

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 496 / 2014 / जयपुर

भगवती प्रसाद देशवाल पुत्र श्री धनानंद  
निवासी म.नं. 237ए, राजापार्क, गली नं० 03, जयपुर.

.....प्रार्थी

### बनाम

1. सरकार जरिये महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग,  
राजस्थान, कर भवन, अजमेर
  2. कलेक्टर (मुद्रांक) कलेक्ट्रेट परिसर, जयपुर.
  3. उप-पंजीयक (राप्ताम), कलेक्ट्रेट परिसर, जयपुर.
  4. श्रीमती अपर्णा अग्रवाल पत्नी श्री अनुराग अग्रवाल,  
निवासी सी-28, भगतसिंह मार्ग, तिलक नगर, जयपुर.
- .....अप्रार्थीगण

### एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदरय

### उगस्थित :

श्री अलकेश शर्मा, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से

श्री एन. के. बैद,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 से 3 की ओर से

निर्णय दिनांक : 12 / 6 / 2015

### निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा अंतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 69 / 2010 में पारित विवरण गये आदेश दिनांक 11.03.2014 सपष्टित आदेश दिनांक 24.06.2011 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 80, योजना संख्या-2, लवकुश नगर-द्वितीय, ठोंक रोड जयपुर निर्मित थोत्रफल 2000 वर्गफीट का विक्रय अप्रार्थिया संख्या 4 श्रीमती अपर्णा अग्रवाल को रूपये 41,00,000/- में करना दर्शाते हुए दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 09.10.2009 को उप-पंजीयक-सपाम, जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक ने प्रश्नगत दस्तावेज में उल्लेखित मालियत को स्वीकार करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात दिनांक 16.12.2009 को उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाने पर पाया गया कि मौके पर "कैरियर हाइट्स" नाम से कोचिंग संस्थान संचालित है। अतः सम्पत्ति वाणिज्यिक उपयोग मानते हुए तदनुसार कुल मालियत रूपये 79,60,475/- प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पक्षकारों को सुनवाई हेतु

पंजीयक

लगातार.....2

जारी किये गये नोटिसों की पालना में पक्षकारों के उपस्थित नहीं होने पर प्रकरण में एकतरफा कार्यवाही करते हुए आदेश दिनांक 24.6.2011 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,54,420/- एवं शारित रूपये 5,580/- कुल रूपये 1,60,000/- की वसूली के आदेश दिये गये। उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी (विक्रेता) द्वारा आदेश 9 नियम 13 सी.पी.सी. के तहत प्रार्थना-पत्र कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करते हुए उसे सुनवाई का अवसर दिये जाने का निवेदन किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त प्रार्थना-पत्र स्वीकार करते हुए प्रार्थी की सुनवाई की जाकर प्रकरण में पुनः दिनांक 11.03.2014 को निगरानी अधीन आदेश पारित करते हुए कुल मालियत रूपये 79,60,475/- निर्धारित की गई। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से व्यक्ति होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा कथन किया गया है कि प्रार्थी को प्रश्नगत सम्पत्ति पंजीकृत सहकारी समिति 'दी राजहंस कॉऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड जयपुर' द्वारा विकसित आवासीय योजना रांच्या-2, लवानु नगर-द्वितीय, टोकं रोड, जयपुर में दिनांक 21.5.1978 को आवंटित की गई थी। प्रार्थी द्वारा संक्त सम्पत्ति का जयपुर विकास प्राधिकरण से नियमन 90-ख के तहत कार्यवाही करते हुए आवासीय पट्टा दिनांक 31.11.2000 का प्रार्थी के पक्ष में जारी किया गया है, जिसका उप-पंजीयक कार्यालय से दिनांक 5.12.2000 को पंजीयन करवाया गया है। इस प्रकार प्रश्नगत सम्पत्ति स्पष्ट आवासीय रूपान्तरित थी एवं प्रार्थी द्वारा विक्रय से पूर्व आवासीय उपयोग में ली जा रही थी। प्रार्थी द्वारा सम्पत्ति का विक्रय दिनांक 08.10.2009 को रूपये 41,00,000/- में अप्रार्थिया संख्या 4 को किया गया, जिसका मौका निरीक्षण किये जाने के उपरान्त उप-पंजीयक द्वारा विक्रय दस्तावेज का पंजीयन किया गया है, क्योंकि रूपये 25,00,000/- से अधिक की सम्पत्ति का पंजीयन मौका निरीक्षण के पश्चात ही किया जा सकता है। तदुपरान्त लगभग दो माह पश्चात उप-पंजीयक द्वारा सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया, जिसमें "कैरिएर हाइट्स" नामक कोचिंग संस्थान संचालित होने से सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए वाणिज्यिक दर से मालियत प्रस्तावित की जाकर रेफरेंस प्रेषित किया गया, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) ने यथावत स्वीकार करते हुए क्रेता से रुपये 1,60,000/- की वसूली का आदेश पारित किया गया तथा क्रेता द्वारा भी उक्त राशि राजकोष में जमा करवा दी गयी। किन्तु उक्त मूल्यांकन के आधार पर आयकर विभाग द्वारा प्रार्थी के विरुद्ध भारी मांग कायम कर दिये जाने के

२३८

लगातार.....

कारण प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के राग्ध आदेश 9 नियम 13 के तहत प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसमें भी कलेक्टर (मुद्रांक) ने आदेश दिनांक 11.3.2014 पारित करते हुए मूल्यांकन को यथावत रखा गया है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों के विपरीत पारित किया जाने के कारण अपास्तनीय है। विद्वान अभिभाषक ने अपने कथन के समर्थन में माननीय केरल उच्च न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त (2010) 36 वी.एस.टी. 263 प्रोक्टर एण्ड गेम्बल हाइजीन एण्ड हैल्थ केरियर लिमिटेड बनाम आयुक्त, वाणिज्यिक कर थिरुवनन्तपुरम तथा माननीय राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी संख्या 605/2011/जयपुर बालाजी इण्डस्ट्रियल प्रोडक्ट्स लि० जयपुर बनाम राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक सांगानेर-द्वितीय, जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 28.06.2013 एवं निगरानी संख्या 2498/2011/जयपुर एस के जोशी शिक्षण संस्थान, जयपुर बनाम राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक चौमूँ जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 08.01.2015 को उद्धरित करते हुए निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 (राजस्व) की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर मौके पर “कैरियर हाइट्स” नामक कोचिंग संस्था का सञ्चालित पाया गया। इसी आधार पर उप-पंजीयक ने ताणोल्लासक दर मूल्यांकन करते हुए रेफरेंस प्रेषित किये जाने में तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार मालियत का निर्धारण किया गया है, जिसमें किसी प्रकार वी.विधि त्रुटि नहीं की गयी है। प्रकरण में क्रेता द्वारा वाणिज्यिक दर से निर्धारित मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क भी अदा किया जा चुका है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी की निगरानी निष्प्रभावी हो जाने से खारिज किये जाने का निवेदन किया गया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का सम्मान अध्ययन किया गया।

6. पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय कॉलोनी में अवस्थित है, जिसका आवंटन एक आवासीय कॉऑपरेटिव सोसायटी द्वारा किया गया है। जेडीए द्वारा आवासीय उपयोग हेतु नियमन किया जाकर प्रार्थी के पक्ष में पट्टा जारी किया गया है। उप-पंजीयक कार्यालय से उक्त पट्टा पंजीबद्ध हुआ है। प्रश्नगत सम्पत्ति की तीन और आवासीय प्लॉट्स/मकान अवस्थित हैं तथा दक्षिण दिशा में 30 फीट

लगातार ..... 1

चौड़ी सड़क है। उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट अनुसार भी आस-पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित नहीं पायी गयी हैं। प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज़ पंजीयन हेतु दिनांक 08.10.2009 को उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसका उप-पंजीयक द्वारा दिनांक 09.10.2009 को पंजीयन किया गया। पंजीयन के दो माह पश्चात दिनांक 16.12.2009 को उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया जाने पर मौके पर 'केरियर हाइट्स' नामक कोचिंग संस्थान संचालित पाया गया। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया यह माना जाना अनुचित होगा कि प्रार्थी द्वारा वाणिज्यिक उपयोग की सम्पत्ति का विक्रय किया गया है।

7. कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में ऐसा कोई तथ्य/साक्ष्य उपलब्ध नहीं है, जिससे यह ज्ञात हो सके कि वक्त पंजीयन प्रश्नगत सम्पत्ति के आस-पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि संचालित हो, अथवा सम्पत्ति वाणिज्यिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विक्रय दस्तावेज के पंजीबद्ध करवाने पर उसकी पंजीयन तिथि को प्रकृते एवं प्रचलित बाजार मूल्य पर प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की जाती है। 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 भी दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग घरिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावेगा तथा राष्ट्रावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।

8. प्रस्तुत प्रकरण में उप-पंजीयक द्वारा विक्रय दस्तावेज पंजीबद्ध होने के दो माह से भी अधिक समय पश्चात मौका निरीक्षण किया गया है, जिसमें मौक पर कोचिंग संस्थान संचालित होने के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया गया है। इसके अतिरिक्त अन्य कोई आधार नहीं लिया गया है कि आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित हैं अथवा सम्पत्ति वाणिज्यिक परिसरों की पंक्ति में स्थित है। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त मूल्यांकन के आधार पर मालियत निर्धारित किये जाने में त्रुटि की गयी है।



लगातार..... 5

9. उप पंजीयक की गौका रिपोर्ट के आधार पर यदि यह मान भी लिया जावे कि प्रश्नगत सम्पत्ति शैक्षणिक उपयोग में आ रही थी, तब भी इस सम्बन्ध में गाननीय राजस्थान कर बोर्ड के उद्घरित न्यायिक दृष्टान्त निगरानी संख्या 2498/2011/जयपुर एस.के.जोशी शिक्षण संस्थान, जयपुर बनाम राजस्थान राजकार जरिये उप-पंजीयक चोमू जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 08.01.2015 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि शैक्षणिक संस्थान वाणिज्यिक श्राण में नहीं आते हैं। इसी प्रकार का सिद्धान्त माननीय राजस्थान कर बोर्ड के निगरानी संख्या 1915/2005/उदयपुर सेन्ट्रल एकेडमी शिक्षा संमिति उदयपुर बनाम उप-पंजीयक द्वितीय उदयपुर व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 17.4.2012 तथा निगरानी संख्या 1213/2011/चुरू उप-पंजीयक राजगढ़ चुरू बनाम मैसर्स सी. आर. मेमोरियल शिक्षण संस्थान में पारित निर्णय दिनांक 21.5.2012 में भी प्रतिपादित किया गया है। जबकि प्रस्तुत प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति में वक्त पंजीयन किसी प्रकार की शैक्षणिक अथवा वाणिज्यिक गतिविधि संचालित होना प्रमाणित नहीं होता है।

10. उपरोक्त विवेदन को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तुत प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय अवधारित किया जाता है तथा इसकी मालियत विवरण दस्तावेज में दर्शाये गये अनुसार रुपये 41,00,000/- निर्धारित की जाती है। किन्तु प्रकरण में केता श्रीमती अपर्णा अग्रवाल द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 24.6.2011 की पालना में निर्धारित मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा की जा चुकी है, जो कि इस निर्णय के अनुसरण में रिफण्ड योग्य नहीं होगी।

11. परिणामरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 11.03.2014 सपष्टित आदेश दिनांक 24.06.2011 आपारत किये जाते हैं।

12. निर्णय सुनाया गया।

मनोहर पुरी  
(मनोहर पुरी)  
सदस्य