

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या-266 / 2014 / जयपुर

श्रीमती सुगरा बानो पत्नी श्री मुनीरखान
निवासी-प्लॉट संख्या ए-1-बी, ब्लॉक-ए,
सूत्रसिद्धी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर

.....प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर

...अप्रार्थी

2. निगरानी संख्या-267 / 2014 / जयपुर

मुनीर खान पुत्र श्री शाहरुख खान,
निवासी-प्लॉट नं० ए-1, बी ब्लॉक-ए,
सूत्रसिद्धी बनीपार्क, जयपुर

.....प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक पंचम, जयपुर

...अप्रार्थी

खण्डपीठ

श्री के.एल.जैन, सदस्य

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित :

श्री विरेन्द्र गोयल, अभिभाषक

श्री रामकरण सिंह

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थीगण की ओर से.

.....राजस्व की ओर से

दिनांक : 07.03.2018

निर्णय

- ये दोनों निगरानियां प्रार्थीगण द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के पृथक-पृथक आदेश दिनांक 09.10.2013 के विरुद्ध 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 द्वितीय/पंचम, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्सों को यथावत स्वीकार किया है। दोनों प्रकरणों में विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जावे।

- दोनों प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं :

निगरानी सं० 266 / 2014 - श्री सुरेश कुमार जैन (विक्रेता) द्वारा प्रार्थीया के हक में एक विक्रय दस्तावेज मालियत रुपये 93,00,000/- पर निष्पादित कर उप-पंजीयक के कार्यालय में दिनांक 23.05.2008 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। हस्तांतरित सम्पत्ति ग्राउण्ड फ्लोर भूमि 59.74 वर्गमीटर मय छत एवं द्वितीय तल पर 731.41 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 8902 वर्गफीट का मूल्यांकन आवासीय-द्वितीय दर रुपये 7,400/- प्रति वर्गमीटर की दर से द्वितीय तल पर स्थित होने के कारण 60 प्रतिशत की दर से कुल भूमि का मूल्यांकन 35,15,148/- रुपये,

निरन्तर.....2

31

2

निर्माण का मूल्यांकन रुपये 11,93,865/- कुल 47,09,013/- रुपये का मूल्यांकन उप पंजीयक ने माना, परन्तु विक्रय पत्र में प्रतिफल राशि रुपये 93,00,000/- अंकित होने से उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा होने पर दिनांक 23.05.2008 को दस्तावेज पंजीबद्ध करने के पश्चात प्रार्थीया को लौटा दिया। तत्पश्चात दिनांक 27.05.2008 को मौका निरीक्षण पर उप पंजीयक ने सम्पत्ति मुख्य स्टेशन रोड पर स्थित होना मानते हुए व्यवसायिक दर 78,600/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन मय निर्माण 4,22,64,096/- रुपये निर्धारित किया एवं कमी मुद्रांक कर 16,94,120/- रुपये की वसूली हेतु प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत प्रकरण को यथावत स्वीकारते हुए कलेक्टर मुद्रांक ने कमी मुद्रांक कर 16,94,120/- रुपये एवं शास्ति रुपये 30,880/- कुल 17,25,000/- रुपये की मांग कायम की।

निगरानी सं० 267/2014 - श्री श्याम कुमार जैन (विक्रेता) द्वारा प्रार्थी के हक में एक विक्रय दस्तावेज मालियत रुपये 91,00,000/- पर निष्पदित कर उप पंजीयक के कार्यालय में दिनांक 20.08.2009 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वार हस्तांतरित सम्पत्ति फर्स्ट फ्लोर भूमि 341.8 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय प्रथम दर 21,500/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से मय 10 प्रतिशत कॉर्नर के फर्स्ट फ्लोर पर स्थित होने के कारण 70 प्रतिशत की दर से 56,58,497/- रुपये, निर्माण का मूल्यांकन रुपये 4,90,665/- एवं अन्य 5,00,000/- रुपये कुल रुपये 66,49,162/- माना परन्तु प्रतिफल राशि रुपये 91,00,000/- होने से उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली की गई। बाद मौका निरीक्षण उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य खासाकोठी तिराहे पर स्टेशन रोड एवं सवाईजयसिंह हाईवे दोनों पर स्थित होना मानते हुए व्यवसायिक प्रथम दर 98,250/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से मय 10 प्रतिशत कॉर्नर के एवं फर्स्ट फ्लोर पर स्थित होने के कारण 70 प्रतिशत से भूमि मूल्यांकन 2,58,58,023/- रुपये, निर्माण का मूल्यांकन 4,90,665/- रुपये कॉमन सुविधाओं का मूल्यांकन रुपये 5,00,000/- कुल 2,68,48,688/- रुपये मानते हुए उस पर कमी मुद्रांक कर 9,11,940/- रुपये एवं शास्ति रुपये 13,060/- कुल 9,25,000/- रुपये की मांग कायम की गई।

3. प्रस्तुत रेफरेन्सों के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने उभयपक्षों को सुनवाई का पूर्ण अवसर प्रदान करते हुए अपने आदेश दिनांक 09.10.2013 पारित करते हुए मांग राशियां कायम की। जिनके विरुद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह दोनों निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की गयी हैं।
4. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण ने तर्क दिया कि विक्रय दस्तावेज में उल्लेखित सम्पूर्ण प्रतिफल की राशि पर नियमानुसार उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित क्षेत्र की प्रभावी जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित आवासीय दर अनुसार सम्पूर्ण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की राशि अदायगी कर दी गई थी एवं उप पंजीयक ने प्रस्तुत दस्तावेजों को पूर्ण मुद्रांकित करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत प्रमाण पत्र जारी कर मूल दस्तावेजात लौटा दिये, तत्पश्चात उनका

31

निरन्तर.....3

रेफरेन्स दायर करना अविधिक एवं अन्यायिक है। क्रय की गई सम्पत्ति आवासीय प्रकृति की है एवं उसमें आवासीय गतिविधियां संचालित की जा रही थी तथा प्रस्तुत नक्शे में भी आवासीय दर्शित है। उप पंजीयक ने अपने रेफरेन्स में इस बात के तथ्य अंकित नहीं किये हैं कि विवादित सम्पत्ति में किस प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि संचालित की जा रही थी। विवादित सम्पत्ति में केवल मात्र आने जाने हेतु रास्ता सम्पत्ति के बगल से स्टेशन में से होकर एक संकरी गली (narrow lane) में जाकर पीछे की तरफ से है, जिसमें वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित किया जाना असंभव है। राज्य सरकार द्वारा परिपत्र संख्या 02/04 में यह स्पष्ट अंकित है कि भूमि का व्यवसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे जबकि "दस्तावेज के निष्पादन के समय उसका उपयोग वास्तव में व्यवसायिक हो" एवं सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावे।

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निम्नांकित न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये :-

राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी संख्या 1405 & 1949/जयपुर/2012 रतन कुमारी बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 31.03.2014, माननीय सर्वोच्च न्यायालय 2012 DNJ (SC)128 Civil Appeal No. 735/2012 निर्णय दिनांक 20.01.2012 उत्तर प्रदेश राज्य बनाम अमरीश टण्डन, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर 2008(1)आर.आर.टी. 449 रिवीजन नं० 3489/2005/ अलवर पूरनमल बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 31.01.2008, रेवेन्यू बोर्ड अजमेर 2008(1) आर.आर. टी. 452 रिवीजन नं० 2334/2005/अलवर बिरदीचन्द बनाम बूलाराम निर्णय दिनांक 14.02.2007, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर 2009(1) आर.आर.टी. 11 रिवीजन नं० 3229/2005/हनुमानगढ़ राजस्थान सरकार बनाम राकेश कुमार निर्णय दिनांक 19.08.2008, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर 2010(2) आर.आर.टी. 831 रिवीजन नं० 666, 667/2005/झालावाड़ राजस्थान सरकार बनाम दिनेश कुमार बोहरा निर्णय दिनांक 08.01.2010, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर 2008(1) आर.आर.टी. 495 काशीराम बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 15.01.2008, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर 2009(2) आर.आर.टी. 902 रिवीजन नं० 1886 व 1887/2008/जयपुर संजय भार्गव बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 25.03.2009 आदि न्यायिक निर्णयों के प्रकाश में उन्होंने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेशों को अपास्त करते हुए प्रस्तुत निगरानियां स्वीकार करने का निवेदन किया।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति व्यवसायिक क्षेत्र के समीप स्थित है एवं सम्पत्ति के आस पास व्यवसायिक गतिविधियां भी संचालित हो रही हैं। प्रश्नगत सम्पत्ति के आस पास व्यवसायिक गतिविधियां संचालित होने से प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना उचित है। अतः विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगण की दोनों निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।
6. उभयपक्षों की बहस सुनने, प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि प्रार्थीगण द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति की प्रकृति आवासीय है अथवा

31

निरन्तर.....4

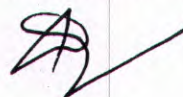
वाणिज्यिक। प्रार्थीगण द्वारा किसी भी तथ्य को अपने विक्रय पत्र में छिपाया नहीं गया है तथा निर्मित क्षेत्रफल का भी स्पष्ट उल्लेख अंकित करते हुए विक्रय पत्र अप्रार्थी संख्या 1 के कार्यालय में विक्रय पत्रों में उल्लेखित मालियत पर प्रस्तुत किये, जिसको बाद सोच विचार अपने विवेक का इस्तेमाल करते हुए उप पंजीयक ने प्रस्तुत दस्तावेजों को उल्लेखित मालियत पर निर्धारित करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए, दस्तावेजों को बाद पंजीबद्ध प्रार्थीगण क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात मौका निरीक्षण के आधार पर प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स प्रस्तुत किये गये। प्रस्तुत दस्तावेजों से यह स्पष्ट दर्शित होता है कि विक्रेता उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय प्रयोग में उपभोग कर रहे थे एवं तत्समय किसी प्रकार की कोई वाणिज्यिक गतिविधि की टिप्पणी उप पंजीयक द्वारा अंकित नहीं की गई है। उप पंजीयक अथवा कलेक्टर मुद्रांक ने भी अपने आदेशों में प्रश्नगत सम्पत्ति में वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित किये जाने का कोई ठोस आधार अंकित नहीं किया है। केवल मात्र भूमि मुख्य सड़क पर मानते हुए उसकी गणना वाणिज्यिक दर से किये जाने का आक्षेप अंकित किया है।

7. इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय, माननीय उच्च न्यायालयों एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड का यह निरन्तर मत रहा है कि बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार ही मालियत की गणना की जा सकती है। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार एवं महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा भी समय-समय पर परिपत्र जारी कर उप-पंजीयक/कलेक्टर (मुद्रांक) कार्यालयों को यह दिशा-निर्देश जारी किये जाते रहे हैं कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण नहीं किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की पंजीयन के समय की अवस्थिति अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे।
8. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत किये गये न्यायिक दृष्टान्तों में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य में संभावित प्रयोग के आधार पर मालियत का निर्धारण न किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। इस सम्बन्ध में निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :-

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन Civil Appeal No. 735 of 2012 Order Dated 20-01-2012 में यह मत प्रतिपादित किया है :-

"INDIAN STAMP ACT, 1899, Section 47A and 33, Market Value of Property-Nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the calculation of stamp duty. 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. The nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stamp duty. Though the matter could have been considered by the Appellate Authority in view of our reasoning that there was no serious objection and in fact the said alternative remedy was not agitated seriously and in view of the factual details based on which the High Court has quashed the order dated 27-09-2004 passed by the Addittional District Collector, we are not inclined to interfere at this juncture."

31



निरन्तर.....5

9. 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 भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। बिन्दु संख्या 9 निम्न प्रकार है :-

भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :

राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 में यह भी स्पष्ट कर दिया है कि 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 जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।”

इसी प्रकार महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 5/2006 क्रमांक एफ-7(67)जन/06/2285-2720 दिनांक 30.01.2006 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं।

10. 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 प्रार्थीगण द्वारा अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक करवाया गया हो याकि वक्त मौका निरीक्षण भूमि का आवासीय से अन्यत्र उपयोग किया जाना पाया गया। बिक्रीत सम्पत्ति आज दिनांक तक आवासीय भूमि के रूप में राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राजित है व भौतिक रूप से भी आवासीय कार्य के उपयोग में ली जा रही है। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से किये जाने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने स्वविवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों, राज्य सरकार एवं विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा-निर्देशों को पूर्णतया नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

11. राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 11 का उल्लेख निम्नानुसार है :-

Rate of land under different land use

On sale or transfer of land which is being put to a different use than approved land use, with or without approval of competent authority, the rate of such land or part thereof shall be equal to the rates of the category of its actual use.



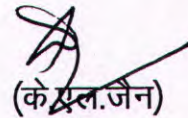

निरन्तर.....6

इस अधिसूचना को कलेक्टर (मुद्रांक) एवं अन्य किसी न्यायालय में लम्बित प्रकरणों पर भी प्रभावी किया गया है, जिससे स्पष्ट है कि यह अधिसूचना इन प्रकरणों पर भी लागू होती है।

12. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं 2010 (2) आर.आर.टी. 731 के प्रकरण में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को भूखण्ड की अवस्थिति अनुसार सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किया जावेगा।
13. प्रकरणों के समग्र तथ्यों, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्तों एवं विवेचन के मद्देनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रार्थीगण द्वारा आवासीय सम्पत्ति ही क्रय की गयी है, जिसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया आवासीय थी तथा तत्समय यह आवासीय उपयोग में ही ली जा रही थी। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 09.10.2013 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाये जाते हैं।
14. परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जाती हैं तथा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 09.10.2013 अपास्त किये जाते हैं।
15. निर्णय सुनाया गया।



(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य



(के.एल.जैन)
सदस्य