

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1591/2014/अजमेर

श्रीमती रेखा गोयल पत्नी श्री राजेश गोयल
सिताराम बाजार, केसरगंज, अजमेर

.....प्रार्थी.

बनाम

- 1 राजस्थान सरकार जरिए उपपंजीयक—प्रथम अजमेर
- 2 श्री जगदीश कुमा पुत्र उधाराम सिन्धी (नाम तर्क)
निवासी—म.न.04 साईबाबा कॉलोनी, अजय नगर अजमेर

अप्रार्थीगण

एकलपीठ

बी. के. मीणा—अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री वी के गर्ग,
अभिभाषक
श्री आर के अजमेरा,
उपराजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

..अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 01/10/2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त—अजमेर (जिसे आगे "कलेक्टर" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 369/2012 में पारित किये गये आदेश दिनांक 09.07.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी द्वारा एक भूखण्ड संख्या 4, क्षेत्रफल 77.36 वर्गगज, लोहागल रोड, अजमेर स्थित, जोकि अप्रार्थी संख्या 2 के स्वामित्व का था, को रू0 650000/- में कय करने का दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक, अजमेर के समक्ष पेश किया। उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू0 18,45,156/- निर्धारित कर, तदनुसार मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूल कर, दिनांक 23.04.2012 को दस्तावेज बाद पंजीबद्ध कर लोटा दिया गया। तत्पश्चात उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का रेण्डम मौका निरीक्षण किया गया। मौका—निरीक्षण करने के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ मानते हुए उक्त क्षेत्र की डीएलसी द्वारा निर्धारित व्यवसायिक दर से मालियत रू0 44,96,353/- निर्धारित करते हुए मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क की राशि प्रार्थी से वसूल करने हेतु अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी द्वारा अन्तर राशि जमा नहीं कराने उप पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर को प्रेषित किया गया। कलेक्टर ने उपपंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को अपने निर्णय दिनांक 09.07.2014 द्वारा स्वीकार कर लिया गया। कलेक्टर के इस आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

-302

लगातार.....2

:: 2 :: निगरानी संख्या – 1591/2014/अजमेर

निगरानीकर्ता द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 का नाम तर्क करने का प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया गया कि प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 की कोई जवाबदेही नहीं बनती है अतः अप्रार्थी 2 का नाम तर्क किया जावे। इस पर उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कोई आपत्ति प्रकट नहीं की गई। अतः अप्रार्थी 2 का नाम तर्क (delete) करते हुए उपस्थित पक्षकारों की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने कलेक्टर द्वारा पारित आदेश का विरोध करते हुए कथन किया कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ कय की गई थी। उनका कथन है कि उक्त सम्पत्ति भूखण्ड संख्या 4 है तथा प्रार्थी द्वारा भूखण्ड संख्या 2 व 3 भी कय किया गया था, इन तीनों भूखण्डों का क्षेत्रफल 250.63 वर्गगज होता है जिस पर प्रार्थी द्वारा नगर निगम अजमेर से रहवास के लिये भवन स्वीकृति हेतु कार्यवाही की जा रही है। उपपंजीयक द्वारा इसे अकारण की व्यवसायिक मान लिया गया है। विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि कलेक्टर द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को बिना मस्तिष्क का उपयोग किये एवं तथ्यों व परिस्थितियों व कानूनी प्रावधानों को नजर अंदाज करते हुए निर्णय पारित किया है। कलेक्टर द्वारा प्रकरण में विक्रेता को जवाब हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है जबकि माननीय राजस्व मण्डल की वृहद्वपीठ ने निर्णय 1996 आरआरडी पेज 503 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि प्रकरण को तय करते समय क्रेता/विक्रेता दोनो को ही नोटिस देना आवश्यक है यह एक मेन्डेट्री प्रोविजन है। विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप पंजीयक ने दस्तावेज पंजीयन के समय पूर्ण जांच कर तथा प्रश्नगत सम्पत्ति निर्धारित दरों से मूल्यांकन कर दस्तावेज बाद पंजीयन लौटा दिया। परन्तु इसके बाद उपपंजीयक द्वारा मनमाने तरीके से विवादित सम्पत्ति को वाणिज्यिक माना जाकर रेफरेन्स पेश किया गया है। उप पंजीयक ने प्रकरण में ऐसा कोई साक्ष्य/सबूत पेश नहीं किया है जिससे विवादित सम्पत्ति का सम्पूर्ण उपयोग वाणिज्यिक किया जाना साबित होता हो। विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने कथन के साथ प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया गया।

बहस के दौरान विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर के आदेश व उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स का समर्थन करते हुये कथन किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड सड़क पर स्थित है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति के आस-पास व्यवसायिक गतिविधिया संचालित है। कलेक्टर द्वारा इन सभी परिस्थितियों पर विचार कर विवादित सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानकर रेफरेन्स स्वीकार किया गया है। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि विभाग के

जारी परिपत्रों में यह स्पष्ट निर्देश है कि यदि सम्पत्ति पर व्यावसायिक गतिविधियां की जा रही हो अथवा सम्पत्ति व्यावसायिक गतिविधियों की लाईन में हो तो सम्पत्ति की मालियत की गणना व्यावसायिक दर से की जाये। विद्वान कलेक्टर द्वारा रेफरेन्स के तथ्यों के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से किया गया है, जो पूर्णतया विधिक एवम् सही है। लिहाजा, कलेक्टर द्वारा पारित आदेश को विधिक करार देकर रेफरेन्स के तथ्यों को स्वीकारते हुये प्रार्थी की निगरानी को अस्वीकार करने का आग्रह किया।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

पत्रावली के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थी द्वारा एक भूखण्ड क्षेत्रफल 77.36 वर्गगज, लोहागल रोड, अजमेर स्थित को क़य करने का दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक, अजमेर के समक्ष पेश करने पर उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीबद्ध कर लोटा दिया गया। तत्पश्चात उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का रेण्डम मौका निरीक्षण किया गया। मौका-निरीक्षण करने के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ मानते हुए सम्पत्ति की मालियत रू0 44,96,353/- निर्धारित की गई।

हमारे सामने विवादित बिन्दू यह है कि प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण व्यावसायिक दर से किया जावे अथवा आवासीय दर से ?

उपपंजीयक द्वारा दिनांक 30.04.2012 को प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया तथा अपनी रिपोर्ट में यह अंकित किया गया कि " मौके पर प्लॉट के दोनो और सड़के है तथा दोनों और व्यावसायिक गतिविधियां है। अतः दोनों और से व्यावसायिक पंक्ति में होने के कारण पूरा प्लॉट व्यावसायिक है। उक्तानुसार मूल्यांकन करें "

उपपंजीयक द्वारा दिनांक 23.04.2012 को दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया तथा दिनांक 30.04.2012 को रेण्डम पद्धति से मौका निरीक्षण किया गया मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति के आस-पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। इस हेतु महानिरीक्षक पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 का विवेचन किया जाना प्रसांगिक है जो इस प्रकार है :-

6. व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :

"भूमि को व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे

जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय-

(क) उपयोग व्यावसायिक हो, अथवा

(ख) भूमि का व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ हो, अथवा

- (ग) भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित हो, अथवा
(घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।

जिस क्षेत्र में व्यावसायिक दर निर्धारित नहीं हो वहां आवासीय दर की दुगुनी दर को व्यावसायिक दर मानकर मूल्यांकन करें। उपरोक्त कारणों से भिन्न कारण से यदि भूमि को व्यावसायिक मान कर मूल्यांकन किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यावसायिक उपयोग साबित करे।”

मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड बेचान की तिथि को खाली था तथा प्रश्नगत सम्पत्ति भूमि का व्यावसायिक रूपान्तरण भी नहीं हुआ है अतः भविष्य की संभावनों के आधार पर मालीयत का निर्धारण व्यावसायिक किया जाना न्यायोचित नहीं है।

हस्तगत प्रकरण के 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 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 पारित 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 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 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।

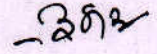
उपर्युक्त परिपत्र में विभाग द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि भूमि का वाणिज्यिक उपयोग किये जाने पर उसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जावे। उपपंजीयक ने इसको आवासीय भूमि नहीं मानकर के, व्यावसायिक भूमि मानने का कोई प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया। माननीय न्यायालय के प्रतिपादित सिद्धान्तों के अनुसार रेफरेन्स को सही साबित करने का भार विभाग का है परन्तु विभाग ऐसा साबित करने में पूर्णतः विफल रहा है। विभाग द्वारा जारी उपर्युक्त परिपत्र के अनुसार भूमि का वाणिज्यिक उपयोग किये जाने पर उसका

मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किये जाने के निर्देश है। इस प्रकरण में विवादित भूमि सड़क पर स्थित है तथा आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां हैं परन्तु वक्त पंजीयन इसका व्यवसायिक उपयोग नहीं किया जा रहा था। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन राज्य सरकार के परिपत्र संख्या 27/2010 के बिन्दु संख्या 4.2 के अनुसार किया जाना न्यायसंगत प्रतीत होता है।

उपर्युक्त विवेचन के अनुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर प्रकरण कलेक्टर को इस निर्देश से साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे राज्य सरकार के परिपत्र संख्या 27/2010 के बिन्दु संख्या 4.2 के अनुसार विवादित भूमि के 20 फुट के अग्रभाग की गणना व्यवसायिक दर से तथा शेष भाग की गणना आवासीय दर से करते हुए, तत्समय प्रचलित डीएलसी दर से सम्पत्ति की मालियत पुनः निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क निर्धारित करे तथा प्रार्थी द्वारा पूर्व में जमा कराये गये मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क के समायोजन करते हुए बकाया कर व शुल्क वसूल करने की कार्यवाही अमल में लाई जायें।

परिणमतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर प्रकरण कलेक्टर को उपयुक्तानुसार कार्यवाही हेतु प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।



(बी. के. मीणा)
अध्यक्ष