राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1822 / 2016 / जयपुर

जितेन्द्र कुमार गुप्ता पुत्र तेजराम गुप्ता,
निवासी–म.नं. 10 / 1, सेक्टर 10,
विद्याधर नगर, जयपुर। .... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक जयपुर प्रथम।
2. श्रीमती मोनिका गुप्ता पुत्री श्री आर.पी.गुप्ता,
निवासिनी–122, मौजी कॉलोनी, मालवीय नगर, जयपुर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री विनय गोयल
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
श्री वीरेन्द्र गोयल
अनुपस्थित ...अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 09.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 12.03.2014 प्रकरण संख्या 345 / 13 के विरूद्ध 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 जयपुर प्रथम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी श्री जितेन्द्र कुमार गुप्ता द्वारा अप्रार्थीया सं. 2 श्रीमती मोनिका गुप्ता के हक में एक विक्रय दस्तावेज मालियत 29,00,000 / – रू. पर निष्पादित कर उपपंजीयक जयपुर प्रथम के कार्यालय में दिनांक 24.04.2013 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपपंजीयक जयपुर प्रथम ने अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर लेखपत्र द्वारा हस्तान्तरित सम्पत्ति प्लाट नं. 100 पृथ्वी नगर नया खेडा अम्बाबाडी जयपुर की भूमि 247.57 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर 11490 / – रू. प्रति वर्गमीटर की दर से 28,44,579 / – रू. माना परन्तु प्रतिफल राशि 29,00,000 / – रू होने से उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली

लगातार.............2

की गई। बाद मौका निरीक्षण उपपंजीयक ने आस–पास व्यवसायिक होने एवं मुख्य रोड़ पर स्थित होने के कारण व्यवसायिक प्रथम दर 36,540/– रू. प्रति वर्गमीटर की दर से 90,46,207/– रू. एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 18,000/– रू. कुल 90,64,208/– रू. के आधार पर मुद्रांक कर व शास्ति वसूली हेतु राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51 के अन्तर्गत अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स प्रस्तुत किया। अप्रार्थीया संख्या 2 की ओर से जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि मौका निरीक्षण के समय बिक्रीत भूखण्ड खाली था तथा किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं था भूखण्ड मुख्य सड़क पर होने व आस–पास वाणिज्यिक गतिविधियां होने के आधार पर संपंत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किये जाने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया है जो कि विधिसम्मत नहीं है क्योंकि मौके पर कोई व्यापारिक गतिविधि नहीं है। परिपत्र संख्या 5/6 के अनुसार संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने भूखण्ड पर मुख्य रोड पर स्थित होने एवं आस–पास व्यसायिक गतिविधियां होने के कारण विभागीय परिपत्र संख्या 27/10 के क्रम में 20 फीट की गहराई तक व्यवसायिक मानते हुए व पीछे के आवासीय भाग में जाने के लिए 10 फीट रास्ते का मूल्यांकन आवासीय दर से करते हुए 57.63 वर्गमीटर भूमि का मूल्यांकन व्यवसायिक प्रथम दर 36,540 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से 21,05,800/–रूपये एवं शेष भूमि 189.94 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर 11,490/– रूपये प्रतिवर्ग मीटर की दर से 21,82,415/– रूपये एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 18,000/– रूपये मानते हुए कुल मूल्यांकन 43,06,215/– रूपये किया तथा कमी मुद्रांक कर 56,250/–रूपये, कमी पंजीयन शुल्क 14,070/–रूपये, सरचार्ज 5,630/– रू. एवं शास्ति 1,050/– कुल 77,000/–रूपये अप्रार्थीया संख्या 2 से वसूल किये जाने के आदेश दिये जो अप्रार्थीया संख्या 2 द्वारा जमा करवा दिये गये परन्तु प्रार्थी विक्रेता द्वारा उपरोक्त निर्णय दिनांक 12.03.2014 के विरूद्ध सम्पत्ति के मूल्यांकन व उसके परिणामस्वरूप अन्य विभागों द्वारा वसूल की जाने वाली देनदारियों से व्यथित होकर यह निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि संपत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीया सं. 2 की ओर से उनके अभिभाषक उपस्थित आयें।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

लगातार.............3

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया कि उन्हे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सुनवाई का कोई अवसर प्रदान नहीं किया गया व निर्णय की जानकारी आयकर विभाग के नोटिस से प्राप्त हुई। विधि अनुसार विक्रेता को सुना जाना आवश्यक है। इन्होंने आगे कथन किया कि अप्रार्थीया संख्या 2 क्रेता द्वारा क्रय किये गये उक्त आवासीय भूखण्ड का मौका निरीक्षण दिनांक 24.04.2013 को किया। अप्रार्थी उपपंजीयक जयपुर प्रथम ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट में मौके पर उक्त विक्रित भूखण्ड को खाली पाया अर्थात उक्त भूखण्ड पर किसी भी प्रकार का कोई निर्माण होना नहीं पाया। परन्तु उक्त मौका रिपोर्ट में यह रिमार्क देते हुए कि उक्त भूखण्ड मुख्य सडक पर स्थित है व आस पास वाणिज्यिक गतिविधि है जिससे संपत्ति का मूल्यांकन उपपंजीयक प्रथम जयपुर द्वारा आधारहीन, एकपक्षीय एवं विधि विरूद्व बकाया राशि निकाली है जो प्रथम दृष्ट्या निरस्तनीय है। उक्त आवासीय भूखण्ड विक्रय पत्र दस्तावेज बाबत् मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 24.04.2013 से यह स्पष्ट साबित है कि उक्त विक्रित भूखण्ड मौके पर खाली है। उक्त विक्रित सम्पत्ति के बाबत् मौके पर किसी भी प्रकार की व्यापारिक गतिविधि होने का किंचित मात्र भी उल्लेख नहीं हैं ऐसी स्थिति में विक्रय पत्र दस्तावेज प्रस्तुत होने के दिनांक पर उक्त विक्रित सम्पत्ति का आवासीय भूखण्ड होना स्पष्टतः साबित है। उपरोक्त सन्दर्भ में परिपत्र सं. 2/04 में स्पष्ट अंकित किया गया है कि भूमि को व्यसायिक मानकर व्यवसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावें जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय उपयोग व्यवसायिक हो। उक्त परिपत्र की पुनः सम्पुष्टि राजस्थान सरकार के परिपत्र संख्या 5/06 से की गई है, जिसमें यह स्पष्ट किया गया है कि सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावें। माननीय कर बोर्ड राजस्थान अजमेर द्वारा पारित निर्णय 2007 (1) आर.आर.टी 450 रिलाईन्स इण्डस्ट्रीज लि. बनाम राजस्थान सरकार में यह अवधारित किया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तांतरित की जा रही भूमि के उपयोग की स्थानीय निकायों की योजना में स्थित, रूपान्तरण, भू–उपयोग के आधर पर मूल्यांकन किया जाना चाहिये परन्तु ऐसा कोई आधार लिये बिना मात्र भूमि के भविष्य के उपयोग को देखते हुए मालियत की गणना वाणिज्यिक अथवा औद्योगिक मानते हुए नहीं की जा सकती। माननीय कर बोर्ड द्वारा उक्त प्रकरण में यह भी महत्वपूर्ण फाईडिंग भी दी है कि यदि प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग वाणिज्यिक भूमि में किया जाना है तो उपयोगकर्ता को निश्चित रूप में ऐसी भूमि का वाणिज्यिक सम्परिवर्तन कराये भूमि के किसी भाग को वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता। इन्होने अपने तर्को के समर्थन में

लगातार.............4

2012 (1) RRT सुप्रीम कोर्ट पेज 532 से 535, स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टंडन व अन्य; 2008 (1) RRT सुप्रीम कोर्ट पेज 551 से 559, स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य बनाम खण्डाका जैन ज्वैलर्स; निगरानी सं. 563/161 कोटा श्रीमती सीमा भार्गव बनाम राजस्थान सरकार, निर्णय दिनांक 09.03.2017; निगरानी सं. 1969/13 कोटा, बाबूलाल रूंगटा बनाम उप पंजीयक कोटा, निर्णय दिनांक 01.03.2016; निगरानी सं. 422/15 सीकर, सतरूपा प्रोपर्टीज बनाम राजस्थान सरकार, निर्णय दिनांक 19.10.2016 (DB) व निगरानी सं. 496/14 जयपुर, भगवती प्रसाद देशवाल बनाम राजस्थान सरकार, निर्णय दिनांक 12.06.2015 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने आगे कथन किया कि उक्त विक्रय की गई सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड संख्या 100 जिस मुख्य सड़क पर स्थित है, उसी सड़क पर उसी लाइन (पंक्ति) में ठीक 2 भूखण्ड पहले भूखण्ड संख्या 90 का पंजीयन निगरानीकर्ता/प्रार्थी विक्रेता द्वारा विक्रय किये गये उक्त भूखण्ड से आठ दिवस पूर्व दिनांक 15.04.2013 को एवं भूखण्ड संख्या 94 को बेचान व पंजीयन निगरानीकर्ता प्रार्थी विक्रेता द्वारा विक्रय किये गये उक्त भूखण्ड के लगभग 7 माह पश्चात् दिनांक 05.12. 2013 को विक्रय हुआ है, जिसका मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर अनुसार किया जाकर दस्तावेजों को पंजीबद्ध किया गया है जिनकी प्रतियां संलग्न है। इस प्रकार एक ही स्थान, एक ही उपयोग एवं एक ही प्रकृति की सम्पत्तियों बाबत् भिन्न प्रकार से मालियत अर्थात् 2 भूखण्डों की मालियत सम्पूर्ण आवासीय दर से एवं निगरानीकर्ता के विक्रय किये गये भूखण्ड के अग्र 20 फीट भाग (10 फीट रास्ते को छोडकर) की मालियत का निर्धारण वाणिज्यिक दर से कर प्रार्थी निगरानीकर्ता के साथ न्यायोचित नहीं है एवं अधीनस्थ न्यायालय को निर्णय विधि एवं तथ्यों के विपरीत है। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने यह भी तर्क दिया कि अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना किये बिना संपत्ति को बिना किसी आधार पर वाणिज्यिक माना है जो कि विधिसम्मत नहीं है। इन्होने धारा 5 का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीया सं. 2 की ओर से प्रार्थी का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अप्रार्थीया ने सम्पत्ति के संबंध में पंजीयन को लेकर कोई विवाद नहीं हो, इस मजबूरीवश अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मांग गई राशि जमा करवा दी गई थी परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने मूल्यांकन गलत किया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावें। इन्होने यह भी

2m

लगातार.............5

कथन किया कि वे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मांग की गई राशि उनके द्वारा स्वेच्छा से जमा करवा दी गई है जिसे वे लौटाने हेतु कोई मांग नहीं करेंगे।

7. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि सम्पत्ति मुख्य सडक पर है व आस–पास वाणिज्यिक गतिविधियां है जिससे सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिए। इन्होने यह भी कथन किया कि प्रार्थी विक्रेता है तथा मुद्रांक कर अदा करने का दायित्व क्रेता अप्रार्थीया सं0 2 का है। प्रार्थी को निगरानी प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है व न ही प्रार्थी विपरीत रूप से प्रभावित है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

8. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

9. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

10. विचाराधीन प्रकरण में सर्वप्रथम इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि प्रार्थी विक्रेता को निगरानी प्रस्तुत करने का अधिकार है या नहीं। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 पर विचार किया जाना समीचीन है जो निम्न प्रकार है:–

65 - Revision by the Chief Controlling Revenue Authority

(1) **Any person aggrieved by an order made by the Collector** under Chapter IV and V and under clause (a) of the first proviso to section 29 and under section 35 of the Act., maywithin 90 days from the date of order, apply to the Chief Controlling Revenue Authority for revision of such order:

Provided that no revision application shall be entertained unless it is accompanied by a satisfactory proof of the payment of fifty percent of the recoverable amount.

(2) The Chief Controlling Revenue Authority may suomoto or on information received from the registering officer or otherwise call for and examine the record of any case decided in proceeding held by the Collector for the purpose of satisfyinghimself as to the legality or propriety of the order passed and as to the regularity of the proceedings and pass such order with respect thereto as it may think fit:

Provided that no such order shall be made except after giving the person affected a reasonable opportunity of being heard in the matter.

उपरोक्त विधिक प्रावधान में कलक्टर द्वारा दिये गये किसी आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति आवेदन कर सकता है। प्रार्थी विक्रेता है तथा प्रार्थी ने अपनी निगरानी में यह कथन किया है कि उसे आयकर अधिकारी वार्ड संख्या 4(2) जयपुर के पत्र दिनांक 11.07.2016 द्वारा संपत्ति कम मालियत पर विक्रय किये जाने बाबत नोटिस प्राप्त हुआ था। दस्तावेज के पंजीयन के समय संपत्ति की मालियत 29 लाख रूपये आंकी गई है

तथा रेफरेन्स के आधार पर निर्णय दिनांक 12.03.2014 द्वारा संपत्ति की मालियत 43,06,215/– रूपये मानी गई है जिसके आधार पर प्रार्थी को आयकर विभाग का नोटिस जारी हुआ है तथा आयकर/कैपिटल गेन टैक्स की देयता का उत्तरदायित्व प्रार्थी का उत्पन्न हो जाता है क्योंकि राजकीय विभाग के सक्षम अधिकारी द्वारा संपत्ति की मालियत अधिक मान ली गई है। हॉलांकि मुद्रांक कर अदा करने का दायित्व राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 32(बी) के अनुसार क्रेता का है परन्तु मूल्यांकन से अन्य दायित्व भी उत्पन्न होते हैं तथा मूल्यांकन आदेश से विक्रेता भी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से प्रभावित होता है तथा ऐसी स्थिति में विक्रेता भी प्रभावित माना जायेगा व विपरीत रूप से प्रभावित होने की स्थिति में व्यथित पक्षकार माना जायेगा। इस प्रकार इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार प्रार्थी व्यथित पक्षकार है तथा उसे निगरानी प्रस्तुत करने का विधिक अधिकार प्राप्त है।

11. अब इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि क्या रेफरेन्स प्रकरण में विक्रेता को सुना जाना आवश्यक है या नहीं तथा यदि विक्रेता को सुना जाना आवश्यक है तो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विक्रेता को विधिवत सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया है या नहीं। इस संबंध में माननीय राजस्व मण्डल द्वारा पारित निर्णय आर आर डी 1996 पेज 503 गीतारानी बनाम पार्वती देवी में निम्न प्रकार अवधारित किया है :–

"That a notice is required to be given to the seller or the executant of the document in stamp proceedings, in impounding the documents."

उपरोक्त विधिक स्थिति हॉलाकि दस्तावेज के इम्पाउण्ड करने के संबंध में है परन्तु सैद्वान्तिक रूप से यह धारणा सभी प्रकार के प्रकरणों में लागू मानी जायेगी तथा इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार दस्तावेज के मूल्यांकन हेतु क्रेता व विक्रेता दोनों पक्षों को सुना जाना चाहिए। इस प्रकार इस प्रकरण में भी प्रार्थी विक्रेता को सुना जाना आवश्यक था। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में नोटिस क्रमांक 359 दिनांक 05.07.2013 की प्रति उपलब्ध है जो क्रेता एवं विक्रेता दोनों को जारी किया गया है परन्तु इस पर कोई तामील प्रार्थी विक्रेता की नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिकाओं में भी प्रार्थी विक्रेता को नोटिस तामील होने व एकपक्षीय कार्यवाही किये जाने का कोई उल्लेख नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को सुनवाई का विधिवत अवसर प्रदान नहीं किया है जिससे अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं माना जा सकता।

लगातार............7

12. अब इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि संपत्ति का मूल्यांकन आवासीय मानकर किया जाना चाहिए या वाणिज्यिक मानकर। विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया गया था कि संपत्ति मुख्य रोड पर है तथा आस–पास वाणिज्यिक गतिविधियां हैं। प्रश्नगत दस्तावेज के पृष्ठ संख्या 2 पर संपत्ति का विवरण भूखण्ड संख्या 100, पृथ्वी नगर, नया खेड़ा जयपुर लीज डीड क्रमांक 3314 दिनांक 16.04.2007 है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 34 पर उपलब्ध लीज डीड संख्या 3314 दिनांक 16.04.2007 में पट्टा विलेख आवासीय प्रयोजनों के लिए जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा जारी किया गया है। इससे यह स्पष्ट है कि स्थानीय निकाय के रिकार्ड के अनुसार संपत्ति आवासीय है। उप–पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 24.04.2013 में निम्न प्रकार अंकन है :–

संपत्ति का वर्तमान उपयोग – वाणिज्यिक (आस–पास वाणिज्यिक)

मुख्य संड़क पर स्थित है अथवा पीछे सड़क पर :– मुख्य सड़क पर

उपरोक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। तथा अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि भूखण्ड मुख्य रोड पर स्थित है एवं आस–पास व्यवसायिक गतिविधियां हैं जिससे संपत्ति के 20 फुट की गहराई तक व्यवसायिक एवं शेष आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में कहीं यह उल्लेख नहीं किया है कि संपत्ति का मौके पर उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हो रहा था। उप–पंजीयक ने भी अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट में वाणिज्यिक उपयोग के संबंध में स्थिति स्पष्ट नहीं की है कि संपत्ति का उपयोग वाणिज्यिक किस प्रकार हो रहा है तथा यदि संपत्ति का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हो रहा है तो फिर आगे "आस–पास वाणिज्यिक" का उल्लेख क्यों किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने भी मौका निरीक्षण नहीं किया है जबकि अप्रार्थीया संख्या 2 ने अपने जवाब में यह स्पष्ट किया था कि बिक्रित भूखण्ड मौके पर खाली है तथा रेफरेन्स आस–पास वाणिज्यिक गतिविधियों के आधार पर प्रस्तुत किया गया है। सेल्फ वेल्यूएशन रिपोर्ट दिनांक 24.04.2013 में जो कि अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 10 पर अवलोकनीय है के बिन्दु संख्या 18 के अनुसार निर्माण की कीमत शून्य, बिन्दु संख्या 19 के अनुसार टिन शेड की कीमत शून्य व बिन्दु संख्या 20 के अनुसार बाउण्ड्री की कीमत 18,000/–रूपये प्रकट की गई है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 24.04.2013 में निर्मित क्षेत्रफल का कोई उल्लेख नहीं है तथा मात्र चारदीवारी होने का उल्लेख है। इससे यह निष्कर्ष निकलता है कि मौके पर कोई निर्माण नहीं था तथा मात्र बाउण्ड्रीवाल थी व

लगातार............8

इस संपत्ति का उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नहीं हो रहा था बल्कि संपत्ति एक खाली भूखण्ड के रूप में थी तथा उप–पंजीयक का रेफरेन्स आस–पास व्यवसायिक गतिविधियों के आधार पर था। अब प्रश्न यह उठता है कि आस–पास व्यवसायिक गतिविधियों के आधार पर इस प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिए या नहीं। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय ने विभागीय परिपत्र 02/2004 व 27/2010 का सहारा लिया है। विभागीय परिपत्र संख्या 02/2004 व 27/2010 का संबंधित भाग निम्न प्रकार है :–

परिपत्र संख्या 02/2004 – 6. व्यवसायिक भूमि के मूल्यांकन के संबंध में : भूमि को व्यावसायिक मान कर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय –

(क) उपयोग व्यवसायिक हो, अथवा

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

(ग) भूमि स्थानीय निकाय की व्यवसायिक योजना में स्थित हो, अथवा

(घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।

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 21.12.09 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 अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावे।

विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति का उपयोग व्यवसायिक नहीं है, व्यवसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण नहीं हुआ है व लीज डीड आवासीय की है, स्थानीय निकाय की व्यवसायिक योजना में संपत्ति की स्थिति के संबध में कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है जबकि लीज डीड संख्या 3314 दिनांक 16.04.2007 में भूखण्ड गृह निर्माण सहकारी समिति की पृथ्वी नगर योजना में स्थित है। इस प्रकार इस संपत्ति पर परिपत्र सं. 2/04 के बिन्दु क,ख,ग लागू नहीं होते। जहां तक प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति को व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में होने के आधार पर व्यवसायिक मानने का बिन्दु है इस संबंध में विभागीय परिपत्र संख्या 1/2010 के संबंधित भाग का उल्लेख करना समीचीन है :–

परिपत्र क्रमांक : 01/2010

क्र.सं.	परिपत्र संख्या	परिपत्र के द्वारा किये गये वर्तमान प्रावधान/बैठको में उठाये गये बिन्दु	वर्तमान में प्रभावी हेतु परिवर्तित प्रावधान / निर्देश
2	02/2004 बिन्दु सं. 6	व्यवसायिक भूमि किसे माना जावे इसके संबंध में स्पष्ट किया गया है कि हस्तान्तरण के समय भूमि का उपयोग व्यवसायिक हो या भूमि व्यावसायिक दुकानों / संस्थानों की पंक्ति में हो या पास में स्थित हो।	परिपत्र स्पष्ट है, जिन मार्गो पर भूमि का उपयेाग व्यसावसायिक हो रहा है, वह क्षेत्र चाहे विधिक रूप से व्यावसायिक में सपरिवर्तित नहीं हुआ है, तो भी उसे व्यावसायिक माना जावे। कुछ क्षेत्र हर दृष्टि से व्यावसायिक रूप ले चुके है यद्यपि स्थानीय निकायों/संस्थानों के अभिलेखों में अभी भी भूमि का उपयोग आवासीय है तो उन क्षेत्रों में व्यवसायिक दरें लगाई जावें। इस प्रकार के क्षेत्रों का चयन किया जाकर जिला स्तरीय समिति अथवा महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान, अजमेर से अनुमोदन कराया जावे। **उदाहरणार्थ जयपुर के अजमेरी गेट से दुर्गापुरा तक की, टोंक रोड, अजमेरी गेट से पुरानी चुंगी चौकी के आगे दिल्ली बाईपास पुलिया व उसके आगे व भाँकरोटा तक का क्षेत्र। अजमेर में अशोक उद्यान से लेकर रेलवे स्टेशन व उसके आगे ब्यावर रोड व इसी प्रकार के अन्च शहरी क्षेत्रों में अन्य सड़कों के साथ लगते व्यावसायिक क्षेत्र।**

उपरोक्त परिपत्र में विभाग द्वारा किसी संपत्ति को व्यवसायिक मानने के संबंध में जो उदाहरण दिये है वे उदाहरण अजमेरी गेट से दुर्गापुरा तक, टोंक रोड़ आदि के है जो कि सघन व्यवसायिक क्षेत्र है। विभाग द्वारा दिये गये निर्देशों के परिप्रेक्ष्य में विचार किया जाये तो संपत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक मानकर तभी किया जाना चाहिए जब संपत्ति सघन व्यवसायिक क्षेत्र में हो। यदि किसी आवासीय क्षेत्र में कुछ भूखण्डों पर व्यवसायिक गतिविधियां है तो यह नहीं माना जा सकता कि वह क्षेत्र सघन व्यवसायिक है। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विक्रय दस्तावेज के पंजीबद्ध करवाने पर उसकी पंजीयन तिथि को प्रकृति एवं प्रचलित बाजार मूल्य पर प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की जाती है। राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प. 2(2)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक

विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भी 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 जावेगा तथा सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा। विचाराधीन प्रकरण में मौका निरीक्षण रिपोर्ट में आस–पास वाणिज्यिक गतिविधियां होने का उल्लेख है परन्तु यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि आस–पास कितने परिसरों में, कितने क्षेत्र में किस प्रकार की गतिविधियां हैं। यदि किसी आवासीय योजना में कुछ वाणिज्यिक गतिविधियां हैं तो सभी भूखण्डों को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नहीं माना जा सकता। प्रश्नगत संपत्ति पृथ्वी नगर में है तथा इससे संबंधित मुख्य रोड सघन व्यवसायिक क्षेत्र है ऐसा कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। इस प्रकार विचाराधीन प्रकरण में जब संपत्ति स्थानीय निकाय के रिकार्ड में आवासीय है, मौके पर वाणिज्यिक उपयोग नहीं है व सघन व्यवसायिक क्षेत्र होना प्रमाणित नहीं है तो संपत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना विधिसम्मत नहीं माना जा सकता। ऐसी स्थिति में संपत्ति के 20 फीट की गहराई तक अग्र भाग को भी वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता। यह प्रावधान तो तभी लागू होता है जब संपत्ति सघन वयवसायिक क्षेत्र में हो तथा सम्पूर्ण संपत्ति का व्यवसायिक उपयोग नहीं हो रहा हो तो 20 फीट की गहराई तक अग्र भाग को व्यवसायिक माना जा सकता है। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक नियम 2003 के नियम 65 की पालना किये बिना निर्णय पारित किया है जो नियमानुसार एवं विधिसम्मत नहीं माना जा सकता।

13. विचाराधीन प्रकरण में प्रार्थी का यह भी कथन है कि उक्त विक्रय की गई सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड संख्या 100 जिस मुख्य सड़क पर स्थित है, उसी सड़क पर उसी लाइन (पंक्ति) में ठीक 2 भूखण्ड पहले भूखण्ड संख्या 90 का पंजीयन निगरानीकर्ता/प्रार्थी विक्रेता द्वारा विक्रय किये गये उक्त भूखण्ड से आठ दिवस पूर्व दिनांक 15.04.2013 को एवं भूखण्ड संख्या 94 को बेचान व पंजीयन निगरानीकर्ता प्रार्थी विक्रेता द्वारा विक्रय किये गये उक्त भूखण्ड के लगभग 7 माह पश्चात् दिनांक 05.12.2013 को विक्रय हुआ है, जिसका मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर अनुसार किया जाकर दस्तावेजों को पंजीबद्ध किया गया है जिनकी प्रतियां संलग्न है। इस प्रकार एक ही स्थान, एक ही उपयोग एवं एक ही प्रकृति की सम्पत्तियों बाबत् भिन्न प्रकार से मालियत अर्थात् 2 भूखण्डों की मालियत सम्पूर्ण आवासीय दर से एवं निगरानीकर्ता के विक्रय किये गये भूखण्ड के अग्र 20 फीट भाग (10 फीट रास्ते को छोडकर) की

लगातार............11

मालियत का निर्धारण वाणिज्यिक दर से कर प्रार्थी निगरानीकर्ता के साथ न्यायोचित नहीं है। प्रार्थी की ओर से इन दस्तावेजों की प्रति निगरानी के साथ प्रस्तुत की गई है। दस्तावेज संख्या 9965 पंजीयन दिनांक 24.04.2013 जो कि प्लाट नं. 90, क्षेत्रफल 307.7 का मूल्यांकन 33,00,000/– रू. पर किया गया है। तथा दस्तावेज सं. 25323 पंजीयन दिनांक 10.12.2013 जो कि संपत्ति प्लाट नं. 94 पृथ्वी नगर, क्षेत्रफल 352.98 वर्गगज से संबंधित है का मूल्यांकन 37,45,020/– रू. किया गया है जिससे इन दस्तावेजों का मूल्यांकन आवासीय दरों पर किया जाना प्रतीत होता है। राज्य पक्ष की ओर से इस संबंध में कोई खण्डन प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे भूखण्ड सं. 90 व भूखण्ड सं. 94 के मूल्यांकन के आधार पर भी प्रश्नगत दस्तावेज का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना न्यायोचित नहीं है।

14. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थीया संख्या 2 ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के अनुसरण में राशि जमा करवा दी है तथा कोई काउंटर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया है। अप्रार्थीया के विद्वान अभिभाषक ने इस राशि को प्राप्त करने के संबंध में कथन किया कि वे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मांग की गई राशि उनके द्वारा स्वेच्छा से जमा करवा दी गई है जिसे वे लौटाने हेतु कोई मांग नहीं करेंगे।

15. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि दस्तावेज के पंजीयन के समय संपत्ति लीज डीड संख्या 3314 दिनांक 16.04.2007 के अनुसार आवासीय थी, मौके पर खाली थी व वाणिज्यिक उपयोग प्रमाणित नहीं है, सघन आवासीय क्षेत्र नहीं है जिससे संपत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक मानकर नहीं किया जा सकता तथा अधीनस्थ न्यायालय ने विधि एवं तथ्यों के विपरीत वाणिज्यिक मानकर मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 12.03.2014 निरस्त किया जाता है तथा सम्पत्ति का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 12.03.2014 द्वारा संपत्ति की 20 फीट गहराई तक के अग्र भाग को वाणिज्यिक एवं शेष को आवासीय मानकर किया गया मूल्यांकन 43,06,215/– रू. विधिसम्मत नहीं होने के कारण संपत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर जो कि 28,44,579/–रू. है परन्तु दस्तावेज के अनुसार मालियत 29,00,000/– रू. होने के कारण संपत्ति की मालियत 29,00,000/– रू. निर्धारित की जाती है। अप्रार्थी सं. 2 द्वारा स्वेच्छा से जमा करवाये गये मुद्रांक कर आदि की राशि की मांग नहीं की गई है, अतः इस संबंध में किसी प्रकार की कोई विवेचना या आदेश दिये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है।

16. निर्णय सुनाया गया।

नत्थूराम
(नत्थूराम)
सदस्य