

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 580 / 2016 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय,
सांगानेर, जयपुर

.....प्रार्थी

बनाम

1. मूलचंद पुत्र भगवान सहाय चौधरी,
निवासी-खेमा की ढाणी, लोहरवाडा, तह0 बगरू जिला, जयपुर
2. श्री रामनिवास चौधरी पुत्र श्री बाबूलाल चौधरी,
निवासी-ग्राम सिवार वार्ड नं0 2, तहसील व जिला जयपुर

..अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक
अप्रार्थी सं0 1 श्री मूलचंद स्वयं उपस्थित
अप्रार्थी संख्या 2 बावजूद सूचना अनुपस्थित

.....विभाग की ओर से.

दिनांक : 12.04.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत तृतीय (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के प्रकरण संख्या 1396/11 आदेश दिनांक 02.02.2015 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) के समक्ष प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया था।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता ने अप्रार्थी संख्या 2 विक्रेता से भूखण्ड संख्या 4ए क्षेत्रफल 111.33 वर्गगज श्याम बिहार कॉलोनी, बगरू कलां, तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित आवासीय भूखण्ड को क्रय करते हुए विक्रय पत्र दिनांक 12.10.2009 को उप पंजीयक के समक्ष मालियत रुपये 90,000/- का प्रस्तुत किया, प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत 93,080/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी ने अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र अंकित करते हुए, दस्तावेजों को बाद पंजीबद्ध दिनांक 12.10.2009 को अप्रार्थी क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात आन्तरिक लेखा जांच दल के ऑडिट आक्षेप के आधार पर प्रार्थी ने विवादित सम्पत्ति का मूल्य 3,72,320/- होने का आक्षेप लगाते हुए प्रकरण अधिनियम की धारा 51 के तहत कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स किया। कलेक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 02.02.2015 में प्रस्तुत रेफरेन्स को अनुचित मानते हुए एवं भूखण्ड को पूर्णतया आवासीय निर्धारित करते हुए प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया। उक्त आदेश के विरुद्ध विभाग द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

निरन्तर.....2

31

3. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि दस्तावेज नक्शे के अनुसार भूखण्ड बगरुकला बस स्टेन्ड के पास है तथा साईज 12 गुणा 60 भी है, अतः प्रथम दृष्टया ही प्रकरण वाणिज्यिक होने के कारण वाणिज्यिक मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जावे। उन्होंने प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन करते हुए साथ ही मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकार करने का निवेदन किया।
4. बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 स्वयं ने उपस्थित होकर तर्क दिया कि उनके द्वारा क्रयशुदा भूखण्ड आवासीय उपयोग हेतु क्रय किया गया था एवं क्रयशुदा भूमि आवासीय है न कि वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु है। प्रार्थी 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 प्रार्थी के कार्यालय में दिनांक 12.10.2009 को मालियत रुपये 90,000/- पर प्रस्तुत किया, प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत 93,080/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी ने अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए, दस्तावेजों को बाद पंजीबद्ध दिनांक 12.10.2009 को अप्रार्थी क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात मात्र ऑडिट आब्जेक्शन के आधार पर उप पंजीयक ने अधिनियम की धारा 51 के तहत बिना अपने विवेक का इस्तेमाल करते हुए, प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक को रेफरेंस किया है। प्रस्तुत दस्तावेज का निस्तारण करते हुए कलेक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 02.02.2015 द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस को अविधिक माना एवं रेफरेंस अस्वीकार किया। उप पंजीयक ने स्वयं अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट क्रमांक 146 दिनांक 28.07.2014 में स्पष्ट उल्लेख किया है कि उक्त भूखण्ड संख्या 4 का मौका निरीक्षण किया गया। भूमि ग्राम की बसावट से सटी हुई है, जिसमें लिंक रोड से मोहरम रोड डाली जाकर प्लॉटिंग मौके पर की हुई है। अभी कॉमर्शियल गतिविधियां मौके पर नहीं हैं। उक्त रिपोर्ट से स्पष्ट है कि रेफरेंसकर्ता स्वयं ने एक तरफ तो अपनी रिपोर्ट में उल्लेखित किया है कि मौके पर किसी भी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधियां संचालित नहीं की जा रही हैं एवं दूसरी ओर ऑडिट आक्षेप के आधार पर भूखण्ड को व्यवसायिक मानते हुए रेफरेंस प्रेषित किया है, जो अविधिक एवं अन्यायिक बताते हुए राजस्व द्वारा प्रस्तुत इस रिवीजन को निरस्तनीय बताया। इस प्रकार उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को उचित बतलाते हुए विभागीय निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।
5. उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा मयाद अधिनियम (Limitation Act), 1963 की धारा 5 के तहत प्रस्तुत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों

निरस्तार.....3



पर किया जा रहा है। इस प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि आवासीय है अथवा वाणिज्यिक। अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र में स्पष्ट अंकित है कि क्रय की जा रही भूमि आवासीय प्रकृति की है।

6. उप पंजीयक द्वारा किया गया मौका निरीक्षण रिपोर्ट क्रमांक एस.आर. /14/146 दिनांक 28.7.2014, जो कि कलेक्टर मुद्रांक को प्रेषित है, का विवरण निम्नानुसार है :

“उपरोक्त विषयान्तर्गत निवेदन है कि श्रीमान के प्रासंगिक पत्रनुसार श्रीमान के न्यायालय में विचाराधीन प्रकरण संख्या 1396/11 उप पंजीयक सांगानेर द्वितीय बनाम मूलचन्द में ग्राम बगरुकला स्थित भूमि खसरा नं. 5212 रकबा 0.27 हैक्टर प्लॉट संख्या 4 का मौका निरीक्षण किया गया। भूमि ग्राम की बसावट से सटी हुई है। जिसमें लिंक रोड से मोह्रम रोड डाली जाकर प्लॉटिंग मौके पर की हुई है। अभी कॉमर्शियल गतिविधियां मौके पर नहीं हैं।”

उप पंजीयक की इस मौका रिपोर्ट से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर कोई वाणिज्यिक गतिविधि नहीं पाई गई थी।

7. इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय, माननीय उच्च 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 जा सकती है। इस सम्बन्ध में 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 ना किया जाकर विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन की प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे।
8. राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित न्यायिक दृष्टान्तों में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। इस सम्बन्ध में 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 उल्लेखनीय है जिसमें 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.”

निरन्तर.....4

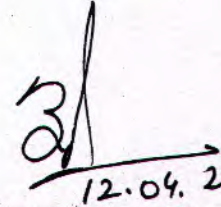
31

महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 में भी 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 04.12.2002 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 जावे।”

9. अपीलार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा बहस के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह प्रमाणित होता हो कि अपीलार्थी द्वारा अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से वाणिज्यिक करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का आवासीय से अन्यत्र उपयोग किया जाना पाया गया हो। विक्रीत सम्पत्ति भौतिक रूप से भी आवासीय कार्य के अन्यथा उपयोग में ली जानी नहीं पाई गई 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। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तथ्यों के अनुसार न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा-निर्देशों को पूर्णतया मध्यनजर रखते हुए मालियत का निर्धारण मानते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार करने में कोई विधिक त्रुटि कारित नहीं की गई है।
10. उक्त समस्त तथ्यों, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्तों एवं विवेचन के मददेनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि अपीलार्थी द्वारा आवासीय सम्पत्ति ही क्रय की गयी है जिसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया आवासीय थी अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 02.02.2015 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के अनुकूल होने से पुष्टि किये जाने योग्य पाया जाता है।
11. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 02.02.2015 की पुष्टि की जाती है।
12. निर्णय सुनाया गया।


 12.04.2018
 (ओमकार सिंह आशिया)
 सदस्य