

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-514/2018/बीकानेर

भंवरलाल पुत्र मोहनलाल विश्नोई,  
निवासी-बी 170, सादुलगंज, बीकानेर  
बनाम

....प्रार्थी

1. राज्य सरकार जरिये उप पंजीयक प्रथम, बीकानेर
2. दीपक गुप्ता पुत्र बृजकिशोर गुप्ता,  
निवासी- दीपक भवन, इण्डस्ट्रीयल एरिया,  
रानी बाजार, बीकानेर

.....अप्रार्थीगण

### एकलपीठ

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह रावत, अभिभाषक  
श्री अनिल पोखरणा  
उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

.....राजस्व की ओर से.

दिनांक : 25.10.2018

### निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.03.2018 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-प्रथम, बीकानेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व का एक आवासीय मकान दिनांक 31.01.2017 को प्रार्थी क्रेता के हक में विक्रय करते हुए दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये। उक्त विक्रय दस्तावेज द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति इण्डस्ट्रीयल एरिया, रानी बाजार, बीकानेर में अवस्थित है। उप पंजीयक ने प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर दस्तावेज में निहित सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर से मानते हुए मालियत रूपये 13,31,000/- पर दस्तावेज पंजीबद्ध करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकन का प्रमाण पत्र जारी करते हुए दिनांक 31.01.2017 मूल दस्तावेज प्रार्थी क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात रैण्डम पद्धति से विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर सम्पत्ति को "व्यवसायिक" मानते हुए अधिनियम की धारा 51 के तहत रैफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। उप पंजीयक ने अपनी मौका रिपोर्ट में यह बताया है कि मौके पर 48.04 व.मी. व्यवसायिक दुकान बनी है तथा शेष 7.67 व.मी. आवासीय मकान बना है तथा ग्राउण्ड फ्लोर पर 599.5 व प्रथम मंजिल पर 599.5 वर्गफुट पट्टी पोश निर्माण व 6.69 व.मी. में टीनशेड बना हुआ बताया है। उप पंजीयक ने इस क्षेत्र में व्यवसायिक भूमि की दर 1,47,760/-, आवासीय भूमि की दर 13,040/- प्रति व.मी. तथा पट्टीपोश निर्माण की दर 600/- प्रति वर्गफुट व टीशेड की दर 2000/- प्रति वर्गमीटर इस प्रकार विवादित आवासीय मकान की कुल मालियत व्यवसायिक दर से

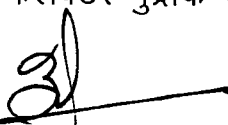
31

निरन्तर.....2

79,31,187/- रुपये मानी जाकर कमी राशि 4,62,020/- मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण कलक्टर मुद्रांक को रैफरेन्स किया। प्रस्तुत रैफरेन्स को कलक्टर मुद्रांक ने यथावत स्वीकारते हुए आदेश दिनांक 05.03.2018 पारित किया जिसमें सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन 79,31,187/- रुपये निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक कर रुपये 3,96,560/-, सरचार्ज रुपये 79,320/-, फीस 79320/- रुपये देय मानते हुए प्रार्थी द्वारा पूर्व में जमा मुद्रांक कर 66,550/-, सरचार्ज रुपये 13,200/- एवं फीस रुपये 13,310/- अदा मानते हुए कमी मुद्रांक कर 3,30,010/-, सरचार्ज रुपये 66,000/-, फीस रुपये 66,010/-, शास्ति रुपये 1,15,510/- ब्याज रुपये 64,690/- कुल रुपये 6,42,220/- वसूल करने के आदेश दिये। उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

- 4 बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने तर्क दिया कि क्रय किये गये प्लॉट पर आवासीय मकान बना हुआ है। परिसर में कोई दुकान नहीं बनी हुई है, न ही कोई व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है तथा न ही परिसर का किसी प्रकार से व्यवसायिक रूपान्तरण किया गया है। उक्त प्लॉट का पट्टा भी आवासीय है। उक्त भूखण्ड मुख्य सड़क पर स्थित न होकर अन्दर गली में स्थित है, जिससे स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई उक्त सम्पत्ति तत्समय आवासीय थी। उनका यह भी कथन है कि कलक्टर मुद्रांक ने बिना किसी आधार के उक्त भूखण्ड का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया है, जो विधिविरुद्ध है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निम्नांकित न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये-

- 1 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 (S.C.)
  - 2 रजनी सहगल बनाम सरकार निर्णय दि0 21.10.2016 SBCWP no 40/2013 (Raj.)
  - 3 निगरानी संख्या 422/2015/सीकर सतरूपा प्रोपर्टीज प्रा0लि0 बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 19.10.2016 (RTB)
  - 4 निगरानी संख्या 1751/2015/झालावाड़ मैसर्स कंचन सिटी डवलपर्स प्रा0 लि0 बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, झालावाड़ निर्णय दिनांक 21.03.2016 (RTB)
  - 5 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट, झुंझुनूं बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, चिड़ावा व अन्य आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 57 (RTB)
  - 6 निगरानी संख्या 1975/2015/अलवर अपना घर बिल्डवेल प्रा0लि0 बनाम राज्य सरकार निर्णय दिनांक 24.05.2016 (RTB)
  - 7 निगरानी संख्या 2109/2008/सिरोही विनोद कुमार बनाम सरकार निर्णय दिनांक 09.10.2015 (RTB) आदि
- 8 उनका यह भी कथन है कि 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। अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानी को स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश को निरस्त करने का निवेदन किया।



- 9 राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति डाक बंगले से रानी बाजार चौराहा के मध्य मुख्य सड़क पर व्यवसायिक व आवासीय उपयोग की है। मौके पर 48.04 व.मी. में व्यवसायिक दुकान बनी हुई है तथा शेष 7.67 व.मी. में आवासीय मकान बना हुआ है, जिससे कि कलक्टर मुद्रांक द्वारा प्रथम दृष्टया उसको व्यवसायिक माना गया है। अतः कलक्टर मुद्रांक द्वारा किया गया मूल्यांकन विधिक है। इन तथ्यों के परिपेक्ष्य में विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
- 10 उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति पर आवासीय दर अथवा वाणिज्यिक दर लागू होगी? प्रकरण के तथ्यों से स्पष्ट होता है कि प्रार्थी द्वारा इण्डस्ट्रीयल एरिया, रानीबाजार, बीकानेर स्थित मकान खरीद किया जाकर दिनांक 31.01.2017 को विक्रय पत्र पंजीयन कराया गया। प्लॉट पर आवासीय मकान बना हुआ है, परिसर में कोई दुकान बनी हुई नहीं है, न ही कोई व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है। जायदाद का पट्टा आवासीय प्रकृति का बतलाया गया है। प्रार्थी द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति पर उसके द्वारा आवासीय दर से मुद्रांक शुल्क अदा करते हुए प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीबद्ध करवाया गया है उप पंजीयक व कलक्टर मुद्रांक ने कोई ठोस साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं करवाया है जिससे यह सिद्ध हो सके की क्रय की गई सम्पत्ति व्यवसायिक है। विवादित सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित न होकर अन्दर संकरी गली में स्थित होने से उसमें किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि संचालित किया जाना भी विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत नक्शे व बिजली के बिलों में भी सम्पत्ति की प्रकृति आवासीय दर्ज है।
- 11 इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालयों एवं राजस्थान कर बोर्ड का यह निरन्तर मत रहा है कि विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार ही मालियत की गणना की जानी चाहिये। इस सम्बन्ध में 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। उक्त परिपत्र का बिन्दु संख्या 9 निम्न प्रकार है :-

9. 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।”

30

- 12 विभिन्न न्यायिक व्यवस्थाओं में यह मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर विक्रीत सम्पत्ति की पंजीयन के समय की प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जाना चाहिये। निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :-

**स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन RLW 2012 (2) पेज 1443 (एस.सी.) :-**

"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."

**HELD - Stamp Act 1899, Sec. 47-A, 33 - Valuation of property - Determination of stamp duty - Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - held - Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.**

राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी संख्या 2286/2007/नागौर में पारित निर्णय दिनांक 04.08.2010 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि "The value of the agricultural land will be determined as per the situation of the land on the date of registration."

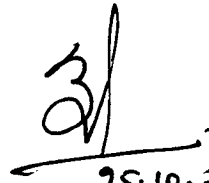
- 13 कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि प्रार्थी द्वारा अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से व्यवसायिक करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का आवासीय से भिन्न उपयोग किया जा रहा हो, या कि सम्पत्ति नगरीय निकाय द्वारा व्यवसायिक घोषित की गई हो, या कि मास्टर प्लान में इसे वाणिज्यिक हेतु चिन्हित किया गया हो। विक्रीत सम्पत्ति कृषि भूमि के रूप में राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राजित है एवं उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट अनुसार 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 व्यवसायिक दर से किये जाने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने विवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा 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।

31

14 प्रकरण में विवादित पूर्ण सम्पत्ति को विक्रेता द्वारा दो भागों में विभाजित करते हुए सम्पत्ति के अग्र भाग को श्री मनोज विश्नोई पुत्र श्री मोहनलाल विश्नोई को विक्रय किया गया है, जिसमें दुकानें बनी होने से उसकी मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित की गई है, जिसका विक्रय पत्र भी दिनांक 31.01.2017 को उप पंजीयक के कार्यालय में पंजीबद्ध करवाया गया है। साथ ही सम्पत्ति के पिछले आवासीय हिस्से (जिसके सम्बन्ध में कि यह निगरानी प्रस्तुत की गई है) का विक्रय प्रार्थी श्री भंवरलाल को किया गया है तथा यह दस्तावेज भी दिनांक 31.01.2017 को उप पंजीयक के कार्यालय में पंजीबद्ध करवाया गया है। इस प्रकरण में उप पंजीयक ने पीछे के आवासीय हिस्से की गणना भी अग्र भाग में बनी हुई दुकान के कारण व्यवसायिक दर से करने में विधिक त्रुटि की है। कलेक्टर मुद्रांक की पत्रावली पर उपलब्ध विक्रय पत्र के पृष्ठ भाग पर स्थित सम्पत्ति के फोटोग्राफ का अवलोकन करने से यह स्पष्ट होता है कि विवादित सम्पत्ति पूर्णतया आवासीय प्रकृति की है तथा मुख्य सडक के पिछवाड़े में संकरी गली के भीतर स्थित है। उक्त समस्त तथ्यों एवं विवेचन के मददेनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रार्थी द्वारा आवासीय भूमि ही क्रय की गयी है, जिसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया आवासीय थी तथा इसे आवासीय उपयोग में ही लिया जा रहा था। उप पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा इस आवासीय भूमि को वाणिज्यिक दर से अवधारित/मूल्यांकित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 05.03.2018 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

15 परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 05.03.2018 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के विरुद्ध निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि को बाद सत्यापन लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

16 निर्णय सुनाया गया।

  
 25.10.2018  
 (ओमकार सिंह आशिया)  
 सदस्य