

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1171/2010/झुन्झुनू

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक  
झुन्झुनू

...प्रार्थी

बनाम

- 1.ओम प्रकाश मोदी पुत्र स्व.श्री रामावतार मोदी जाति महाजन  
निवासी-नेहरू बाजार, झुन्झुनू
- 2.संजीव कुमार मोदी पुत्र स्व. श्री रामावतार जाति महाजन  
निवासी-बाबा गंगा राम सदन,स्टेशन रोड, झुन्झुनू
- 3.श्री राम सन्तोष कुमार  
द्वारा हिस्सेदार राम टेकरीवाल पुत्र स्व. श्री राम टेकरीवाल  
निवासी-31,गिरि बाबू लेन,कोलकता-12

अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या 1172/2010/झुन्झुनू

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक  
झुन्झुनू

...प्रार्थी

बनाम

- 1.ओम प्रकाश मोदी पुत्र स्व.श्री रामावतार मोदी जाति महाजन  
निवासी-नेहरू बाजार, झुन्झुनू
- 2.संजीव कुमार मोदी पुत्र स्व. श्री रामावतार जाति महाजन  
निवासी-बाबा गंगा राम सदन,स्टेशन रोड, झुन्झुनू
- 3.श्री राम सन्तोष कुमार  
द्वारा हिस्सेदार राम टेकरीवाल पुत्र स्व. श्री राम टेकरीवाल  
निवासी-31,गिरि बाबू लेन,कोलकता-12

अप्रार्थीगण

एकलपीठ  
श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः

श्री जमील जई  
उप राजकीय अभिभाषक  
श्री ईश्वर देवडा  
अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

निर्णय दिनांक :-29.09.2016

निर्णय

ये दोनों निगरानियों प्रार्थी राजस्व द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर (जिसे आगे कलक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 29 व 30/2009 में पारित निर्णय दिनांक 17.11.2009 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी हैं।

उपरोक्त दोनों निगरानियों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि निगरानी संख्या 1171/2010 एवं निगरानी संख्या 1172/2010 में अप्रार्थी संख्या 3 मैसर्स श्रीराम संतोषकुमार जरिये पार्टनर श्रीराम टेकड़ीवाल पुत्र स्वर्गीय श्री भोलाराम, निवासी 31 गिरी बाबू लेन, कोलकाता-12 द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 श्री ओमप्रकाश मोदी पुत्र स्वर्गीय रामोतार मोदी, निवासी नेहरू बाजार, झुन्झुनू हाल निवासी 107, ताम्बी टॉवर, संसार चन्द्र रोड़, जयपुर व अप्रार्थी संख्या 3 श्री संजीव कुमार मोदी पुत्र श्री रामवतार मोदी,

निवासी बाबा गंगाराम सदन, स्टेशन रोड़, झुञ्जुनू को कस्बा झुञ्जुनू के माननगर योजना में रोड़ नं0 1 व 2 के मध्य लिंक रोड़ पर स्थित अपने स्वामित्व के आवासीय प्लॉट नं0 क्रमशः ए-24 का भाग क्षेत्रफल 638.22 वर्गगज एवं बी-47 क्षेत्रफल 595 वर्गगज का विक्रय क्रमशः 12,50,000/- रुपये एवं 11,70,000/- रुपये में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप-पंजीयक, झुञ्जुनू के समक्ष दिनांक 28.12.2005 को प्रस्तुत किये गये।

उप-पंजीयक झुञ्जुनू स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण करने के बाद उक्त दोनों सम्पत्तियां झुञ्जुनू शहर में रोड़ नं0 2 पर स्थित होने एवं पूर्व में विक्रय दस्तावेज संख्या 3041 के क्रेता श्री संजीव कुमार मोदी द्वारा भूखण्ड संख्या ए-24 व बी-47 की सम्पूर्ण सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानकर इसका एक हिस्सा वाणिज्यिक स्वीकार करने तथा प्रश्नगत कॉर्नर सम्पत्ति के तीन तरफ वाणिज्यिक गतिविधि के रूप में दुकान व मार्केट होने के आधार पर एक ही विक्रेता द्वारा एक ही क्रेतागण को मुद्रांक शुल्क बचाने हेतु भूखण्ड के टुकड़े दर्शाकर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु प्रस्तुत करना माना गया तथा दोनों विक्रय पत्रों की सम्पत्तियों का वर्तमान उपयोग वाणिज्यिक मानते हुए सम्पत्ति का वाणिज्यिक दर रुपये 7,000/- प्रति वर्गगज से मूल्यांकन करते हुए क्रमशः 49,36,194/- रुपये व 46,01,000/- रुपये मानकर विक्रेता/क्रेतागण को मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में क्रेतागण द्वारा कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि जमा नहीं कराने पर दोनों प्रकरणों में मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर के समक्ष प्रस्तुत किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा दोनों प्रकरणों में पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात पारित आदेश दिनांक 27.3.2006 द्वारा सम्पत्ति भूखण्ड संख्या ए-24 में केवल 25' ग 23.5' क्षेत्रफल अर्थात् 65.28 वर्गगज को वाणिज्यिक मानकर वाणिज्यिक दर रुपये 7000/- प्रति वर्गगज एवं शेष भूखण्ड क्षेत्रफल 572.94 वर्गगज को आवासीय मानकर आवासीय दर से गणना करते हुए तथा भूखण्ड संख्या बी-47 में 25' ग 70' अर्थात् 194.45 वर्गगज को वाणिज्यिक मानकर वाणिज्यिक दर रुपये 6000/- प्रति वर्गगज एवं कॉर्नर होने से 10 प्रतिशत अतिरिक्त अर्थात् 6600/- प्रति वर्गगज एवं शेष भूखण्ड क्षेत्रफल 400.55 वर्गगज को आवासीय मानकर आवासीय दर रुपये 2000/- प्रति वर्गगज से क्रमशः 20,83,100/- रुपये व 21,03,970/- रुपये मालियत निर्धारित करते हुए तदनुसार अन्तर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में क्रमशः 72,000/- रुपये व 70,000/- रुपये अप्रार्थीगण से वसूल किये जाने का आदेश दिया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) बीकानेर के आदेश दिनांक 27.03.2006 से व्यथित होकर प्रभारी अधिकारी विधि शाखा पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान



अजमेर के निर्देशानुसार उप पंजीयक, झुञ्जुनू द्वारा राजस्थान कर बोर्ड में निगरानियाँ प्रस्तुत करने पर निगरानी संख्या 1344 व 1345/2006/झुञ्जुनू का निस्तारण कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा दिनांक 27.07.2009 किया जाकर प्रकरण उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) बीकानेर के आदेश दिनांक 27.03.2006 को अपास्त कर प्रकरण इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया गया कि "उनके द्वारा क्रेतागण/विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए विक्रय पत्रों के पंजीयन हेतु पेश होने की तिथि को भूमि के उपयोग एवं अवस्थिति बाबत सम्पत्ति का स्वयं मौका निरीक्षण कर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के विधिक प्रावधानों के अनुरूप जांच करते हुए सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू का निर्धारण किया जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली हेतु विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।" उक्त निर्देशों की पालना करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) ने दिनांक 17.11.2009 को पृथक-पृथक निर्णय पारित किये हैं, जिनसे क्षुब्ध होकर राजस्व की ओर से ये दोनों निगरानियाँ पेश की गई हैं।

राजस्व पक्ष की ओर से विद्वान उप-राजकीय अधिवक्ता द्वारा कथन किया गया कि उप पंजीयक स्वयं द्वारा दोनों सम्पत्तियों का मौका निरीक्षण करने के पश्चात सम्पत्तियां मुख्य बाजार में स्थित कॉर्नर की होने, आसपास तीन तरफ दुकानों/मार्केट की वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होना पाया गया तथा इन सम्पत्तियों के एक क्रेता द्वारा भूखण्ड संख्या ए-24 व बी-47 के एक हिस्से के विक्रय दस्तावेज में भूखण्ड संख्या की 24 व बी-47 की सम्पत्तियों को वाणिज्यिक होना स्वीकार करते हुए दिनांक 14.9.2004 को क्रय किया गया है। इस वस्तुस्थिति एवं भूखण्ड संख्या ए-24 व बी-47 के विक्रेता द्वारा एक ही क्रेतागण को अलग-अलग विक्रय दस्तावेजों से सम्पत्ति विक्रय किये जाने को दृष्टिगत रखते हुए सम्पत्ति का वर्तमान उपयोग वाणिज्यिक मानकर विधिनुसार प्रचलित व्यावसायिक दर से मूल्यांकन किया जाकर मालियत निर्धारण हेतु रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किये गये थे। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों के लिंक रोड़ से 20 फुट गहराई तक के क्षेत्रफल को वाणिज्यिक एवं शेष क्षेत्रफल को आवासीय मानते हुए मूल्यांकित की जाकर भूखण्डों की मालियत निर्धारित किये जाने में विधिक भूल की गई है। उक्त कथन के साथ उप-राजकीय अधिवक्ता द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों की सम्पूर्ण भूमि तदनुसार व्यावसायिक उपयोग की होने के कारण प्रचलित वाणिज्यिक दर से मूल्यांकित की जाकर मालियत निर्धारण किये जाने के आदेश प्रदान करते हुए राजस्व की दोनों निगरानियां स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

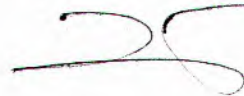


अप्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) बीकानेर के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि उक्त भूखण्ड विक्रेता द्वारा नगरपालिका से आवासीय प्रयोजनार्थ क्रय किये गये थे तथा क्रेतागण द्वारा भी इन भूखण्डों को आवासीय उपयोग हेतु ही क्रय किये गये हैं। भूखण्ड संख्या बी-47 मुख्य सड़क पर स्थित न होकर लिंक रोड़ पर स्थित है तथा भूखण्ड संख्या ए-24 मुख्य सड़क एवं लिंक रोड़ पर अन्दर की ओर स्थित है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा लिंक रोड़ से 20 फीट गहराई तक की सम्पत्ति को व्यावसायिक मानकर वाणिज्यिक दर से एवं भूखण्डों के शेष क्षेत्रफल को आवासीय दर से मुल्यांकित किये जाकर मार्केट वैल्यू निर्धारण में कोई विधिक भूल नहीं की गई है। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण का कथन है कि इनके द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति आवासीय होने के बावजूद उप पंजीयक द्वारा विक्रय दस्तावेज दिनांक 14.9.2004 के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेजों की सम्पत्ति का बिना किसी आधार के वर्तमान उपयोग वाणिज्यिक मानकर सम्पत्तियों की मार्केट वैल्यू निर्धारित करना प्रस्तावित करते हुए रेफरेन्स पेश किया जाना अविधिक एवं अनुचित था। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर राजस्व की ओर से प्रस्तुत दोनों निगरानियों अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्षों की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। रिकार्ड के अवलोकन ज्ञात होता है पूर्व में राजस्व की ओर से हस्तगत प्रकरणों से प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) बीकानेर के आदेश दिनांक 27.03.2006 के विरुद्ध कर बोर्ड में अपील संख्या 1344 व 1345/2006/झुञ्जुनू प्रस्तुत की गई थी, जिनका निस्तारण कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा उभय पक्षों की सुनने के पश्चात इन निर्देशों के साथ प्रकरण प्रतिप्रेषित किये थे कि "उनके द्वारा क्रेतागण/विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए विक्रय पत्रों के पंजीयन हेतु पेश होने की तिथि को भूमि के उपयोग एवं अवस्थिति बाबत सम्पत्ति का स्वयं मौका निरीक्षण कर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के विधिक प्रावधानों के अनुरूप जांच करते हुए सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू का निर्धारण किया जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली हेतु विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।"

उक्त निर्देशों की पालना में कलेक्टर (मुद्रांक) ने झुञ्जुनू प्रवास के दौरान दिनांक 11.09.2009 को स्वयं द्वारा हस्तान्तरित सम्पत्ति का मौका मुआयाना किया गया है। उसके द्वारा उन्होंने निम्न निर्णय पारित किया है :-


"माननीय न्यायालय के आदेशों के अनुसार दिनांक 11.09.2009 को मौका निरीक्षण किया गया, मौके पर सम्पत्ति माननगर रोड़ नं.1 व 2 के बीच कॉर्नर का



भूखण्ड है, मौके पर भूखण्ड आज भी खाली पडा हुआ है, हालांकि आस-पस व्यवसायिक क्षेत्र है परन्तु मौके पर हस्तान्तरित प्लाट में कोई व्यवसायिक उपयोग नहीं हो रहा है, विभिन्न न्यायिक निर्णयों एवं विभागीय निर्देशों के अनुसार दस्तावेज के दिन सम्पत्ति का व्यवसायिक उपयोग होने पर ही व्यवसायिक दरों से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। चूँकि आज भी भूमि का वाणिज्यिक उपयोग नहीं हो रहा है इसलिए वाणिज्यिक दरों से मूल्यांकन किया जाना न्यायिक नजीरों एवं विभागीय निर्देशों के अनुसार उचित नहीं है। मामलें में पूर्व में दिनांक 27.03.2007 को निर्णय किया जाकर विभागीय परिपत्र के अनुसार माननगर रोड नं. 1 व 2 के बीच के लिए तय दरों से अग्रिम पंक्ति की 20फुट गहराई तक भूमि को व्यवसायिक एवं शेष को आवासीय मानते हुए निर्धारित दरों से मूल्यांकन आंका जाकर बकाया राशि जमा करवाई जाकर मूल दस्तावेज उप पंजीयक, झुञ्जुनू को लौटाया जा चुका है। हालांकि न्यायिक सिद्धान्तों एवं विभागीय आदेशों के अनुसार मौके पर भूमि का उपयोग व्यवसायिक नहीं होने के कारण व्यवसायिक नहीं माना जा सकता परन्तु विभागीय परिपत्र व माननीय रेवन्यू बोर्ड के निर्णय के अनुसार पंक्ति के अनुसार 20 फुट गहराई तक अग्र भाग व्यवसायिक एवं शेष आवासीय माना जाकर पूर्व में मूल्यांकन किया गया, जिसे अप्रार्थी द्वारा स्वीकार किया जाकर बकाया राशि भी तत्काल जमा करवायी जा चुकी है। इसलिए पूर्व निर्णय दिनांक 27.03.2006 को किये गये मूल्यांकन को उचित माना जाता है। पूर्व निर्णयानुसार बकाया राशि जमा हो चुकी है। इस प्रकार मामले में अब कोई राशि वसूलनीय नहीं होने के कारण कार्यवाही समाप्त की जाती है”।

कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा दिनांक 27.07.2009 को दिये गये निर्देशों की पूर्णरूप से पालना करते हुए उपरोक्त प्रकार से प्रकरणों में निर्णय पारित किया है। उक्त प्रकार से निष्कर्ष दिये जाने के उपरान्त यह पीठ उसमें हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं समझती है। फलस्वरूप कलेक्टर (मुद्रांक) के द्वारा पृथक-पृथक पारित निर्णय दिनांक 17.11.2009 की पुष्टि करते हुए राजस्व की ओर से प्रस्तुत दोनों निगरानियाँ अस्वीकार की जाती हैं।

निर्णय सुनाया गया।

  
(सुनील शर्मा)  
सदस्य