

श्री भैरूमल मूलचंदानी पुत्र श्री प्रेमचंद जाति सिन्धी
निवासी एम-2 झूलेलाल कॉलोनी, अजयनगर, अजमेर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक अजमेर द्वितीय।
2. मिर्चू लालवानी पुत्र स्व. श्री नारायणदास लालवानी
जाति सिन्धी हाल निवासी मार्फत दीपविला 9/4-31,
वैशालीनगर, अजमेर।

....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी

अभिभाषक

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 16.03.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 13.02.2012 प्रकरण संख्या 392/2011 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि एक जायदाद ए.एम.सी. नम्बर 7/972 = 14/43 = 22/316 डिग्गी चौक, अजमेर का बेचान अप्रार्थी संख्या 2 ने प्रार्थी को दिनांक 24.02.2011 को करते हुये विक्रय विलेख मालियत 21,60,000/- रु पर पंजीबद्ध हुआ व मूल दस्तावेज बाद पंजीयन प्रार्थी को लौटा दिया। तत्पश्चात् उपपंजीयक द्वितीय द्वारा दिनांक 01.03.2011 को उक्त सम्पत्ति को रेण्डम पद्धति के आधार पर मौका निरीक्षण में ग्राउण्ड फ्लोर पर पीछे की ओर स्थित कक्ष 9 फीट x 13.6 फीट का दुकान से सटा हुआ कमरा नहीं होकर दुकान का भाग माना जाकर पूर्ण व्यवसायिक दर से मूल्यांकन करते हुये 36,77,600/- रु मालियत मानते हुए रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने एकपक्षीय निर्णय पारित कर अपने निर्णय दिनांक 13.02.2012 द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स यथावत स्वीकार कर निगराकार के विरुद्ध अन्तर मुद्रांक कर राशि रु. 75,900/-, पंजीयन शुल्क राशि रु.

15,180/-, शास्ति राशि रु. 920/- कुल राशि रु. 92,000/- वसूल किए जाने के आदेश दिये, जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मय म्याद अधिनियम की धारा 5 एवं शपथ पत्र के साथ कर बोर्ड के समक्ष अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित। अप्रार्थी सं. 2 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि प्रस्तुत निगरानी को अन्दर म्याद मानते हुये प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जावे। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि प्रावधानों के विपरीत जाकर निर्णय पारित किया है। मुद्रांक नियमावली 2004 के निर्णय 65 के तहत ना कोई जांच कार्यवाही अमल में लाई गई एवं ना ही किसी तरह का कोई विधिवत निर्णय पारित किया गया है। प्रार्थी के जिस भूखण्ड को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा व्यवसायिक माना जा रहा है, वो पूर्ण रूप से संवैधानिक प्रावधानों के विपरीत है। किसी भी स्थल पर किसी बड़े भू-भाग को व्यवसायिक उपयोग में नहीं लिया जाता है, यह इस बात से भी प्रथम दृष्टया स्पष्ट होता है कि इस क्षेत्र को सरकार द्वारा व्यवसायिक एवं आवासीय उद्देश्य से काटा गया था तथा विक्रेतागण ने यह भूखण्ड 24.07.1964 को खुली नीलामी के जरिये खरीदते हुये इसके अग्र भाग में एक दुकान तथा पिछले भाग में एक रूम एवं प्रथम एवं द्वितीय तल पर दो-दो रूम, लेट बाथ एवं किचन का निर्माण करवाया जो कि पिछले 70 वर्षों से आवासीय उपयोग में लिया जा रहा है तथा पिछले भाग के रूम में प्रवेश का दरवाजा भी पीछे की गली से पृथक रूप से है। केवल मात्र भूतल पर स्थित मुख्य सड़क की दुकान को वाणिज्यिक उपयोग में लिया जा रहा है जिसका क्षेत्रफल 307.5 वर्गफीट हैं एवं इस भाग का पंजीयन भी प्रार्थी द्वारा व्यवसायिक दर से करवाया गया है। इन्होंने कथन किया कि सम्पत्ति के कुछ भाग में वाणिज्यिक गतिविधि होने के आधार पर सम्पूर्ण सम्पत्ति को व्यवसायिक नहीं माना जा सकता। इन्होंने अपने समर्थन में न्यायिक दृष्टांत 2012 (2) आर.आर.टी. पेज 1168, 2008 आर.बी.जे. पेज 16, 2002 आर.आर.टी. (1) पेज 81, 2008 (2) आर.आर.टी. पेज 1168, 2008 आर.बी.जे. पेज 16, 2002 आर.आर.टी. (1) पेज 81, 2008 (2) आर.आर.टी. पेज 1054, 2008 (2) आर.आर. टी. पेज 1024, आर.आर.टी. 2015 (1) वोल्यूम 29 पेज नं. 259 राजस्थान राज्य बनाम श्रीमती प्रभाती देवी व अन्य, राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 305 से 307/2013 हेमन्त किरनानी व अन्य बनाम उपपंजीयक द्वितीय अजमेर निर्णय दिनांक 03.03.2016

20/

लगातार.....3

व निगरानी सं. 2088/2014 रवि गुप्ता बनाम राज्य सरकार निर्णय दिनांक 06.03.2018 प्रस्तुत किये। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किये जाने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी से वाणिज्यिक - सह-आवासीय सम्पत्ति ए.एम.सी. नम्बर 7/972 = 14/43 = 22/316 डिग्गी चौक अजमेर क्रय की गई है जिसका विक्रय पत्र दिनांक 24.02.2011 को उप पंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा पंजीबद्ध किया गया है। सम्पत्ति की मालियत राशि रु. 21,60,000/- मानी गई हैं। उप पंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा रेण्डम पद्धति के आधार पर दिनांक 31.03.2011 को मौका निरीक्षण किया गया है तथा यह पाया गया है कि मौके पर ग्राउण्ड फ्लोर पर पीछे की ओर 9 फीट x 13.6 फीट का दुकान से सटा हुआ कमरा नहीं होकर दुकान का भाग माना जाकर पूर्ण व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए, जिससे मालियत राशि रु 36,77,600/- मानते हुये रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय को प्रस्तुत किया है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने एकपक्षीय निर्णय पारित करते हुये रेफरेन्स यथावत स्वीकार किया हैं।

10. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज के अनुसार सम्पत्ति वाणिज्यिक - सह-आवासीय है। दस्तावेज में 307.5 वर्गफीट भूमि वाणिज्यिक बताई है व 326.87 वर्गफीट भूमि आवासीय बताई हैं। ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित क्षेत्रफल 581.87 वर्गफीट, फर्स्ट फ्लोर पर निर्मित क्षेत्रफल 415.62 वर्गफीट व द्वितीय फ्लोर पर निर्मित क्षेत्रफल 415.62 वर्गफीट बताया है तथा निर्माण लगभग 58 वर्ष होना अंकित किया हैं। दस्तावेज का मूल्यांकन 307.50 वर्गफीट को वाणिज्यिक मानते हुये 5500/- प्रति वर्गफीट, 326.87 वर्गफीट को आवासीय मानते हुये 850/- प्रति वर्गफीट की दर से व ग्राउण्ड फ्लोर, फर्स्ट फ्लोर व सैकिण्ड फ्लोर पर निर्माण कार्य 1413.11 वर्गफीट का मूल्यांकन 400/- प्रति वर्गफीट की दर से करते हुये निर्माण कार्य 55 वर्ष पुराना होने के आधार पर मूल्यांकन 21,60,000/- रु किया है। रेफरेन्स में आवासीय भूमि 326.87 वर्गफीट को भी वाणिज्यिक माना है व तदनुसार 36,77,600/- रु मालियत मानी है।

am

11. उप पंजीयक द्वितीय द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

" मौके पर ग्राउण्ड फ्लोर पर 9.0 x 13.6 फीट का दुकान से सटा हुआ कमरा नहीं होकर दुकान का भाग माना जाए। अतः पूर्ण व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जावे। "

उपरोक्त मौका रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स का आधार यही लिया गया है कि ग्राउण्ड फ्लोर पर दुकान से सटा हुआ कमरा नहीं होकर दुकान का भाग माना जायेगा। इस रिपोर्ट में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि इस कमरे को दुकान का भाग क्यों माना जायेगा। मात्र दुकान से सटा हुआ होने के कारण व्यवसायिक कैसे माना जा सकता है। रिपोर्ट में यह उल्लेख नहीं है कि इस कमरे का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ होना पाया गया है या रिकार्ड के अनुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ सपरिवर्तित भूमि हैं। जबकि प्रार्थी ने दस्तावेज में यह स्पष्ट कर दिया था कि यह सम्पत्ति आवासीय एवं वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग हेतु है। इस प्रकार ग्राउण्ड फ्लोर पर आगे का भाग वाणिज्यिक बताया है तथा पीछे का भाग आवासीय बताया है। संलग्न नक्शे में भी आगे का भाग दुकान के रूप में व पीछे का भाग कमरे के रूप में दर्शाया है। इस प्रकार सम्पूर्ण सम्पत्ति को व्यवसायिक माने जाने का कोई आधार पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत कोई जांच नहीं की गई है तथा सम्पूर्ण सम्पत्ति का उपयोग वाणिज्यिक प्रमाणित नहीं है।

12. प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पत्ति किसी स्थानीय निकाय द्वारा 'व्यवसायिक' प्रयोजनार्थ घोषित या रूपान्तरित नहीं की गयी है। प्रार्थीगण द्वारा अग्र भाग पर निर्मित दुकान का पंजीयन व्यवसायिक दर से करवाया गया है एवं पीछे का हिस्सा तथा प्रथम एवं द्वितीय तल पर स्थित मकान के हिस्से का पंजीयन आवासीय दर से करवाया गया है, जिसको आरम्भ में स्वीकारते हुए उप पंजीयक ने दस्तावेज की मालियत 21,60,000/- पर पंजीयन किया है। राजस्व द्वारा यह तथ्य सिद्ध नहीं किया गया है कि पिछले हिस्से में किस प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि संचालित की जा रही है। माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन का विवरण निम्नानुसार है :-

"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 use 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."

2/12

लगातार.....5

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह प्रमाणित होता हो कि प्रार्थी अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन करवाया गया हो अथवा पंजीयन तिथि तक पूर्ण भूखण्ड का व्यवसायिक उपयोग किया गया हो। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने स्वविवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा-निर्देशों को पूर्णतया नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। उक्त प्रकरण राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा पारित निर्णय आर.आर.टी. 2015(1) वोल्यूम 29 पेज नं. 259 राजस्थान राज्य बनाम श्रीमती प्रभाती देवी व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 24.11.2014, निगरानी संख्या 305-307/2013/अजमेर हेमन्त किरनानी, अजमेर बनाम उप पंजीयक, अजमेर निर्णय दिनांक 03.03.2016, तथा निगरानी संख्या-2088/2014/अलवर रवि गुप्ता बनाम सरकार निर्णय दिनांक 06.03.2018 से पूर्णतया आच्छादित है। अतः तथ्यों एवं प्रचलित विधिक स्थिति के आलोक में कलेक्टर मुद्रांक का आदेश अविधिसम्मत होने से अपास्त योग्य है।

13. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), अजमेर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 13.02.2012 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करायी गयी राशि का बाद सत्यापन लौटाये जाने के आदेश दिये जाते हैं।

14. निर्णय सुनाया गया।

nagaram
(नत्थूराम)
सदस्य