

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या-846/2015/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक पंचम, जयपुर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. अमित कुमार यादव पुत्र श्री रामनारायण यादव
एच-5, टोडरमल मार्ग, बनीपार्क, जयपुर
2. रंगेश कुमार काबरा पुत्र श्री घनश्याम लाल काबरा,
ए-7-बी, डुन्दलोड हाउस, हवा सडक, जयपुर।

..... अप्रार्थीगण.

2. निगरानी संख्या-848/2015/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक पंचम, जयपुर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती गेंदी देवी पत्नी श्री राम नारायण,
एच-5, टोडरमल मार्ग, बनीपार्क, जयपुर।
2. श्रीमती साधना काबरा पत्नी श्री रंगेश कुमार काबरा ,
ए-7-बी, डुन्दलोड हाउस, हवा सडक, जयपुर।

..... प्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह

उप राजकीय अभिभाषक।

श्री विरेन्द्र गोयल, अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

.....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 19.09.2017

1. यह दोनों निगरानीयां राजस्व द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 10.12.2014 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 पंचम, 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।
3. दोनों प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि :-

निगरानी संख्या-846/2015/जयपुर :- अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 के पक्ष में एक विक्रय दस्तावेज मालियत रुपये 18,80,000/- पर निष्पादित कर प्रार्थी के कार्यालय में दिनांक 27.02.2012 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। प्रार्थी ने अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर लेख पत्र द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति प्लॉट नं० ए-15ए, निर्वाण मार्ग, झोटवांडा रोड़, जयपुर के भाग का मूल्यांकन आवासीय द्वितीय दर से कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 3412/12 पर किया। बाद मौका निरीक्षण उप पंजीयक ने पाया कि विक्रित सम्पत्ति मुख्य निर्वाण मार्ग पर स्थित है। मौके पर उक्त प्लॉट व्यावसायिक है, जो अलग-अलग भागों में विभाजित कर विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया। अतः भूमि 49.36 वर्गमीटर का मूल्यांकन व्यावसायिक प्रथम दर 93,932.00 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से 74,10,858.00 रुपये, निर्माण का मूल्यांकन 8,85,948.00 रुपये कुल 82,96,800.00 रुपये मानते हुए उस कमी मुद्रांक कर 2,88,200.00 रुपये कमी पंजीयन शुल्क 24,670.00 रुपये एवं सरचार्ज 28,820.00 रुपये कुल 3,41,690.00 रुपये मय शास्ति वसूली हेतु अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया।

निगरानी संख्या-848 / 2015 / जयपुर :- अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अप्रार्थी संख्या 1

के पक्ष में एक विक्रय दस्तावेज मालियत रुपये 18,85,000/- पर निष्पादित कर प्रार्थी के कार्यालय में दिनांक 27.02.2012 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। प्रार्थी ने अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर लेख पत्र द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति प्लॉट नं० ए-15ए, निर्वाण मार्ग, झोटवाडा रोड़, जयपुर के भाग का मूल्यांकन आवासीय द्वितीय दर से कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 3413/12 पर किया। बाद मौका निरीक्षण उप पंजीयक ने पाया कि विक्रित सम्पत्ति मुख्य निर्वाण मार्ग पर स्थित है। मौके पर उक्त प्लॉट व्यवसायिक है जो अलग-अलग भागों में विभाजित कर विक्रय पत्र प्रस्तुत किया गया। अतः भूमि 67.24 वर्गमीटर का मूल्यांकन व्यावसायिक प्रथम दर 93,932.00 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से 63,15,987.00 रुपये, निर्माण का मूल्यांकन 8,68,716.00 रुपये कुल 71,84,703.00 रुपये मानते हुए उस कमी मुद्रांक कर 1,96,500.00 रुपये, कमी पंजीयन शुल्क 27,270.00 एवं सरचार्ज 19,650.00 कुल 2,43,420.00 रुपये मय शास्ति वसूली हेतु अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। उक्त प्रेषित आदेशों के विरुद्ध विभाग द्वारा यह दोनों निगरानियां म्याद अधिनियम की धारा 5 के साथ देरी माफी के प्रार्थना पत्र के साथ कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई है।

4. उभयपक्षों की बहस सुनी गयी।

5. बहस के दौरान विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा प्रस्तुत निगरानी मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। प्रकरण में विवादित सम्पत्ति भूखण्ड संख्या ए-15ए निर्वाण नगर मुख्य सड़क पर स्थित है। प्रार्थी द्वारा उचित आधार पर व्यवसायिक श्रेणी में मानते हुये व्यवसायिक दर से गणना की है। कलक्टर मुद्रांक ने अपने दोनों आदेशों में सम्पत्ति का मूल्यांकन गोदाम की दर अर्थात् व्यवसायिक दर का 2/3 दर से मूल्यांकन किया है, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अतः उन्होंने प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक के दोनों आदेशों को अपास्त करने का निवेदन किया।

6. अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने निवेदन किया कि प्रथम दृष्ट्या निगरानी मियाद बाहर होने के कारण अस्वीकार किये जाने योग्य है। दोनों प्रकरणों में अप्रार्थी सं.1 द्वारा अप्रार्थी सं.2 भू-स्वामियों का भूखण्ड क्रय किया गया है एवं क्रय की गयी सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित नहीं है। अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय के राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स का हवाला देते हुए कथन किया गया कि उक्त प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि पंजीकरण हेतु दस्तावेज प्रस्तुत होने की तिथि को प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जावे। उक्त भूखण्ड का स्थानीय निकाय विभाग से भू-उपयोग परिवर्तन भी व्यवसायिक नहीं करवाया गया 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."

साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि कलेक्टर मुद्रांक के दोनों आदेशों की पालना में अप्रार्थीगणों ने राजस्थान सरकार द्वारा जारी मुद्रांक अधिनियम के तहत एमेनेस्टी स्कीम दिनांक 16.12.2014 के तहत मूल मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा करा दिया है, जिसकी रसीदें कलेक्टर मुद्रांक की पत्रावलियों में मूल उपलब्ध है। अतः ऐसी स्थिति में अप्रार्थीगण पर किसी भी प्रकार की अतिरिक्त देयता प्रभावी नहीं होती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरणों के तथ्यों को सुविचारित करते हुए तथा अपने विवेक का उपयोग करते हुए, उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित दोनों रेफरेन्सों को अस्वीकार किया है। अतः उन्होंने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेशों को यथावत रखते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां अस्वीकार करने का निवेदन किया।

7. उभयपक्षों की बहस एवं रिकार्ड तथा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का अवलोकन किया गया। इन प्रकरणों में विभाग द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णयों के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानियों के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्रों एवं शपथ पत्रों में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानियां प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर दोनों निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जाती हैं एवं प्रकरणों का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।

8. हस्तगत प्रकरणों में अप्रार्थीगण सं.1 द्वारा सम्पत्ति प्लॉट नं० ए-15ए, निर्वाण मार्ग, झोटवाडा रोड़, जयपुर के भागों का भिन्न-भिन्न विक्रय पत्रों द्वारा क्रय किया गया। उक्त भूखण्ड का निर्मित उत्तरी हिस्सा मुख्य रास्ते से 50 फीट छोड़कर पीछे का हिस्सा क्रय किया गया है। विवादित सम्पत्तियों तक आने-जाने हेतु मात्र 7 फीट की गली है। उक्त सम्पत्ति केवल मात्र रिहायशी उपयोग हेतु क्रय की गयी है तथा शेष दक्षिणी हिस्सा अन्य व्यक्तियों की खरीदशुदा सम्पत्ति है, जिससे अप्रार्थीगण का कोई संबंध नहीं है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने दोनों प्रकरणों के निस्तारण में अंकित किया है कि विवादित सम्पत्तियों पर आने जाने का रास्ता गलीनुमा है। जिससे इस सम्पत्ति का मूल्यांकन मुख्य सड़क की सम्पत्ति अर्थात् व्यवसायिक दर से नहीं किया जा सकता है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने विवादित सम्पत्ति का मूल्यांकन गोदाम की दर जो कि व्यवसायिक दर का 2/3 भाग है, मूल्यांकित करते हुये विस्तृत आदेश पारित किया है, जो न्यायोचित प्रतीत होता है।

9. अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जिला स्तरीय समिति जयपुर का कार्यवाही विवरण दिनांक 05.11.2007 से 17.11.2007 भी प्रस्तुत किया गया है, जिसमें स्पष्ट अंकित है कि गोदाम/ऑफिस के लिये जयपुर शहर में क्रय की गयी भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र की व्यवसायिक दर का 2/3 दर लागू की जायेगी। साथ ही उन्होंने राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 प्रस्तुत की जिसके बिन्दु संख्या 11 में अंकित है कि "ऐसी भूमि के विक्रय या अन्तरण पर, जो सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से या उसके बिना, उसके अनुमोदित भू-उपयोग के बजाय किसी अन्य उपयोग में प्रयुक्त की जा रही हैं, ऐसी भूमि या उसके भाग के लिये दर उसके वास्तविक उपयोग के प्रवर्ग की दरों के समतुल्य होगी।"

10. दोनों प्रकरणों में अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेशों की पालना में राज्य सरकार द्वारा जारी एमेनेस्टी स्कीम दिनांक 16.12.2014 के तहत लाभ लेते हुये मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क जमा करा दिया गया है, जिससे उन पर किसी प्रकार की अतिरिक्त देयता नहीं बनती है। साथ ही प्रकरणों में उप पराजकीय अभिभाषक द्वारा यह सिद्ध नहीं किया गया है कि क्रय की गयी सम्पत्ति व्यवसायिक उपभोग में ली जा रही है अथवा उसका भू-रूपांतरण व्यवसायिक करवाया गया हो। ऐसी स्थिति में माननीय उच्चतम न्यायालय के राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स के प्रतिपादित सिद्धांत के अनुसार कि पंजीकरण हेतु दस्तावेज प्रस्तुत होने की तिथि को प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जावे। 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."

11. उपरोक्त विवेचनों के मददेनजर हस्तगत दोनों प्रकरणों में कलक्टर (मुद्रांक) के दोनों आदेशों के विरुद्ध अप्रार्थीगण द्वारा दिनांक 08.01.2015 को एमेनेस्टी स्कीम के तहत मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अदा की जा चुकी है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित दोनों निर्णयों में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होने से कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 10.12.2014 को यथावत रखा जाता है एवं विभाग द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां अस्वीकार की जाती है।

12. निर्णय सुनाये गये।

↓
(मदनलाल मालवीय)
सदस्य