनांक : 12.02.2018

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), पाली (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 26/2012 में पारित निर्णय दिनांक 23.03.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है प्रार्थी द्वारा मौजा ऐरनपुरा रोड (जवाईबांध) तहसील सुमेरपुर, सुमेरपुर -जवाईबांध रोड पर स्थित प्लॉट जिसका क्षेत्रफल 10030 वर्गफीट का बैचान 10,00,000/- रुपये में उप पंजीयक पाली के समक्ष दिनांक 09.11.2011 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज की मालियत 61,10,819/- रुपये मानते हुए दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिये गये। उप पंजीयक पाली द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के मौका निरीक्षण में पाया कि विक्रय भूमि जवाईबांध स्टेशन रोड से सुमेरपुर रोड पर 30 फुट से अधिक रोड पर स्थित है। व पास में ग्राम पंचायत भवन, सार्वजनिक भवन व मुख्य मार्ग जवाईबांध रोड पर होने से प्लॉट को वाणिज्यिक मानते हुए इस क्षेत्र की बाजार दर 849/- रुपये प्रतिवर्गफुट

लगातार.....2.

  
12/02/18

की दर से गणना कर सम्पत्ति की मालियत 93,67,017/- रूपये मानते हुए कमी राशि जमा करने का नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी द्वारा कमी राशि जमा नहीं करने पर प्रकरण रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), पाली को प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), पाली द्वारा दिनांक 23.03.2012 में कमी राशि जमा करने के आदेश पारित किये। अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), पाली के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि प्रार्थी की प्रश्नगत क्रयशुदा भूमि मुख्य सड़क सुमेरपुर जवाईबांध स्टेशन रोड पर स्थित है। कय की गयी भूमि आवासीय भूमि है तथा रेकार्ड में भूमि का इन्द्राज आवासीय भूमि ही है तथा मौके पर भी भूमि आवासीय उपयोग की ही है। भूखण्ड का वर्तमान में भी आवासीय प्रयोजनार्थ किया जा रहा है तथा आस-पास के भूखण्ड भी आवासीय ही है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने आगे कथन किया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि के पास में ग्राम पंचायत भवन व सार्वजनिक भवन होने से इसको व्यवसायिक मानने में त्रुटि कारित की है। जबकि ग्राम पंचायत भवन व सार्वजनिक भवन कतई वाणिज्यिक/व्यवसायिक उपयोग के नहीं होते है। दस्तावेज पंजीयन के समय में प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि संचालित नहीं है तथा न ही उसका व्यवसायिक रूपान्तरण कराया है और न ही वह किसी व्यवसायिक योजना में स्थित है। मियाद के संबंध में विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का आदेश एकपक्षीय पारित किया गया था इसलिये उक्त आदेश की जानकारी प्रार्थी को प्राप्त नहीं हुई। जैसे ही प्रार्थी को निर्णय की जानकारी हुई उसके द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत कर दी गयी। अतः विद्वान अभिभाषक द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर विलम्ब को क्षमा कर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को अपास्त करने तथा प्रार्थी की निगरानी को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि नवीन नियमों के अनुसार चैकलिस्ट एवं दस्तावेज में अंकित तथ्यों के अनुसार निर्धारित दरों से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर देय मुद्रांक कर एवं फीस की वसूली करने के उपरान्त दस्तावेज को पंजीयन कर दिया गया। इसके बाद रेण्डम जांच में सलैक्ट होने पर उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किये जाने पर तथ्यों में भिन्नता पाई जाने पर दस्तावेज सं. 4569/11 दिनांक 009.11.2011 को कमी मालियत का माना गया। मौके पर सम्पत्ति जवाईबांध रोड पर स्थित है एवं पास में ग्राम पंचायत

लगातार.....3.  
12/02/18

भवन, सार्वजनिक भवन स्थित है। इसलिए इस विक्रय भूखण्ड को वाणिज्यिक मानते हुए इस क्षेत्र की बाजार दर के अनुसार मालितय 9767017/- रुपये मानते हुए स्टाम्प शुल्क 4,68,360/- पंजीयन शुल्क 50,000/- एवं सरचार्ज 46,840/- रुपये एवं मुख्यारनाम आम पर देय मुद्रांक 2 प्रतिशत एवं सरचार्ज सहित अनुसार 2,06,074/- रुपये होते है। प्रार्थी द्वारा पूर्व में स्टाम्प शुल्क 3,05,540/-, पंजीयन शुल्क 50,000/- रुपये सरचार्ज 30,555/- रुपये एवं स्टाम्प शुल्क 1,62,810/- सरचार्ज 16,280/- रुपये एवं मुख्यारनामा आम 83,854/- रुपये वसुल करने के साथ साथ जुर्माना राशि 1,056/- रुपये कुल राशि 2,64,000/- रुपये वसुल करने का अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 23.03.2012 विधि सम्मत है। प्रार्थीगण द्वारा निगरानी प्रार्थना पत्र विलम्ब से प्रस्तुत करने के जो आधार दिये है वह सद्भाविक नहीं होने से निगरानी प्रार्थना पत्र मियाद बाहर होने के कारण स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है। अतः राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी याचिका को अस्वीकार करने व अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 23.03.2012 को यथावत रखने का निवेदन किया।

6. उभयपक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
7. प्रार्थीगण निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को गुणावगुण पर निस्तारित किया जाना श्रेयस्कर है। अतः उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।
8. रेफरेन्स प्रस्तुत करने से पूर्व प्रश्नगत भूखण्ड का मौका निरीक्षण सब रजिस्ट्रार, सुमेरपुर जिला पाली की ओर से दिनांक 11.01.2011 को किया गया था। जिसमें अंकित किया गया है कि- "दस्तावेज सं. 4596/11 दिनांक 09.11.2011 में सम्पूर्ण 10030 वर्गफुट मुख्य रोड जवाई बांध स्टेशन रोड पर स्थित है व पास में ग्राम पंचायत भवन, सार्वजनिक भवन व मुख्य मार्ग जवाई बांध रोड पर होने से 10030 वर्गफुट का डी.एल.सी. @849 वर्गगज की राजकीय वसूली की जावे।" अधीनस्थ न्यायालय ने आपने आक्षेपित आदेश दिनांक 23.03.2012 द्वारा मौका रिपोर्ट के आधार पर प्रार्थी की प्रश्नगत भूमि को आवासीय उपयोग का नहीं मानकर वाणिज्यिक उपयोग से संबंधित मानकर रेफरेन्स को स्वीकार किया गया।
9. इस संबंध में प्रार्थीगण की यह आपत्ति रही है कि प्रश्नगत भूमि के पास में ग्राम पंचायत भवन व सार्वजनिक भवन होने से प्रश्नगत भूमि वाणिज्यिक नहीं मानी जा सकती क्योंकि ग्राम पंचायत भवन व सार्वजनिक भवन कतई वाणिज्यिक/व्यवसायिक उपयोग के नहीं होते है। दस्तावेज पंजीयन के समय में प्रश्नगत भूमि पर किसी

*Amal Kumar*  
12/02/18

लगातार.....4.

प्रकार की व्यावसायिक गतिविधि संचालित नहीं है तथा न ही उसका व्यावसायिक रूपान्तरण कराया है और न ही वह किसी व्यावसायिक योजना में स्थित है।

10. इस संबंध में राज्य सरकार की ओर से जारी परिपत्र संख्या 1/2015 के बिन्दु संख्या 10 का यहां उल्लेख किया जाना समीचीन है जो निम्न प्रकार है:-

**10. व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के संबंध में:-**

भूमि को व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय:-

- (i) भूमि/अचल सम्पत्ति का वास्तविक रूप से व्यावसायिक उपयोग हो रहा हो अथवा
  - (ii) भूमि का व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ हो, अथवा
  - (iii) भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित हो।
11. प्रश्नगत भूमि का दस्तावेज पंजीयन के समय वाणिज्यिक उपयोग हो रहा हो या उसका वाणिज्यिक रूपान्तरण हो चुका हो या व्यावसायिक योजना में स्थित हो ऐसा राजस्व का आधार नहीं है तथा ऐसी कोई साक्ष्य भी पेश नहीं की गयी है। अतः केवल मुख्य सड़क पर स्थित होने व आसपास पंचायत भवन व सार्वजनिक भवन स्थित होने से प्रश्नगत भूमि को वाणिज्यिक मानना न्यायसंगत नहीं है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि के भविष्य में उपयोग की संभावनाओं को देखते हुए प्रश्नगत भूमि को आवासीय या व्यावसायिक नहीं माना जा सकता। इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन में निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किये हैं:-

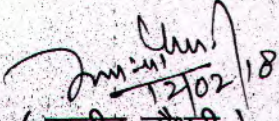
"it is asserted that the stamp duty was paid based on the position and user of the building on the date of the purchase. The impugned order of the High Court shows that it was not seriously disputed about the nature and user of the building, namely, residential purpose on the date of the purchase. Merely 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."

Held-Stamp Act 1899, Sec. 47-A, 33 - Valuation of property- Determination of stamp duty - Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - held - Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.

अतः उक्त न्यायिक दृष्टान्त के आलोक में उपरोक्त समस्त तथ्यों एवं परिस्थितियों में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का वाणिज्यिक उपयोग मानकर रेफरेन्स स्वीकार करने में विधिक त्रुटि कारित की गयी है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 23.03.2012 अपास्त किये जाने योग्य है।

12. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलकटर (मुद्रांक), पाली का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 23.03.2012 को अपास्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

  
(राजीव चौधरी)  
सदस्य