

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1582/2009/अजमेर

निगरानी संख्या-1585/2009/अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक
अजमेर

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री लीलाराम उर्फ राजू पुत्र श्री टोपनदास जाति
सिंधी निवासी 114, शास्त्रीनगर, अजमेर
- 2/1. श्रीमती सुशीला कंवर सोढ़ी आयु-लगभग 53 वर्ष
धर्मपत्नी स्व. श्री अजीत सिंह सोढ़ी
- 2/2. श्री गुरदीप सिंह सोढ़ी आयु लगभग 31 वर्ष
सुपुत्र स्व. श्री अजीत सिंह सोढ़ी
- 2/3. अमृता कौर सोढ़ी आयु लगभग 26 वर्ष सुपुत्री
स्व. श्री अजीत सिंह सोढ़ी
समस्त निवासीगण- राधा कृष्ण मंदिर के
पास केन्चल रेस्टोरेन्ट के पीछे रीजनल
कॉलेज के सामने सुंदर नगर कोटड़ा
पुष्कर रोड, अजमेर

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा
राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

अप्रार्थी संख्या 1. की लिखित बहस
अप्रार्थी संख्या 2/1 से 2/3 अनुपस्थित

निर्णय दिनांक : 27.09.2016

निर्णय

1. निगरानी संख्या 1582/09 व 1585/09 राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक प्रथम, अजमेर द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के स्टाम्प प्रकरण संख्या 187/06 उप पंजीयक अजमेर प्रथम बनाम श्री लीलाराम उर्फ राजू व स्टाम्प प्रकरण संख्या 186/06 उप पंजीयक अजमेर प्रथम बनाम श्री लीलाराम उर्फ राजू आदेश दिनांक 31.08.2009 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 अजमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार किया गया है। दोनों प्रकरणों में विवादित बिन्दू एवं पक्षकार समान होने से तथा कलक्टर (मुद्रांक) ने इन दोनों प्रकरणों को एक ही आदेश से निस्तारित किया है, अतः दोनों निगरानियों का निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की एक-एक प्रति दोनों पत्रावलियों पर रखी जाये।

लगातार.....2

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि निगराकार ने नगर सुधार न्यास की व्यवसायिक/आवासीय कॉलोनी शिवकुण्ड लोहागल में स्थित भूखण्ड संख्या 1 व 3 क्रय कर दस्तावेज पंजीयन हेतु पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये। उप पंजीयक ने सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण कर सम्पत्ति को पूर्ण रूपेण व्यवसायिक माना तथा दस्तावेज इम्पाउण्ड कर रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित कर दिये। बाद सुनवाई कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरणों को कमी मालियत का माना तथा दोनों प्रकरणों में वसूली योग्य राशि 80,400/- रुपये एवं 82,200/- रुपये मानते हुए प्रकरणों का निस्तारण आदेश दिनांक 30.03.2000 द्वारा कर दिया। इस आदेश के विरुद्ध माननीय राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर में निगरानी संख्या 1040/2005 व 1041/2005 प्रस्तुत हुई जिनमें निर्णय दिनांक 26.04.2006 द्वारा प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर को प्रतिप्रेषित करते हुए निर्देश दिये कि वे विवादित सम्पत्तियों का मूल्यांकन पूर्ण रूप से व्यवसायिक मानकर नहीं करें तथा किराये पर चल रही सम्पत्ति के संबंध में भी बाद सुनवाई उचित निर्णय पारित करें।
3. अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) ने उपरोक्त रिमाण्ड प्रकरणों को प्रकरण संख्या 186/06 एवं 187/06 दर्ज कर अपने निर्णय दिनांक 31.08.2009 द्वारा रेफरेन्स आंशिक स्वीकार करते हुए वसूली गई राशि 80,500 व 82,300/- रु. मानी है जिसके विरुद्ध ये दोनों निगरानियां राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत हुई हैं।
4. निगरानियां दर्ज कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत की गई। अप्रार्थी संख्या 02/01 से 02/03 बावजूद तामील अनुपस्थित रहे।
5. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गई व अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से प्रस्तुत लिखित बहस पर विचार किया गया।
6. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विक्रय की गई सम्पत्ति संपूर्ण व्यवसायिक है तथा मौके पर पाये गये निर्माण अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने दस्तावेजी साक्ष्य के विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर अपीलाधीन निर्णय पारित किया है। अतः अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.08.2009 निरस्त किया जाकर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार किया जावे। अप्रार्थी संख्या 1 ने लिखित बहस में निवेदन किया कि दोनों प्रकरणों में व्यवसायिक व अर्द्धव्यवसायिक मानकर भूमि का मूल्यांकन किया है जो माननीय राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 26.04.2006 में दिये गये निर्देशों के अनुरूप है। माननीय कर बोर्ड ने अप्रार्थी के इस तर्क को माना था कि विवादित सम्पत्ति पूर्णतः व्यवसायिक नहीं है तथा सम्पत्ति का उपयोग विवाह समारोह स्थल के रूप में किया जा रहा है। भूमि एवं भवन कर विभाग की अधिसूचना सं. एस.ओ. 400 दिनांक 30.03.2000 के अनुसार अर्द्ध-व्यवसायिक श्रेणी में अस्पताल, नर्सिंग होम, निजी विद्यालय, क्लब, टी.वी. स्टुडियो आदि के साथ मेरिज हॉल्स एवं ग्राउण्डस को भी सम्मिलित किया गया है इसलिए श्रीमान कर बोर्ड ने भी उक्त निर्णय में सही व विधिक रूप से यह अभिनिर्धारित किया था कि ऐसी परिस्थिति में मेरिज होल्स को सामान्यता पूर्ण व्यवसायिक नहीं माना जा सकता है। श्रीमान कर बोर्ड ने यह भी सही रूप से निर्णित किया था कि किराये

पर चल रही है सम्पत्ति का मूल्यांकन बाजार दर से नहीं किया जा सकता है और तदानुसार दोनों प्रकरणों में कलक्टर (मुद्रांक) को विवादित सम्पत्तियों का मूल्यांकन पूर्ण रूप से व्यवसायिक मानकर नहीं करने के निर्देश दिये थे। माननीय कर बोर्ड, अजमेर ने अपने निर्णय दिनांक 26.04.1996 के द्वारा विवादित सम्पत्तियों का मूल्यांकन पूर्ण रूप से व्यवसायिक मानकर नहीं करने के निर्देश दिये थे जिसकी कोई अपील या निगरानी या याचिका प्रस्तुत नहीं की गई थी जिससे उक्त निर्णय अंतिम हो गया था जिसको चुनौती नहीं दी जा सकती। अतः निगरानी खारिज की जावें।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. विचाराधीन प्रकरण में पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुए दस्तावेजों को उप पंजीयक द्वारा स्थल निरीक्षण करने के पश्चात संपत्ति का पूर्ण रूपेण व्यवसायिक मानते हुए और मौके पर पाये गये निर्माण अनुसार मूल्यांकन किया जाकर अंतर राशि जमा नहीं कराने पर इम्पाउण्ड करके सही मालियत निर्धारण करने हेतु दस्तावेज कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त अजमेर के न्यायालय में प्रस्तुत किया। इस प्रकार प्रकरण में निम्न चार बिन्दु विवादित है :-

(i) भूखण्डों के आगे के भाग को व्यवसायिक व शेष पीछे के भाग को आवासीय माना जाये या भूखण्डों के सम्पूर्ण भाग को व्यवसायिक माना जावें।

(ii) भूखण्ड के ऊपर प्रथम तल व द्वितीय तल पर निर्माण कार्य का मूल्यांकन कर मुद्रांक कर की वसूली की जाये या यह निर्माण क्रेता द्वारा कब्जा लेने के पश्चात करवाया जाना मानकर मुद्रांक कर देय नहीं है।

(iii) दुकानों के भाग को छोड़कर शेष का उपयोग विवाह स्थल के रूप में प्रयोग होने के कारण इसे संपूर्ण व्यवसायिक माना जाये या अर्द्ध-व्यवसायिक माना जाये।

(iv) किराये पर दी गई सम्पत्ति का मूल्यांकन किराये पद्धति से किया जाये या भूमि की बाजार दर से किया जावें।

प्रथम व तृतीय बिन्दु के संबंध में कलक्टर (मुद्रांक) में अपने प्रथम निर्णय दिनांक 30.03.2002 में यह माना है कि यू.आई.टी द्वारा प्रथम आवंटी पुतली बाई के पक्ष में 20.02.1979 को निष्पादित लीज डीड में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि यह भूखण्ड संख्या 3 वाणिज्यिक/आवासीय प्रकृति का है। इसी प्रकार भूखण्ड संख्या 1 भी वाणिज्यिक/आवासीय प्रकृति का है। अधीनस्थ न्यायालय ने स्थल निरीक्षण कर यह माना है कि मौके पर भूखण्डों के आगे के भाग में दुकाने बनी हुई व चालू हैं व शेष पीछे के भाग में कमरे, रसोई व बाथरूम बने हुए हैं। प्रथम तल पर मैरिज हॉल बना हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त दृष्टि से आगे के भाग को वाणिज्यिक व शेष पीछे के भाग को कर व्यवसायिक मानकर मुद्रांक कर की गणना की है। इस बिन्दु के संबंध में क्रेता अप्रार्थी संख्या 1 ने निगरानी प्रस्तुत की जिसमें निर्णय दिनांक 26.04.2006 द्वारा किया जाकर विवादित संपत्तियों का मूल्यांकन पूर्ण रूप से व्यवसायिक मानकर नहीं करने का निर्णय दिया। इस निर्णय की राज्य सरकार द्वारा अन्य किसी उच्चतर न्यायालय में विधिक कार्यवाही नहीं किये जाने के कारण यह निर्णय अंतिम हो गया था। अधीनस्थ न्यायालय ने

रिमाण्ड आदेश की पालना में अपने पूर्व निर्णय को यथावत रखा है तथा आगे के भाग को व्यवसायिक व पीछे के भाग को अर्द्ध-व्यवसायिक मानकर निर्णय पारित किया है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने इन बिन्दुओं के संबंध में तथ्यों के आधार पर सही मूल्यांकन किया है।

9. द्वितीय बिन्दू के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय अपने प्रथम निर्णय दिनांक 30.03.2002 में यह माना है कि क्रेता द्वारा वर्ष 1990 का इकरारनामा/मुख्यारनामा आम पेश किया है जिससे भूखण्डों का कब्जा वर्ष 1990 में लिया जाना स्पष्ट होता है जिसका उल्लेख भूमि एवं भवन कर विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 29.03.1995 से भी मिलता है जिसमें उन्होंने प्रथम मंजिल पर निर्माण 1990 के बाद का माना है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.08.2009 में भी निर्माण क्रेता द्वारा करवाया जाना मानते हुए प्रथम व द्वितीय तल का निर्माण कार्य मूल्यांकन में शामिल नहीं किया है। यह बिन्दू रिमाण्ड आदेश में शामिल भी नहीं था। इस प्रकार इस बिन्दू पर भी अधीनस्थ न्यायालय का निष्कर्ष उचित है।
10. चतुर्थ बिन्दू के संबंध में अधीनस्थ न्यायालय ने रिमाण्ड आदेश की पालना में यह माना है कि किराये पर चल रही संपत्ति का मूल्यांकन Rent Capitalization Method से नहीं किया जा सकता क्योंकि विभागीय नियमों एवं निर्देशों में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने संपत्ति का मूल्यांकन Rent Capitalization Method से नहीं कर दुकानों का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया है जो उचित है।
11. प्रकरण में राज्य पक्ष की ओर से निगरानी में लिये गये आधारों पर विचार किया जाता है। राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत निगरानी के आधार पैरा संख्या र - निम्न प्रकार है :-
 1. यह कि कलक्टर (मुद्रांक) ने अपना निर्णय दिनांक 31.08.2009 न्याय, नियम एवं अभिलेख के विपरीत होने से निगरानी के माध्यम से अपास्त किये जाने योग्य है।
 2. यह कि कलक्टर (मुद्रांक) ने दिनांक 31.08.2009 को विवादित सम्पत्ति के दस्तावेज साक्ष्य में विरोधाभास है, कलक्टर (मुद्रांक) ने इस प्रकार दस्तावेज साक्ष्य को नजर अंदाज कर विपरीत विवेचन व विश्लेषण कर जो निर्णय पारित किया है, वह निगरानी के माध्यम से अपास्त किये जाने योग्य है।
 3. यह कि कलक्टर (मुद्रांक) ने इसके विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर अपना निर्णय दिनांक 31.08.2009 पारित कर प्रार्थी राज्य सरकार को भारी राजस्व की हानि पहुंचाते हुए तात्त्विक अनियमितता कारित की है, इस कारण कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 31.08.2009 अपास्त किये जाने योग्य है।
 4. यह कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 31.08.2009 विधि विरुद्ध होने से काबिले निरस्त है।
 5. यह कि निगरानी अन्दर मयाद प्रस्तुत की जा रही है।
 6. यह कि बहस के अन्य बिन्दू सुनवाई के समय, जोड़ने, घटाने, परिवर्तित करने, संशोधित करने एवं मौखिक निवेदन किये जावेंगे।

217

7. यह कि प्रार्थी ने प्रकरण संख्या 187/06 निर्णय दिनांक 31.08.2009 के विरुद्ध अन्य कोई निगरानी प्रस्तुत नहीं की है।

उपरोक्त आधारों में यह मात्र वर्णन किया है कि अपीलाधीन निर्णय न्याय नियम व अभिलेख के विपरित है। दस्तावेजी साक्ष्य को नजरअंदाज कर विपरित विवेचन एवं विश्लेषण कर निर्णय पारित किया है। प्रश्नगत सम्पत्ति पूर्णतया: व्यवसायिक क्षेत्र में स्थित है व उपयोग भी व्यवसायिक है। उपरोक्त आधारों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि कोई भी आधार तथ्यों या विधिक बिन्दू पर स्पष्ट नहीं है। प्रश्नगत संपत्ति पूर्णत व्यवसायिक क्षेत्र में स्थित नहीं मानी जा सकती व न ही उपयोग व्यवसायिक है, जैसा कि पैरा संख्या 10 में की गई विवेचना से स्पष्ट है।

12. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण से दोनों निगरानियां सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है। निर्णय सुनाया गया।

15/8/2012
(मित्थूराम)
सदस्य