

श्री रमेश खटनानी पुत्र स्व. श्री दौलतराम खटनानी,  
एम-6, महबूब की कोठी, आनासागर लिंक रोड, अजमेर।  
बनाम

प्रार्थी

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, अजमेर।
2. श्री पूरणमल पुत्र स्व. श्री वरिन्द्रमल  
निवासी—खारीकुई अजमेर।
3. श्री मोहनदास पुत्र स्व. श्री वरिन्द्रमल  
निवासी—खारीकुई, अजमेर।

अप्रार्थीगण

एकलपीठश्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित :

श्री वी.के.गर्ग, अभिभाषक  
श्री आर.के.अजमेरा  
उप राजकीय अभिभाषक

प्रार्थी की ओर से

राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 02.02.2018

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 14.11.2011 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 प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 व 3 द्वारा एक विक्रय पत्र प्रार्थी श्री रमेश खटनानी व अन्य के पक्ष में निष्पादित करते हुए दस्तावेज प्रतिफल राशि रूपये 45,00,000/- दिनांक 04.11.2010 को उप पंजीयक अजमेर द्वितीय के समक्ष वास्ते पंजीयन पेश किया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज की कुल मालियत राशि 45,12,768/- मानी जाकर अधिनियम की धारा 54 के तहत प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज प्रार्थीगण को लौटा दिये। उप पंजीयक द्वारा रेण्डम पद्धति के आधार पर किये गये मौका निरीक्षण के अनुसार दस्तावेज की बाजार दर से कुल मालियत रूपये 1,03,51,323/- मानते हुए अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने विवादित सम्पत्ति की मालियत 1,03,51,323/- रूपये निर्धारित करते हुए प्रार्थी के पक्ष में शेष मुद्रांक कर राशि 2,91,930/-, पंजीयन शुल्क 4,870/- व शास्ति रु. 3200/- कुल रूपये 3,00,000/- वसूल करने के आदेश जारी किये। उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मय म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि निगरानी के साथ प्रस्तुत म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने के कारण विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा महत्वपूर्ण तथ्य पर विचार ही नहीं किया गया कि प्रार्थी द्वारा दिनांक 04.11.2010 को विक्रय पत्र अंके 45,00,000/- में सम्पत्ति संख्या 319/8 स्थित खारीखुंई आहता मौहल्ला, अजमेर का एक आवासीय एवं अर्धव्यवसायिक खण्डरनुमा सम्पत्ति

लगातार.....2

सौ वर्ष अधिक पुरानी एवं पट्टी पोष जिसकी भूमि का कुल क्षेत्रफल 222.64 वर्ग मीटर था, जिसमें ग्राउण्ड फ्लोर का क्षेत्रफल 1849.5 वर्ग फुट प्रथम मंजिल का क्षेत्रफल 1849.5 वर्ग फुट एवं द्वितीय मंजिल का क्षेत्रफल 200 वर्ग फीट का पंजीयन हेतु उप पंजीयक अजमेर द्वितीय में प्रस्तुत किया, जिसका परीक्षण करने के पश्चात उप पंजीयक ने मालियत 45,12,768/- रुपये निर्धारित करते हुए विक्रय पत्र को पंजीबद्ध किया। केवल मात्र सम्पत्ति व्यावसायिक पंक्तियों में स्थित होने के कारण कलक्टर (मुद्रांक) ने कुल रुपये 3,00,000/- वसूल करने के आदेश पारित किये हैं, जो विधिविरुद्ध हैं। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निवेदन किया कि क्रय किया गया खण्डर 100 वर्षों से अधिक पुराना है एवं जर्जर अवस्था में है। पूर्व निर्मित दुकानें जो कि 10 फुट से कम गहरी हैं, उनका मूल्यांकन उनके स्वयं द्वारा ही वाणिज्यिक मानते हुए वाणिज्यिक दर से विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया। मौके पर पीछे के भाग में मकान के चौक में प्लास्टिक की खाली पुरानी टोकरियां पड़ी हुई पायी गई तथा बिल्डिंग के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर एवं ऊपर वाले भाग में कमरे बंद स्थिति में पड़े हुए पाये गये। सम्पूर्ण मकान को उप पंजीयक द्वारा व्यावसायिक मानकर रेफरेन्स किया है, जो न्यायोचित नहीं है, क्योंकि मौके पर 4 फुट रास्ता एवं ऊपर चढ़ने का जीना (सीढ़ियां) छोड़कर फंट भाग पर 10 फीट गहराई तक ही दुकानों के रूप में वाणिज्यिक निर्मित है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति की अवस्थिति को देखते हुए सड़क की तरफ 15 फीट भाग तक वाणिज्यिक तथा शेष भाग 34.3 फुट को अर्द्धवाणिज्यिक के उपयोग का मानते हुए इसका मूल्यांकन न्यायहित में उचित नहीं है, साथ ही उन्होंने दस्तावेज प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया कि इस विवादित सम्पत्ति का पंजीयन पूर्व में उप पंजीयक अजमेर के समक्ष दिनांक 16.02.1959 में भी किया जा चुका है, जिसमें उप पंजीयक ने तत्समय भी यथास्थित खण्डहर के दस्तावेज पंजीबद्ध किये थे एवं तब से ही यह सम्पत्ति खण्डहर के रूप में आदिनांक तक यथास्थित निर्मित है। इस सम्पत्ति में कोई नवीन निर्माण नहीं किया गया है एवं ना ही इसका नगर निगम, अजमेर से भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक करवाया गया है। जिसकी पुष्टि विद्वान कलक्टर मुद्रांक ने अपने मौका निरीक्षण रिपोर्ट में भी करी है। साथ ही उन्होंने कार्यालय नगर निगम अजमेर का प्रमाण पत्र दिनांक 27.10.2010 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि विवादित सम्पत्ति एएमसी नम्बर 200/16 को राजस्थान सरकार स्वायत शासन विभाग, जयपुर के क्रमांक प1(ग)(178)/नियम/गृहकर/डीएलबी/ 0911185 दिनांक 02.03.2009 के अंतर्गत अग्रलिखित पूर्णतया आवासीय सम्पत्ति 300 वर्गगज से कम होने के कारण गृहकर/नगरीय विकास कर से पूर्णतया मुक्त किया जा चुका है।

प्रार्थी अधिवक्ता ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय का निर्णय आर0बी0जे0—2009 पृष्ठ—32, 35, 46 व आर0बी0जे0—2010 पृष्ठ—268 व आर0बी0जे0—2011 पृष्ठ—4, 757, 635 व आर0आर0टी0—2013(1) पृष्ठ—89 तथा विभागीय परिपत्र 2/2004, आर0बी0जे0—2014 पृष्ठ—451, आर0बी0जे0—2013 पृष्ठ—330, आर0बी0जे0—2012 पृष्ठ—634, आर0बी0जे0—2011 पृष्ठ—757 एवं आर0एल0डब्ल्यू0—2005(2) पृष्ठ—211 एवं समान तथ्यों पर इसी सम्पत्ति से संबंधित राज0 कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी सं0 305 से 307/2013/अजमेर निर्णय दिनांक 3.3.2016 प्रस्तुत कर कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को अनुचित बतलाते हुए उसे अपास्त करने का निवेदन किया एवं प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

लगातार.....3

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बतलाया कि विवादित सम्पत्ति न्यू मजिस्ट्रेक्ट सिनेमा टॉकिज के दक्षिण में स्थित रोड पर दूसरी ओर आदर्श सैकण्ड्री स्कूल के पश्चिम में उत्तर मुखी तीन मंजिला बिल्डिंग अवस्थित पायी गई, जिसके फंट भाग पर दुकानें संचालित हैं। बिल्डिंग के अन्दर चौक में प्लास्टिक की खाली पुरानी टोकरिया पड़ी हुई पायी गई। बिल्डिंग के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर एवं उपर वाले फ्लोर भाग में निर्मित कमरे बंद पड़े हुए पाये गये, बिल्डिंग की पंक्ति में तथा सामने रोड पर दूसरी ओर वाणिज्यिक गतिविधियां पायी गई। अतः उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए प्रस्तुत निगरानी को खारिज करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गयी एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। निगरानी के साथ प्रस्तुत म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। प्रकरण में कलक्टर मुद्रांक द्वारा सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया है। सम्पत्ति न्यू मजिस्ट्रेक्ट सिनेमा टॉकिज, के दक्षिण में स्थित रोड पर दूसरी ओर आदर्श सैकण्ड्री स्कूल के पश्चिम में उत्तर मुखी तीन मंजिला बिल्डिंग अवस्थित पायी गई, जिसके फंट भाग पर दुकानें निर्मित हैं। बिल्डिंग के अन्दर चौक में प्लास्टिक की खाली पुरानी टोकरिया पड़ी हुई पायी गई। बिल्डिंग के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर एवं उपर वाले फ्लोर भाग में निर्मित कमरे बंद पड़े हुए पाये गये, बिल्डिंग जर्जर अवस्था में होने से रहने योग्य नहीं पायी गई। बिल्डिंग की पंक्ति में तथा सामने रोड पर दूसरी ओर वाणिज्यिक गतिविधियां पायी गई। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब तथा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका स्थिति के अनुसार आगे के भाग 10 फुट तक मौके पर व्यावसायिक उपयोग में लिया जा रहा है तथा पीछे के भाग में मकान के चौक में प्लास्टिक खाली पुरानी टोकरियां पड़ी हुई पायी गई तथा बिल्डिंग के अन्दर ग्राउण्ड फ्लोर एवं उपर वाले भाग में कमरे बंद स्थिति पड़े हुए पाये गये। सम्पूर्ण खण्डहर को उप पंजीयक द्वारा व्यावसायिक मानकर रेफरेन्स किया है, जो न्यायोचित नहीं है क्योंकि मौके पर 4 फुट रास्ता एवं ऊपर चढ़ने की सीढ़ियां छोड़कर फंट भाग पर 10 फीट से कम गहराई तक ही दुकानों के रूप में वाणिज्यिक उपयोग में लिया जा रहा है। विवादित सम्पत्ति में किरायेदार काबिज हैं एवं भरा कब्जा बेचा गया है।

विद्वान प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का सुसंगत सारांश निम्नानुसार उल्लेखित है:—

#### राज्य सरकार का परिपत्र संख्या 2/2004 का बिन्दु संख्या 6

6. व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :— भूमि को व्यावसायिक मानक व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय—

(क) उपयोग व्यावसायिक हो, अथवा

(ख) भूमि का व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ हो, अथवा

(ग) भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित हो, अथवा

(घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।

जिस क्षेत्र में व्यावसायिक दर निर्धारित नहीं हो वहां आवासीय दर की दुगुनी दर को व्यावसायिक दर मानकर मूल्यांकन करें।

उपरोक्त कारणों से भिन्न कारण से यदि भूमि को व्यावसायिक मानकर मूल्यांकन किया जाता है, तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यावसायिक उपयोग साबित करे।

प्रार्थी अधिवक्ता की ओर से प्रस्तुत न्यायिक व्यवस्थाओं को सुसंगत विवरण निम्नानुसार है :—

**RBJ- 2013 Page 451**

**Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51 - Market value of the land cannot be redetermined on the basis of random inspection of the property after nine months.** In this case, after considering all the documents available on the file regarding value of the land, the market value of the land was determined Rs. Six Lakhs and document of the property was registered and returned to the non-applicant. After nine months on the basis of random inspection, the value of the property was redetermined to Rs. 7,59,855/- On the basis of assumption it cannot be said that the construction on the plot of land was in existence at the time of registration. Revision dismissed.

**RBJ(20) - 2013 Page 330**

**Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51 - Market value Market value of the property will be determined as per the nature of the property on the date of execution of document. Moreover, when as per inspection by Sub-Registrar at the time of execution of document, property was residential, stamp duty cannot be levied by treating property as commercial.** In this case, Sub-Registrar-V registered the document by treating the property as residential and charged the stamp duty accordingly, Later on, after inspection of the property by another Sub Registrar i.e. VII, created the additional demand of stamp duty by treating the property partially as commercial and partially as residential. Whereas, the document of property was registered by treating the property as residential after inspection by the Sub-Registrar. Moreover, there was no basis for treating the property partially as commercial. When document of the property was registered after inspection of the property by the Sub Registrar as residential. Therefore, there is no justification for creating the additional demand of stamp duty by treating the property partially as commercial. Revision dismissed.

**RBJ- 2012 Page 634**

**Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51 - Market value Market value of the property cannot be determined on the basis of intended future use of the property.** In this case, facility basement was sold. The Sub-Registrar held that this property will be used for godown purposes, therefore, stamp duty was charged as per DLC rate which is applicable for semi-commercial property, the property was not used for godown purposes. Therefore, stamp duty cannot be charged on the basis of future use of the property.

**Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51- D.L.C. rate is applicable which is prevalent on the date of execution of the document.** In this case, stamp duty on the property sold was charged on the basis of D.L.C. rate prescribed, on the later date. Wheras D.L.C rate which is prevalent on the date of execution of the document is relevant and not D.L.C rate prescribed after the execution of the document. Revision dismissed.

**RBJ(18) - 2011 Page 757**

**Rajasthan Stamp Act, 1998-Section 51- Market value Market value of the property will be determined as per nature of the property on the date of registration and not on the basis of future use of the property.** In this case, at the time of registration of the property, nature of the property was residential. But after inspection, front portion of the property was assessed as commercial and back portion as residential. Whereas, on inspection by the Deputy Inspector General of Stamps, he found that property was used as residential. Therefore, stamp duty was rightly levied by treating the property as residential. Revision Dismissed.

**RLW- 2005(2) - Page 211**

**Stamps Act, 1899, Sec. 47-A - Determination of market value - Residential plot in residential colony- Applied for registration of sale deed- Calculated stamp duty on commercial rate on the ground that plot is situated on highway and likely to be used for commercial purposes in future- Held - Market value is to be determined with reference to the date of execution- Mere possibility of use of property is not criteria for enhancing the market value from residential to commercial rates.**

इस प्रकरण में यह तथ्य सुर्पष्ट है प्रार्थीगण/अप्रार्थीगण द्वारा विक्रय पत्र में समस्त विवरण स्वयं द्वारा ही अंकित किये गये है, किसी प्रकार के तथ्यों को छुपाया नहीं गया है एंव ना ही कोई अपवंचना की गयी है। विवादित खण्डरनुमा जायदाद 100 वर्ष से अधिक पुरानी है एंव दुकानों की गहराई 10 फुट से कम है। फंट के मध्य भाग में 4 फुट का आम रास्ता तथा उपर चढ़ने की सीढ़ियां है। विवादित खण्डर के आगे नाला है, तत्पश्चात् आम रास्ता है एंव सम्पत्ति मुख्य सड़क पर भी स्थित नहीं है, उक्त सम्पत्ति एक ही परिवार के तीन व्यक्तियों द्वारा अलग—अलग विक्रय पत्र प्रस्तुत कर प्रत्येक ने 1/3 हिस्सा क्रय करते हुए निष्पादित किया है। प्रस्तुत विक्रय पत्र के प्रथम पृष्ठ के पिछले हिस्से में सम्पत्ति का छांयाचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें आवासीय अंकन एंव झरोखें/खिड़कियां स्पष्ट दृष्टि है, अतः प्रथम मंजिल की गणना वाणिज्यिक/अर्द्धव्यवसायिक किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। उप पंजीयक द्वारा बाद सोच—विचार दस्तावेजों को पंजीबद्ध किया है एंव अधिनियम की धारा 54 के तहत मूल दस्तावेज पंजीबद्ध कर प्रार्थीगण को लौटा दिये है। यदि उप पंजीयक को तत्समय कोई एतराज था तो दस्तावेज पंजीबद्ध नहीं किये जाने थे।

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

माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी सं0 3278/2005/भरतपुर श्री गयाप्रसाद बनाम सरकार निर्णय दिनांक 7.7.2015 के बिन्दु इस प्रकरण के समान होने से इस प्रकरण पर आच्छादित है। माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू 2012(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निर्देश दिये हैं 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 user of the building, namely, residential purpose on the date of the 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."

समान तथ्यों पर इसी सम्पत्ति से संबंधित राज0 कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी सं0 305 से 307/2013/अजमेर निर्णय दिनांक 3.3.2016 में माननीय कर बोर्ड की पीठ ने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार किया है।

कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक 03.03.2016 के आलोक में प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) अजमेर आदेश दिनांक 14.11.2011 को निरस्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (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 बाद सत्यापन लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

निर्णय प्रसारित किया गया।

(मदन लाल मालवीय)  
सदस्य