

प्रवीण चान्दवानी पुत्र श्री सुरेश कुमार चान्दवानी,
म.नं. 224, वार्ड नं० 25, न्यू कॉलोनी,
बून्दी, तहसील व जिला बून्दी।

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक बून्दी।
2. महेश कुमार गुप्ता पुत्र स्व० श्री मुकुट बिहारी, जाति महाजन
निवासी विकास नगर, बून्दी, जिला बून्दी।
3. पुरुषोत्तम बहेडिया पुत्र श्री श्याम बिहारी जाति महाजन,
निवासी विकास नगर, बून्दी, जिला बून्दी।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी, अभिभाषक
श्री अमित कुमार, अभिभाषक
श्री आर.के.अजमेरा,
उप राजकीय अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से
....अप्रार्थी सं. 2 व 3 की ओर से
.....राज्य सरकार की ओर से

दिनांक : 01.02.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 11.05.2016 प्रकरण संख्या 157/15 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें उक्त अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक बून्दी द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 व 3 ने अपने स्वामित्व का भूखण्ड वाके लंका गेट रोड, बून्दी स्थित मुख्य सड़क के पीछे जिसका प्रवेश 4 फुट चौड़ी गली से है, का विक्रय प्रार्थी के पक्ष में करते हुए एक विक्रय विलेख तहरीर कर उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 19.03.2015 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज 9,01,000/- रुपये की मालियत पर पंजीयन कर प्रार्थी को लौटा दिये गये। तत्पश्चात रेण्डम पद्धति से प्रकरणों की जांच पश्चात सम्पत्ति को "वाणिज्यिक" मानते हुए उसकी मालियत 72,08,000/- निर्धारित करते हुए अधिनियम की धारा 51(2) के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। कलेक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए कमी मुद्रांक रुपये 3,15,390/-, रजिस्ट्रेशन फीस रुपये 63,070/-, सरचार्ज रुपये 31,530/- एवं शास्ति रुपये 78,850/- कुल राशि 4,88,840/- वसूल करने के आदेश दिनांक 11.05.2016 को जारी किये। उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

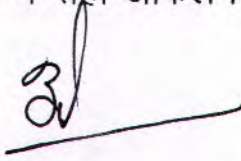
31

लगातार.....2

3. प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 व 3 की ओर से विद्वान अभिभाषकगण ने उपस्थित होकर कथन किया कि निगरानी के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जावे। प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सड़क के पीछे की ओर स्थित है जिसमें आने जाने हेतु मात्र चार फुट का रास्ता उपलब्ध है तथा उक्त भूखण्ड 36 फीट अन्दर जाकर है। कलक्टर मुद्रांक ने इस आधार पर भूखण्ड के पंजीयन की गणना व्यवसायिक निर्धारित की है कि मुख्य सड़क पर स्थित खाली भूखण्डों का पंजीयन व्यवसायिक दर से किया जा चुका है, जबकि पंजीयन के समय विवादित भूखण्ड रिक्त था एवं उस पर किसी भी प्रकार की कोई व्यवसायिक गतिविधि संचालित नहीं की जा रही थी। विवादित भूखण्ड का नक्शा भी आवासीय स्वीकृत था। भूखण्ड क्रय करने के पश्चात प्रार्थी द्वारा कार्यालय नगर परिषद, बून्दी में भू उपयोग परिवर्तन आवासीय से व्यवसायिक बाबत आवेदन करने पर नगर परिषद बून्दी ने अपने आदेश क्रमांक 8696-8700 दिनांक 27.12.2016 द्वारा उक्त भूखण्ड का भू उपयोग परिवर्तन व्यवसायिक करते हुए राशि रुपये 1,49,600/- जरिये रसीद संख्या 764/68 दिनांक 23.12.2016 द्वारा वसूल किये एवं उक्त व्यवसायिक पट्टे दिनांक 27.12.2016 को कार्यालय उप पंजीयक, बून्दी में दिनांक 02.01.2017 को पंजीबद्ध करवाया गया जिसकी मुद्रांक शुल्क राशि रुपये 8980/- पृथक से जरिये रसीद संख्या 2017000002 दिनांक 02.01.2017 जमा करवायी गई है। इस तथ्य से यह स्पष्ट है कि उक्त भूखण्ड दिनांक 27.12.2016/02.01.2017 से ही वाणिज्यिक श्रेणी में परिवर्तित हुआ है एवं भूखण्ड क्रय की तिथि 19.03.2015 को भूखण्ड की प्रकृति आवासीय थी।

4. उन्होंने आगे यह भी कथन किया कि एक भूखण्ड पर एक ही स्वामी के नाम दो बार वाणिज्यिक मूल्यांकन से मुद्रांक शुल्क वसूल किया जाना न्यायोचित नहीं है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 2145/2016/झुन्झुनू बारसीलाल बनाम सरकार निर्णय दिनांक 07.12.2016, निगरानी संख्या 1146/2014/जयपुर राजस्थान सरकार बनाम आनन्द सोनी निर्णय दिनांक 10.05.2017 तथा निगरानी संख्या 2690 से 2692/2016/अलवर अपना घर बनाम सरकार निर्णय दिनांक 27.07.2017 प्रस्तुत कर कलक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय उचित है। अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति की वास्तविक स्थिति के संबंध में सही आकलन किया है। सम्पत्ति मुख्य रोड के पीछे



स्थित है एवं मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्डों की व्यवसायिक रजिस्ट्रियाँ हो चुकी हैं, साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि विक्रेताओं द्वारा उक्त भूखण्ड बून्दी क्रय विक्रय सहकारी समिति लि०, बून्दी से सार्वजनिक निलामी में क्रय किया था। अतः उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश को उचित बतलाते हुए प्रस्तुत निगरानी खारिज करने का निवेदन किया।

6. पत्रावली का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया। प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी ग्राह्य की जाती है।

7. प्रस्तुत प्रकरण में क्रय किया गया भूखण्ड मुख्य सड़क के पीछे स्थित है जिस पर आने जाने हेतु मात्र 4 फुट का मार्ग उपलब्ध है। उप पंजीयक ने इस आधार पर भूखण्ड के पंजीयन की गणना व्यवसायिक दर से की है कि मुख्य सड़क पर स्थित रिक्त भूखण्डों का पंजीयन व्यवसायिक दर से किया जा चुका है एवं इस आधार पर ही रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। विवादित भूखण्ड पर किसी भी प्रकार की कोई व्यवसायिक गतिविधि संचालित होना नहीं पाया गया था। पत्रावली पर विवादित भूखण्ड का नक्शा भी आवासीय स्वीकृत के रूप में उपलब्ध है। भूखण्ड क्रय करने के पश्चात प्रार्थी द्वारा कार्यालय नगर परिषद, बून्दी में भू उपयोग परिवर्तन आवासीय से व्यवसायिक हेतु आवेदन करने पर नगर परिषद, बून्दी ने अपने आदेश क्रमांक 8696-8700 दिनांक 27.12.2016 द्वारा उक्त भूखण्ड का भू उपयोग परिवर्तन व्यवसायिक करते हुए राशि रुपये 1,49,600/- जरिये रसीद संख्या 764/68 दिनांक 23.12.2016 द्वारा वसूल किये एवं उक्त व्यवसायिक पट्टे दिनांक 27.12.2016 को कार्यालय उप पंजीयक, बून्दी में दिनांक 02.01.2017 को पंजीबद्ध करवाया गया, जिसकी मुद्रांक शुल्क राशि रुपये 8980/- पृथक से जरिये रसीद संख्या 2017000002 दिनांक 02.01.2017 जमा करवायी गई है। इन साक्ष्यों से यह स्पष्ट है कि उक्त क्रय की तिथि 19.03.2015 को भूखण्ड की प्रकृति आवासीय थी, विवादित भूखण्ड दिनांक 27.12.2016/02.01.2017 से नियमानुसार वाणिज्यिक श्रेणी में परिवर्तित हुआ है एवं भूखण्ड प्रार्थी का यह कथन कि एक भूखण्ड पर एक ही स्वामी के नाम दो बार वाणिज्यिक मूल्यांकन से मुद्रांक शुल्क वसूल किया जाना न्यायोचित नहीं होता है, उचित है। राज्य पक्ष की ओर से इस संबंध में कोई खण्डन प्रस्तुत नहीं किया गया है। नगर परिषद, बून्दी के भू-उपयोग परिवर्तन आदेश दिनांक 27.12.2016 की प्रति जो कि आवासीय भूमि के वाणिज्यिक भू उपयोग परिवर्तन के संबंध में है, में भी सम्पत्ति को पट्टा विलेख पंजीयन दिनांक 02.01.2017 के अनुसार व्यवसायिक

31

प्रयोजनार्थ जारी किये जाने का उल्लेख है, जिससे यह अवधारणा बनती है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति क्रय करने की तिथि को स्थानीय निकाय के रिकार्ड के अनुसार आवासीय ही थी।

8. पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से यह स्पष्ट होता है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति जो कि रिकॉर्ड के अनुसार "आवासीय" थी, का तत्पश्चात विधिनुसार भू-उपयोग परिवर्तन "वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ" करवाया गया है तथा लीज डीड पर नियमानुसार मुद्रांक कर जमा करवाया है। रिकार्ड से सम्पत्ति का भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक होना नगर परिषद, बून्दी के आदेश दिनांक 27.12.2016 से प्रमाणित है तथा इससे पूर्व सम्पत्ति को व्यवसायिक नहीं माना जा सकता। यह बिन्दु सामान्य विवेक से भी उचित नहीं लगता है कि पहले किसी सम्पत्ति जो कि आवासीय उपयोग में आ रही है व स्थानीय निकाय के रिकार्ड में भी आवासीय है, पर वाणिज्यिक दर से मुद्रांक कर इसलिए वसूल किया जाये कि वह सम्पत्ति वाणिज्यिक सम्पत्तियों की पंक्ति में स्थित है तथा बाद में उसी सम्पत्ति जो स्थानीय निकाय के रिकार्ड में आवासीय है, को विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-उपयोग परिवर्तन करवाये जाने पर भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध नियमानुसार पुनः मुद्रांक कर देना पड़े। अतः एक ही प्रकरण में एक भूखण्ड पर एक ही स्वामी के नाम दो बार वाणिज्यिक मूल्यांकन से मुद्रांक शुल्क वसूल किया जाना कतई न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

कलक्टर मुद्रांक की पत्रावली पर उपलब्ध प्रार्थी का शपथ पत्र दिनांक 13.04.2015 भी उपलब्ध है, जिसमें यह स्पष्ट अंकित है "मैं, (प्रवीण चान्दवानी) शपथ पूर्वक बयान करता हूं कि इस भूखण्ड के विक्रेतागण ने अपनी भूमि में नगर परिषद बून्दी से व्यवसायिक निर्माण की इजाजत मांगी गई थी परन्तु नगर परिषद बून्दी ने व्यवसायिक निर्माण की इजाजत नहीं दी क्योंकि नगर परिषद बून्दी में रेकार्ड में यह भूखण्ड आवासीय दर्ज है बिना उपयोग परिवर्तन कराये बिना इस भूमि का व्यवसायिक उपयोग में नहीं लिया जा सकता है अर्थात् सरकारी रेकार्ड के अनुसार भी आवासीय भूमि है।" कलक्टर मुद्रांक ने शपथ पत्र में अंकित तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए अपना आदेश पारित किया है, जो न्यायोचित नहीं है।

इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन उल्लेखनीय है जिसमें यह निर्णीत किया गया है कि :-

"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

लगातार.....5

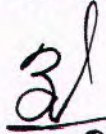
31

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."

9. राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 873/2008 श्रीमती नीता तायल बनाम सरकार निर्णय दिनांक 21.12.2009 में यह स्पष्ट किया गया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यवसायिक पंक्ति में स्थित होने पर सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार मूल्यांकन किया जावे। परन्तु प्रस्तुत प्रकरण में विवादित भूखण्ड पर जाने का मार्ग मुख्य सड़क से 36 फुट अन्दर है एवं मात्र 4 फुट चौड़ा है। अतः ऐसी स्थिति में भूखण्ड की गणना व्यवसायिक दर से किया जाना न्यायोचित नहीं है।

9. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलक्टर (मुद्रांक), कोटा के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 11.05.2016 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि को सत्यापन के पश्चात नियमानुसार लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

10. निर्णय सुनाया गया।


01.02.2018
(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य