

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 2182/2014/अलवर

1. अनिल कुमार बजाज पुत्र श्री महेश चन्द बजाज जाति महाजन
निवासी-1/636, काला कुआ, अलवर, राज.

2. जितेन्द्र खण्डेलवाल पुत्र श्री प्रकाश चन्द खण्डेलवाल जाति माहजन
निवासी म.नं. 1ट13, मनु मार्ग, हाऊसिंह बोर्ड, अलवर, राज.

प्रार्थीगण

बनाम

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक,
अलवर प्रथम

अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित :

श्री संदेश खण्डेलवाल

अभिभाषक

श्री रामकरण सिंह

उप राजकीय अभिभाषक

निर्णय दिनांक 27.11.2015

प्रार्थीगण की ओर से

अप्रार्थी की ओर से

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 314/14 में पारित किये गये आदेश दिनांक 07.08.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी संख्या दो अपने स्वामित्व का आवासीय मकान संख्या 2/507 साउथ वेस्ट ब्लॉक काला कुआ हाऊसिंह बोर्ड योजना, अलवर में स्थित क्षेत्रफल 297.18 वर्गगज का विक्रय प्रार्थी संख्या एक को करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक, अलवर प्रथम के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने उक्त विक्रय पत्र को पंजीबद्ध करके पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् दिनांक 14.05.2013 को सम्बन्धित प्रश्नगत सम्पत्ति का निरीक्षण करने पर ज्ञात हुआ कि प्रश्नगत सम्पत्ति कॉर्नर में स्थित है तथा सामने वाली पंक्ति में व्यवसायिक गतिविधियाँ यथा राजेन्द्र फ़ैब्रीकेटर्स, राज स्वर्णकार, गौतम ड्राईक्लीनर्स एवं पंवार फ़ैब्रीकेटर्स आदि संचालित हो रही है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की लाईन में भी भारद्वाज कॉर्नर नामक दुकान संचालित है, इसलिए उप पंजीयक ने 20 फीट गहराई तक व्यवसायिक दर से शेष आवासीय दर से प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन करते हुए उस पर देय मुद्रांक कर रू. 3,14,900/- व पंजीयन शुल्क रू. 50,000/- में से पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर रू. 1,49,990/- एवं पंजीयन शुल्क रू. 30,000/- को कम करते हुए शेष मुद्रांक कर रू. 1,64,910/- एवं मुद्रांक शुल्क रू. 20,000/- जमा कराने का नोटिस जारी किया गया। जारी नोटिस की पालना में शेष मुद्रांक कर रू. 1,64,910/- एवं मुद्रांक शुल्क रू. 20,000/- जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक ने

कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत रेफरेन्स प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान अजमेर के आदेश क्रमांक एफ.7 (482)(2)विधि/14/1274 दिनांक 24.07.2014 की पालना में रेफरेन्स स्वीकार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु. 62,97,962/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक कर रु. 1,50,040/- एवं पंजीयन शुल्क रु. 17,020/- व सरचार्ज रु. 15,000/- तथा शास्ति रु. 1820/- कुल रु. 1,83,880/- वसूल करने का विवादाधीन आदेश दिनांक 07.08.2014 पारित किया। उक्त विवादाधीन निर्णय दिनांक 07.08.2004 से असन्तुष्ट होकर प्रार्थीगण द्वारा निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार करने का निवेदन किया।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक अप्रार्थी ने बहस के दौरान कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरुद्ध निगरानी अत्याधिक विलम्ब से पेश की गई है तथा इस विलम्ब को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में प्रत्येक दिवस में विलम्ब का उचित कारण नहीं बतलाया गया है। इसलिये निगरानी पेश करने का विलम्ब क्षमा योग्य नहीं होने से प्रार्थी की निगरानी मियाद बाहर मानते हुए खारिज की जावे।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 07.08.2014 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की सामने वाली पंक्ति में वाणिज्यिक गतिविधियाँ होने का उल्लेख किया है किन्तु उस उल्लेख में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उक्त गतिविधियाँ जिस भूमि/जायदाद पर संचालित है उसकी प्रकृति क्या है। उनका कथन है कि जिस भूमि/जायदाद पर उक्त गतिविधियाँ संचालित है वह कृषि भूमि है और उक्त भूमि पर



ना केवल उल्लेखित गतिविधियाँ असंवैधानिक है बल्कि सम्पूर्ण भवन निर्माण ही असंवैधानिक है। उन्होंने बल देते हुए कथन किया कि असंवैधानिक गतिविधियों को आधार बनाकर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन करना स्वाभाविक रूप से असंवैधानिक है। उन्होंने आगे कथन किया कि क्रय शुदा सम्पत्ति आवासीय है और आवासीय भूखण्ड पर कोई भी व्यवसायिक गतिविधि नगर विकास न्यास, नगर परिषद एवं आवासन मण्डल के नियमों के विरुद्ध है और यह गतिविधियाँ केवल प्राधिकृत एजेन्सी की स्वीकृति पर ही निर्भर हैं, जो स्वीकृति आवासीय परिप्रेक्ष्य में दिया जाना संभव नहीं है। उनका यह भी कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति जिस अरावली विहार, साउथ वेस्ट ब्लॉक में स्थित है वहां पर आवासन मण्डल द्वारा पूर्व से ही दो बड़े वाणिज्यिक क्षेत्र विकसित किए हुए हैं जिनमें लगभग 200 दुकाने निर्मित हैं, इसलिए भविष्य में भी प्रश्नगत सम्पत्ति पर व्यावसायिक गतिविधियों की अनुमति प्राधिकृति अधिकारी द्वारा नहीं दी जा सकती है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को 20 फीट गहराई तक व्यावसायिक मानकर व्यवसायिक दर से मालियत का निर्धारित किया जाना उचित नहीं है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय दिनांक 07.08.2014 को अपास्त करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि उप पंजीयक द्वारा विक्रीत सम्पत्ति के मौका निरीक्षण में प्रश्नगत सम्पत्ति कॉर्नर में स्थित है तथा सामने वाली पंक्ति में व्यवसायिक गतिविधियाँ यथा राजेन्द्र फैब्रीकेटर्स, राज स्वर्णकार, गौतम ड्राईक्लीनर्स एवं पंवार फैब्रीकेटर्स आदि संचालित हो रही है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की लाईन में भी भारद्वाज कॉर्नर नाम दुकान संचालित होना पाये जाने के 20 फीट गहराई तक व्यवसायिक दर से एवं शेष आवासीय दर से मालियत निर्धारित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया गया है एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस यथावत स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगण की निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार आवासीय मकान संख्या 2/507 साउथ वेस्ट ब्लॉक काला कुंआ हाऊसिंग बोर्ड योजना, अलवर में स्थित क्षेत्रफल 297.18 वर्गगज का विक्रय प्रार्थी संख्या एक को करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक, अलवर प्रथम के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने उक्त विक्रय पत्र को पंजीबद्ध करके पक्षकारों को लौटा दिया गया। उप पंजीयक तहसीलदार द्वारा दिनांक 14.05.2013 को सम्बन्धित प्रश्नगत सम्पत्ति का निरीक्षण करने पर ज्ञात हुआ कि प्रश्नगत सम्पत्ति कॉर्नर में स्थित



है तथा सामने वाली पंक्ति में व्यवसायिक गतिविधियाँ यथा राजेन्द्र फ़ैब्रीकेटर्स, राज स्वर्णकार, गौतम ड्राईक्लीनर्स एवं पंवार फ़ैब्रीकेटर्स आदि संचालित हो रही है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की लाईन में भी भारद्वाज कॉर्नर नाम दुकान संचालित है, के आधार पर उन्होंने 20 फीट गहराई तक व्यवसायिक दर से शेष को आवासीय दर से प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन करते हुए उसकी मालियत निर्धारित कर उस पर देय मुद्रांक कर रु. 3,14,900/- व पंजीयन शुल्क रु. 50,000/- में से पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर रु. 1,49,990/- एवं पंजीयन शुल्क रु.30,000/- को कम करते हुए शेष मुद्रांक कर रु. 1,64,910/- एवं मुद्रांक शुल्क रु. 20,000/- देय मानकर जमा कराने का नोटिस जारी किया गया। जारी नोटिस की पालना में शेष मुद्रांक कर रु. 1,64,910/- एवं मुद्रांक शुल्क रु. 20,000/- जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक ने रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया।

कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेन्स पर विचार करने के पश्चात दिनांक 30.06.2014 की आर्डर शीट (पेज संख्या 14) पर एवं निर्णय दिनांक 30.06.2014 में निम्न प्रकार अंकित किया है :-

“बिक्री सम्पत्ति एक आवासीय कॉलोनी में है जो राजस्थान हाउसिंग बोर्ड योजना की है। आवासीय कॉलोनी में सक्षम अधिकारी की स्वीकृति के बिना व्यवसायिक गतिविधियाँ नहीं की जा सकती हैं। विक्रीत जायदाद के सामने जो दुकाने हैं वह कृषि भूमि में है जो वैध नहीं है। विक्रीत भूखण्ड में किसी प्रकार की कोई गतिविधि नहीं है। महज 2-3 दुकानों से उस क्षेत्र को व्यवसायिक माना जाना उचित नहीं है। अतः प्रकरण ड्रॉप किया जाता है। प्रकरण फ़ैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो। निर्णय खुले न्यायालय में सुनाया गया। पत्रावली परीक्षण हेतु मुख्यालय भिजवाई जाये।”

उपरोक्त निष्कर्ष से यह स्पष्ट होता है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक नहीं माना गया है। जबकि पत्रावली के परीक्षण के पश्चात महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर के क्रमांक: एफ-7 (482) (2)विधि/14/1274 दिनांक 25.07.2014 के द्वारा उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) वृत्त-अलवर को प्रकरण रिव्यू करने बाबत निम्न प्रकार लिखा है :-

“उपरोक्त विषयान्तर्गत निर्देशानुसार लेख कि प्रकरण संख्या 199/13 में निर्णय दिनांक 30.06.14 को प्रश्नगत भूखण्ड के आस-पास व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित होना प्रमाणित होने के आधार पर 20 फीस अग्रभाग का व्यवसायिक एवं शेष का आवासीय मूल्यांकन अपेक्षित था।

अतः प्रकरण रिव्यू कर उपरोक्तानुसार पुनः निर्णय पारित करें।”



कलेक्टर (मुद्रांक)द्वारा उक्त पत्र के आधार पर अपने निर्णय दिनांक 30.06.2014 में यह मानते हुए भी कि उक्त भूखण्ड हाउसिंग बोर्ड योजना में है और उसके सामने जो व्यवसायिक गतिविधियाँ संचालित हो रही है वह भी अवैध है, के बावजूद निर्णय दिनांक 07.08.2014 में अपने पूर्व निष्कर्ष को पलटते हुए प्रश्नगत भू-खण्ड के 20 फीट गहराई तक व्यवसायिक एवं शेष आवासीय मानते हुए पारित किया गया है, जिसे विधिक नहीं ठहराया जा सकता है, क्योंकि कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा दौराने बहस ऐसा कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया गया है कि विवादित सम्पत्ति वक्त पंजीयन व्यावसायिक उपयोग में ली जा रही थी अथवा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ किसी स्थानीय निकाय से संपरिवर्तित करवाई गई हो। उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट में प्रश्नगत सम्पत्ति कॉर्नर में स्थित है तथा सामने वाली पंक्ति में व्यवसायिक गतिविधियाँ यथा राजेन्द्र फैब्रीकेटर्स, राज स्वर्णकार, गौतम ड्राईक्लीनर्स एवं पंवार फैब्रीकेटर्स आदि संचालित हो रही है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की लाईन में भी भारद्वाज कॉर्नर नाम दुकान संचालित होना बताया गया है, के आधार पर यह नहीं माना जा सकता कि प्रश्नगत सम्पत्ति वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही थी अथवा उसका वाणिज्यिक उपयोग प्रबलतः सम्भावित है। प्रकरण की उपरोक्त स्थिति में सामान्य विवेक से भी विचार किया जाये तो यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड हाउसिंग बोर्ड, अलवर की आवासीय योजना में स्थित है एवं आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है तो यदि आस-पास अवैध रूप से वाणिज्यिक गतिविधियाँ संचालित की जा रही हैं तो उसके लिये प्रार्थीगण को दोषी नहीं ठहराया जा सकता।

इस सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय के उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.टी 2012 (1) पेज 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य में निम्न व्यवस्था दी गयी है :-

"Indian Stamp Act, 1899 - Sec. 47-A & 23 - Demand notice for deficient stamp duty challenged - Collector treated the property as commercial without giving opportunity of hearing - At the time of execution of sale deed property was in use as a residential purpose - No corner plot - **At the later point of time property is being used as commercial is not a relevant criteria for assessing the value of the property - Relevant date is the date of purchase for determination of the nature of the property - Held, Demand notice rightly quashed.**"

माननीय राजस्थान कर बोर्ड के उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.टी. 2011-12 (Supp.) पेज 441 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम डॉ. श्रीमती सुमन छाबड़ा तथा निगरानी संख्या 3785/2005 (1461/2005)/जयपुर, राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, जयपुर बनाम प्रहलाद राय बियाणी पुत्र स्व० श्री बंशीधर बियाणी व अन्य, में पारित निर्णय दिनांक 31.08.2012 में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि स्थानीय

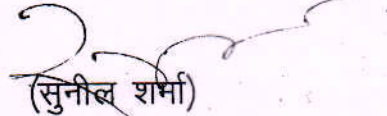
निकाय से संपरिवर्तित भूमि का मूल्यांकन सम्पत्ति की संपरिवर्तित प्रकृति के अनुसार ही किया जा सकता है, जब तक कि मौका निरीक्षण में संपरिवर्तन से भिन्न उपयोग नहीं पाया जावे।

इसी प्रकार राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प्र.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावेगा तथा संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।

प्रकरण की उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए कि बिक्रीत सम्पत्ति साउथ वेस्ट ब्लॉक काला कुंआ हाउसिंग बोर्ड योजना की आवासीय योजना में स्थित थी एवं आवासीय प्रयोजनार्थ है। उप-पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए तदनुसार मालियत निर्धारित किये जाने में विधिक भूल की गयी है।

परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर, कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 07.08.2014 अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।


(सुनील शर्मा)
सदस्य