राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–809/2012/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक सांगानेर प्रथम, जयपुर। .....प्रार्थी

बनाम

1. श्री हेमन्त शेवानी पुत्र श्री पुरूषोत्तम शेवानी,
7–ग–3, जवाहर नगर, जयपुर
2. श्रीमती वर्षा देवी वालिया पत्नी श्री पवन कुमार वालिया
36/128–ए, सेक्टर 8, जोन–86,
प्रताप नगर सांगानेर जयपुर .....अप्रार्थीगण.

निगरानी संख्या–810/2012/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक सांगानेर प्रथम, जयपुर। .....प्रार्थी

बनाम

1. श्री पुरूषोत्तम शेवानी पुत्र श्री मूलचन्द शेवानी,
7–ग–3, जवाहर नगर, जयपुर
2. श्रीमती वर्षा देवी वालिया पत्नी श्री पवन कुमार वालिया
36/128–ए, सेक्टर 8, जोन–86,
प्रताप नगर सांगानेर जयपुर .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जइ
उप राजकीय अभिभाषक। .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
श्री धर्मेन्द्र चतुर्वेदी
अभिभाषक .....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 21.06.2016

1. यह दोनों निगरानीयां प्रार्थी/राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त द्वितीय, जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 12.07.2010 के विरूद्ध 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, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया।

2. दोनों प्रकरणों में निहित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में पृथक से रखी जा रही है। राजस्व द्वारा दोनों निगरानियों के साथ म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये हैं, जिनको स्वीकार किया जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।

3. दोनों प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्रीमती वर्षा देवी वालिया (अप्रार्थी संख्या 2) ने एक मकान नं. 86/128–ए, (सेक्टर 8, जोन 86 कार्नर) राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर की योजना प्रताप नगर, सांगानेर, जयपुर स्थित जिसका क्षेत्रफल 238.50 वर्गमीटर का 1/4 भाग अविभाजित क्षेत्रफल 59.625 वर्गमीटर का विक्रय पत्र का दस्तावेज प्रत्येक प्रकरण में पृथक–पृथक अप्रार्थी

लगातार.....2

संख्या 1 (क्रेतागण) के पक्ष में दिनांक 01.12.2008 को निष्पादन किया जाकर वास्ते पंजीयन प्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किया। जिसे प्रार्थी ने पंजीयन क्रमांक 2008401004693/4695 पर पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेजात अधिनियम की धारा 54 के तहत प्रमाण पत्र जारी कर बाद पंजीयन दिनांक 01.12.2008 को पक्षकार (दोनों क्रेतागण) को लौटा दिये। उसके उपरांत रेन्डम पद्धति से जांच करने पर प्रकरण कमी मुद्रांक का पाया जाने पर उप पंजीयक, जयपुर अष्ठम ने प्रकरण अन्तर्गत धारा 51 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रस्तुत किये। जिनका निस्तारण करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपने प्रकरण संख्या 435/09 एवं 436/09 निर्णय दिनांक 12.07.2010 द्वारा प्रस्तुत दोनों रेफरेन्सों को अनुचित माना एवं दोनों प्रकरणों में 400 रूपये + 700 रूपये की मांग कायम करते हुए निर्णय पारित किये। उक्त दोनों आदेशों के विरूद्ध विभाग द्वारा यह दोनों निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई है।

4. उभयपक्षों की बहस सुनी गयी एवं उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया।

5. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क दिया कि प्रश्नगत भूखण्ड का 59.625 वर्गमीटर आवासीय में से 18.58 मीटर वाणिज्यिक तथा शेष आवासीय तथा 400 वर्गफीट निर्माण साथ ही 20 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवाल है इस प्रकार प्रत्येक प्रकरण में कुल मालियत 986583/– होती है, जिस पर उप पंजीयक ने शेष मुद्रांक कर, पंजीयन शुल्क, ब्याज व शास्ति आरोपित करते हुए रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रस्तुत किये। कलक्टर मुद्रांक ने विधि विरूद्ध रेफरेन्सों को अस्वीकार किया है। अतः कलक्टर मुद्रांक के दोनों आदेशों को अपास्त किया जाकर विभाग द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जावे।

6. अप्रार्थी अभिभाषक ने तर्क दिया कि अप्रार्थी संख्या 2 (विक्रेता) द्वारा उक्त विवादित सम्पत्ति मकान नं. 86/128–ए, (सेक्टर 8, जोन 86 कार्नर) राजस्थान आवासन मण्डल जयपुर की योजना प्रताप नगर सांगानेर जयपुर स्थित जिसका क्षेत्रफल 238.50 वर्गमीटर का 1/4 भाग अविभाजित क्षेत्रफल 59.625 वर्गमीटर का विक्रय पत्र का दस्तावेज प्रत्येक प्रकरण में पृथक–पृथक अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेतागण) के पक्ष में दिनांक 01.12.2008 को निष्पादन किया जाकर वास्ते पंजीयन प्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किया। जिसे प्रार्थी ने पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेजात अधिनियम की धारा 54 का प्रमाण पत्र जारी करते हुए बाद पंजीयन उसी दिन दिनांक 01.12.2008 को पक्षकार (दोनों क्रेतागण) को लौटा दिये। तत्पश्चात केवल मात्र रेण्डम पद्धति के आधार पर प्रार्थी द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत किया जाना कतई उचित नहीं है। प्रार्थी द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत करने का कोई न्यायोचित कारण भी उल्लेखित नहीं किया है, केवल मात्र भूखण्ड कम क्षेत्र का एवं 100 फुट रोड पर अवस्थित होने से रेफरेन्स बनाये गये हैं, जबकि उक्त विवादित आवास राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा आवंटित किया गया है एवं अप्रार्थी संख्या 2 श्रीमती वर्षा देवी वालिया को रजिस्टर्ड आवासीय लीजडीड से आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित की गई थी, जिसमें पृष्ठ संख्या 2 में स्पष्ट अंकित है कि –

लगातार.....3

".....hereinafter reserved and of the convents on the parts of the Leases hereinafter and of the convents on the part of the Leassee hereinafter contained the lessor DOTH herby demise upto the Lessee all the land under the appurtenant to the **residential flats houses bearing Nos 86/128 A Bolck Nos 86 in the lay out on Pratap Nagar containing by admeasurement on area of 238.50 squr meters of there about situated at Sanganer, Jaipur**....."

7. आवासन मण्डल जयपुर द्वारा जारी पट्टे में उक्त भूखण्ड स्पष्टतया आवासीय दर्शित है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा बाद दस्तावेज पंजीबद्ध रेफरेन्स प्रस्तुत किया जाना निराधार है। उक्त सम्पत्ति जयपुर की सांगानेर आवासीय योजना में स्थित है तथा उसका उपयोग भी आवासीय ही है। इसमें किसी प्रकार की कोई व्यावसायिक गतिविधि संचालित नहीं की जा रही है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने **राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.3.2015 निगरानी सं. 1719/2013/जयपुर श्री रामेश्वर मटोरिया बनाम सरकार** तथा **माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व बनाम मनोज कुमार 2010 (2) आर.आर.टी. 731 न्यायिक दृष्टान्त** प्रस्तुत कर निवेदन किया कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके पंजीयन की दिनांक को उपयोग एवं प्रचलित डी.एल.सी. की दर के अनुसार ही की जा सकती है, ना कि भविष्य की संभावनाओं के आधार पर। ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा भविष्य की संभावनाओं के आधार प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यावसायिक उपयोग की माने जाने में सरासर भूल की है एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त न्यायिक दृष्टान्तों की पूर्ण रूप से अनदेखी/अवहेलना की गई है।

8. प्रार्थीगणों द्वारा अपने दोनों विक्रय पत्रों में विक्रय/क्रय की गई सम्पत्ति का विवरण निम्नानुसार अंकित किया है :–

"जयपुर शहर में राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर की प्रताप नगर, सांगानेर योजना में सेक्टर–8, जोन–86 में स्थित एक मकान संख्या 86/128ए जिसकी चतुरसीमाओं में पूर्व में रोड 30.00 फीट चौडा, पश्चिम में मकान नम्बर 86/129, उत्तर में मकान नम्बर 86/128 एवं दक्षिण में रोड 100.00 फीट चौडा स्थित है। उक्त मकान संख्या 86/128ए में भूमि का क्षेत्रफल 238.50 वर्ग मीटर है एंव निर्मित क्षेत्रफल 1394.28 वर्गफुट (आर.सी.सी. से निर्मित) है, जिसके 1/4 अविभाजित हिस्से को इस विक्रय पत्र के साथ संलग्न नक्शे में पीले रंग से दिखलाया गया है। जिसका मय हक छत व हक बालाई व मुश्तर्का, इस विक्रय पत्र के साथ संलग्न मानचित्र भी इस विक्रय पत्र का अभिन्न अंग रहेगा।"

9. अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के दोनों आदेशों को यथावत रखते हुए प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां खारिज करने का निवेदन किया।

10. उभयपक्षों की बहस एवं रिकार्ड तथा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का अवलोकन किया गया।

लगातार.....4

कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर ने अपने दोनों आदेश दिनांक 12.7.2010 में स्पष्ट उल्लेखित किया है कि – **"उप पंजीयक सांगानेर प्रथम द्वारा प्रेषित पुनः मौका रिपोर्ट दिनांक 7.12.2009 का भी अवलोकन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में मुख्य विवाद का बिन्दु यह है कि प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत का निर्धारण आंशिक (अग्रभाग) को वाणिज्यिक तथा आंशिक (पिछला भाग) आवासीय प्रयोजनार्थ मान कर किया जावे अथवा सम्पूर्ण भूखण्ड आवासीय प्रयोजनार्थ का मानते हुये ? उप पंजीयक, सांगानेर प्रथम ने अपनी पुनः मौका रिपोर्ट दिनांक 7.12.2009 में प्रश्नगत भूखण्ड को खाली आवासीय होना, कुम्भा मार्ग पर 100 फीट रोड पर स्थित होना, भूखण्ड गेट 30 फीट पर खुलता होना, कार्नर होना तथा 30 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवाल होना अंकित किया है। अतः उप पंजीयक सांगानेर प्रथम की पुनः मौका रिपोर्ट के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड आवासीय मानकर मालियत निर्धारण किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। उप पंजीयक सांगानेर प्रथम का भविष्य की संभावनओं के आधार पर प्रश्नगत भूखण्ड आंशिक व्यवसायिक एवं आंशिक आवासीय प्रयोजनार्थ मानते हुये किया गया रेफरेन्स विधि सम्मत नहीं होने से खारिज किया जाता है।"**

11. विवादित भूखण्ड राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर की आवासीय योजना में स्थित है एवं उप पंजीयक द्वारा दिनांक 1.12.2008 को दस्तावेज पंजीबद्ध किया जा चुका है, परन्तु रेण्डम पद्धति से मौका निरीक्षण करने पर सम्पत्ति के आस पास व्यावसायिक गतिविधि संचलित पायी गई है। इस हेतु महानिरीक्षक पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 का विवेचन किया जाना प्रसांगिक है जो इस प्रकार है :–

6. व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :

"भूमि को व्यवसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे

जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय–

(क) उपयोग व्यवसायिक हो, अथवा

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

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

(घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यवसायिक 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 मान कर मूल्यांकन किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यावसायिक उपयोग साबित करे।"

12. मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड बेचान की तिथि को आवासीय था तथा प्रश्नगत सम्पत्ति भूमि का व्यवसायिक रूपान्तरण भी नहीं हुआ है अतः भविष्य की संभावनों के आधार पर मालीयत का निर्धारण व्यवसायिक किया जाना न्यायोचित नहीं है।

लगातार.....5

13. प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों कर ससम्मान अध्ययन किया गया। राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक 27.3.2015 निगरानी सं. 1719/2013/जयपुर श्री रामेश्वर मटोरिया बनाम सरकार माननीय के तथ्य इस प्रकरण के समरूप है जिसमें जे.डी.ए. द्वारा आंवटित आवासीय प्लाट को आवासीय दर से पंजीबद्ध करने के आदेश जारी किये गये हैं। **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. "**

14. उपरोक्त विवेचन, माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णय एवं विश्लेषण के अनुसार कलेक्टर मुद्रांक के दोनों आदेश दिनांक 12.7.2010 उचित प्रतीत होते हैं। फलतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वितीय जयपुर के दोनों आदेश दिनांक 12.7.2010 को यथावत रखते हुए प्रार्थी विभाग द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

21.6.2016

(मदन लाल)
सदस्य