

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 259/2013/जयपुर.

मैसर्स स्पेक्ट्रम बिल्डकोन प्रा० लि० जरिये निदेशक श्री मोहन सुखानी पुत्र स्व० श्री सुन्दर दास सुखानी जाति सिन्धी निवासी मकान नं० ए-65, शान्ति पथ, तिलक नगर, जयपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, जयपुर-सप्तम.
2. श्रीमती श्यौली बंसल पत्नी श्री रविन्द्र बंसल
3. श्रीमती शशि बाला पत्नी श्री सुरेन्द्र कुमार
निवासीगण एफ-4, गौतम मार्ग, वैशालीनगर, जयपुर.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री श्रीनिवास बेनीवाल, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई,

उप-राजकीय अधिवक्ता

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

श्री गोपाल शर्मा, अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 2 व 3 की ओर से.

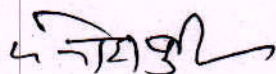
निर्णय दिनांक : 07/09/2015

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (सतर्कता) (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कह जायेगा) के प्रकरण संख्या 331/12 में पारित किये गये आदेश दिनांक 08.01.2013 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से अप्रार्थी संख्या 1 उप-पंजीयक, जयपुर-सप्तम द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार कर प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क मय शास्ति रूपये 5,25,000/- वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं।

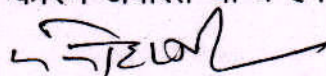
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 196, नेमी नगर विस्तार, वैशालीनगर, जयपुर क्षेत्रफल 916.34 वर्गगज (766.15 वर्गमीटर) का बेचान प्रार्थी को रूपये 1,00,00,000/- (अक्षरे रूपये एक करोड़ मात्र) में करना दर्शाते हुए विक्रय विलेख पंजीयन हेतु दिनांक 09.07.2012 को उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसे उप-पंजीयक ने पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाने पर बिक्रीत सम्पत्ति बायपास पर खुलती हुई होने, सामने दुकानें बनी होने तथा मौके पर खाली होने से इसका व्यावसायिक उपयोग सम्भावित मानते हुए भूखण्ड के दोनों ओर 20 फीट गहराई तक व्यावसायिक दर से तथा शेष का

लगातार.....2



आवासीय दर से मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत रूपये कुल मालियत रूपये 1,90,13,336/- मानते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक शुल्क जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में पक्षकारान द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क जमा नहीं कराने पर उप-पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 4,70,770/-, सरचार्ज रूपये 47,080/- एवं शास्ति रूपये 7,150/- सहित कुल रूपये 5,25,000/- वसूल करने का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 08.01.2013 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 व 3 का कथन है कि बिक्रीत सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय प्रयोजनार्थ है। वक्त पंजीयन रिक्त थी। जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किया जाकर दिनांक 19.12.2008 को पट्टा-विलेख निष्पादित किया गया है, जो कि उप-पंजीयक जयपुर-द्वितीय के कार्यालय में दिनांक 31.12.2008 को पंजीबद्ध हुआ है। प्रश्नगत सम्पत्ति पूर्ण रूप से आवासीय कॉलोनी में स्थित है, जिसके आस-पास यदि किसी प्रकार की अवैध वाणिज्यिक गतिविधि संचालित हो रही है तो उसके लिये प्रार्थी को दण्डित नहीं किया जा सकता। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसकी प्रकृति एवं वक्त पंजीयन स्थिति को मद्देनजर रखते हुए की जा सकती है। अग्रिम कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 2 व 3 (विक्रेता) के पक्ष में जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी पट्टा विलेख में इस बाबत स्पष्ट निर्देश हैं कि प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग आवासीय ही किया जा सकेगा। अग्रिम कथन किया कि जेडीए के नियमानुसार भवन निर्माण हेतु सम्पत्ति के रोड़ साईड की तरफ दोनों ओर 20-20 फीट का सेटबैक छोड़ना है, ऐसी स्थिति में वाणिज्यिक उपयोग का प्रश्न ही नहीं रहता है तथा सामने के 20 फीट भाग को वाणिज्यिक माना जाना प्रथम दृष्टया त्रुटिपूर्ण है। उप-पंजीयक द्वारा मनमाने तौर पर सम्पत्ति को मुख्य सड़क पर स्थित होने तथा सामने दुकानें संचालित होना मानते हुए रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों को नजरअंदाज करते हुए रेफरेंस स्वीकार कर तदनुसार भारी राशि की देयता का अविधिक आदेश पारित किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश विधिक प्रावधानों एवं न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के विरुद्ध होने के कारण अपास्त योग्य है।

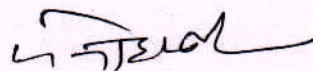


विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा अपने कथन के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.टी 2012 (1) पेज 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य तथा माननीय राजस्थान कर बोर्ड का न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.टी. 2011-12 (Supp.) पेज 441 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम डॉ. श्रीमती सुमन छाबड़ा को उद्धरित करते हुए प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4. बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य रोड़ पर स्थित है। उप-पंजीयक के मौका निरीक्षण में सम्पत्ति अजमेर रोड़ अपटू दिल्ली बायपास पर स्थित पायी गयी। सामने दुकानें संचालित होना पायी गयी। मौका निरीक्षण में बिक्रीत सम्पत्ति प्रथम दृष्टया वाणिज्यिक उपयोग की पायी जाने के आधार पर उप-पंजीयक द्वारा विधिनुसार आगे के 20 फीट भाग की मालियत वाणिज्यिक दर से तथा शेष भाग की मालियत आवासीय दर से प्रस्तावित 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 प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

6. प्रकरण में यह निर्विवादित तथ्य है कि प्रश्नगत सम्पत्ति जयपुर विकास प्राधिकरण (जेडीए) द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गई है, जिसका पट्टा विलेख दिनांक 19.12.2008 को अप्रार्थिया संख्या 2 व 3 (विक्रेता) के पक्ष में निष्पादित किया जाकर दिनांक 31.12.2008 को उप-पंजीयक द्वितीय, जयपुर के कार्यालय में पंजीबद्ध करवाया गया है। जेडीए द्वारा जारी पट्टा विलेख की शर्त संख्या 3 में यह स्पष्ट रूप से अंकन किया गया है कि "उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल उस पर रहने के आशय से किसी भवन या भवनों के बनवाने में ही होगा। भूखण्ड का अन्य भिन्न उपयोग किसी भी भांति नहीं किया जा सकेगा।" ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की प्रकृति के सम्बन्ध में कोई विवाद नहीं रह जाता है कि सम्पत्ति वक्त पंजीयन आवासीय प्रयोजनार्थ थी। 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



लगातार.....4

किसी स्थानीय निकाय से संपरिवर्तित करवाई गई हो। उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट, जिसमें सम्पत्ति बायपास पर स्थित होना तथा सामने दुकानें 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 जेडीए की आवासीय योजना में स्थित है एवं आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है तो यदि आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जा रही हैं तो उसके लिये प्रार्थी (क्रेता) को दोषी नहीं ठहराया जा सकता।

7. इस सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी 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.**"

8. 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।

9. इसी प्रकार राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.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



लगातार.....5

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।

10. प्रकरण की उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए कि बिक्रीत सम्पत्ति वक्त पंजीयन पूर्ण रूप से खाली थी, केवल 100 वर्गफीट के एक कमरे का निर्माण था। जेडीए की आवासीय योजना में स्थित थी एवं आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित थी। उप-पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए तदनुसार मालियत निर्धारित किये जाने में विधिक भूल की गयी है।

11. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर, कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 08.01.2013 अपास्त किया जाता है।

12. निर्णय सुनाया गया।

मनोहर पुरी
(मनोहर पुरी)
सदस्य