राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2088/2014/अलवर

1. रवि गुप्ता पुत्र श्री गिरराज प्रसाद गुप्ता
2. राजीव गुप्ता पुत्र श्री गिरराज प्रसाद गुप्ता
   निवासीगण–रंग बारिया की गली, अलवर (राज.) ....प्रार्थीगण

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान, अजमेर
2. कलक्टर (मुद्रांक) अलवर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ब्रज शर्मा, अभिभाषक .....प्रार्थीगण की ओर से.
श्री रामकरण सिंह
उप राजकीय अभिभाषक .....राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 06.03.2018

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के निर्णय दिनांक 20.10.2006 एंव 15.02.2008 के विरूद्ध 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, अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थीगण द्वारा एक विक्रय पत्र दिनांक 21.04.2014 को उप पंजीयक के समक्ष भूखण्ड प्लाट नं. 42, होप सर्कस के पास, अलवर को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक ने विक्रय पत्र में वर्णित मालियत रूपये 19,16,419/– पर प्रस्तुत दस्तावेज को दिनांक 07.05.2004 को पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज प्रार्थीगण क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात जांच पर पाया गया कि विवादित सम्पत्ति दुकानों के पीछे स्थित है तथा वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु क्रय की गयी है। भूमि क्षेत्रफल 56.66 वर्गगज का मूल्यांकन होप सर्कस की प्रथम डीएलसी दर रूपये 70,000/– रूपये प्रति वर्गगज की दर से तथा सम्पत्ति कॉर्नर की होने के कारण 10 प्रतिशत अतिरिक्त कॉर्नर चार्ज जोड़ते हुए रूपये 77,000/– रूपये प्रति वर्गगज की दर से सम्पत्ति की कुल मालियत रूपये 46,68,784/– मानते हुए कमी मुद्रांक कर रूपये 3,02,760/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 5830/– कुल राशि रूपये 3,08,590/– तथा अधिनियम की धारा 51(2) के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकारते हुए कलक्टर (मुद्रांक) ने अपना आदेश पारित किया, जिससे व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी मय प्रार्थना पत्र Limitation Act, 1963 की धारा 5 के अन्तर्गत एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

3. बहस के दौरान प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने निवेदन किया कि निगरानी के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जावे। साथ ही उन्होंने यह भी निवेदन किया कि प्रार्थीगण द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति का समस्त विवरण उन्होंने विक्रय पत्र में स्पष्ट

निरन्तर.....2

उल्लेख किया है तथा किसी भी तथ्य को छुपाया नहीं गया है। उनके द्वारा विक्रय पत्र 17,00,000/– की मालियत पर दिनांक 21.04.2004 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसको स्वीकारते हुए बाद सोच विचार उप पंजीयक ने दिनांक 07.05.2004 को दस्तावेज की मालियत वाणिज्यिक एवं आवासीय दर से निर्धारित करते हुए 19,16,419/– पर पंजीबद्ध करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांक का इन्द्राज किया। प्रार्थीगण द्वारा अग्र भाग में दुकाने स्थित होने के आधार पर उसकी वाणिज्यिक दर अदा की है तथा पिछला भाग एवं प्रथम तल का भाग आवासीय होने से उसकी दर आवासीय अदा की है, जो न्यायोचित है। कलक्टर मुद्रांक ने बिना किसी आधार के पूर्ण सम्पत्ति को वाणिज्यिक घोषित किया है, जो अविधिसम्मत है। अपने कथन के समर्थन में उन्होंने निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उद्धरित किये :–

(1) आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन (SC)
(2) निगरानी संख्या 437/2010/दौसा सरकार बनाम रिलायंस इण्डस्ट्रीज लि0 जयपुर निर्णय दिनांक 09.02.2016 (RTB-DB)
(3) आर.आर.डी. 1996 पेज 503 श्रीमती गीता रानी बनाम पार्वती देवी

अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानी को स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को निरस्त करने का निवेदन किया।

4. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति में व्यवसायिक गतिविधि संचालित की जा रही है एवं अग्र भाग पर दो दुकानें निर्मित है, अतः उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश को उचित बतलाते हुए प्रार्थीगण की निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

5. उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया। निगरानी के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है। प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पति किसी स्थानीय निकाय द्वारा 'व्यवसायिक' प्रयोजनार्थ घोषित या रूपान्तरित नहीं की गयी है। प्रार्थीगण द्वारा अग्र भाग पर निर्मित दोनों दुकानों का पंजीयन व्यवसायिक दर से करवाया गया है एवं पीछे का हिस्सा तथा प्रथम 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 19,16,419/– पर पंजीयन किया है। राजस्व द्वारा यह तथ्य सिद्ध नहीं किया गया है कि पिछले हिस्से में तथा प्रथम तल पर 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 उत्तरप्रदेश 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."**

निरन्तर.....3

6. 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 विरूद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। उक्त प्रकरण राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 305–307/2013/अजमेर हेमन्त किरनानी, अजमेर बनाम उप पंजीयक, अजमेर निर्णय दिनांक 03.03.2016 निगरानी संख्या 505/2013/अजमेर श्री रमेश खटनानी, अजमेर बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 02.02.2018, से पूर्णतया आच्छादित है। अतः तथ्यों एवं प्रचलित विधिक स्थिति के आलोक में कलेक्टर मुद्रांक का आदेश अविधिसम्मत होने से अपास्त योग्य है।

7. परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर का निगरानी अधीन आदेश अपास्त किया जाता है।

8. निर्णय सुनाया गया।

(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य