

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या—1791 / 2014 / अजमेर

श्रीमती पद्माकुमारी पत्नी श्री ज्ञानचन्द जैन
जाति जैन निवासी राजेन्द्रपुरा हाथी भाटा, अजमेर।

...प्रार्थीया

बनाम

सरकार जरिये महानिरीक्षक स्टाम्प,
पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग,
राजस्थान, अजमेर।

...अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री मनीष व्यास

अभिभाषक

....प्रार्थीया की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 31.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 11.02.2013 प्रकरण संख्या 519/2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक जयपुर पंचम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थीया श्रीमती पद्माकुमारी पत्नी श्री ज्ञानचन्द जैन जाति जैन निवासी राजेन्द्रपुरा हाथी भाटा, अजमेर के पक्ष में जायदाद भूखण्ड ए.एम.सी नं. 193/12 (पुराना), 422/209 (नया) का विक्रय 3,95,311/- रु. निर्धारित की जाकर क्रम सं. 2680 दिनांक 25.07.2008 को पंजीयन किया गया व दस्तावेज पक्षकार को लौटा दिये गये व उपपंजीयक द्वारा हस्तांतरित सम्पत्ति का रेण्डम मौका पद्धति के आधार पर निरीक्षण कर उल्लेख किया कि दस्तावेज की सम्पत्ति आवासीय न होकर छोटे-छोट भूखण्डों में विभक्त है। आस-पास व्यवसायिक गतिविधियां संचालित है तथा आस-पास व्यवसायिक परिसर बन रहें है। अतः वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन कर रेफरेन्स किया जावे। मौका निरीक्षण के आधार पर व्यवसायिक डी.एल.सी.

27/

लगातार.....2

दर पर 1200/— रु. वर्गफीट गणना कर मालियत 12,48,350/— निर्धारित कर पक्षकार को मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 का अंतर राशि जमा कराने हेतु नोटिस दिया गया पक्षकार द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेंस किया गया। दिनांक 20.07.2009 अधीनस्थ न्यायालय ने एकतरफा निर्णय पारित कर रेफरेन्स अनुसार मांग राशि रु. 51,300/— कायम की गई। उक्त निर्णय के विरुद्ध प्रार्थीया द्वारा धारा 9 नियम 13 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर एकतरफा आदेश को खारिज कर पुनः सुनवाई का अवसर देते हुए प्रकरण को निस्तारित करने का निवेदन किया। प्रार्थीया का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर एकपक्षीय आदेश को खारिज कर पुनः प्रकरण प्र. सं. 519/2012 दर्ज किया गया व दोनों पक्षों को सुनकर व दिनांक 18.09.2012 को मौका निरीक्षण कर न्यायालय द्वारा दिनांक 11.02.2013 को शेष मुद्रांक कर 42,650/— पंजीयन शुल्क 8530/— रु. एवं पेनल्टी 320/— कुल 51,500/— रु. प्रार्थीया से वसूल करने के आदेश पारित किये गये जिसके विरुद्ध प्रार्थीया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थी को तलब किया गया। अप्रार्थी की ओर से उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय नियम व रिकॉर्ड के विपरीत है व दस्तावेज को पंजीबद्ध करने के उपरांत रेफरेन्स नहीं किया जा सकता। प्रश्नगत भूमि के पास प्लॉट की रजिस्ट्री उपपंजीयक प्रथम ने आवासीय दर से की है मात्र भविष्य के आधार पर भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने आदेश में मौका रिपोर्ट को आधार बनाकर निर्णय पारित किया जो पूर्ण रूप से सही नहीं है। माननीय राजस्थान कर बोर्ड अजमेर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 03.02.2012 निगरानी संख्या 1014/10 का हवाला देते हुए निवेदन किया है कि हाथीभाटा रोड की तरफ से 20 फुट की जगह को कॉमर्शियल मानकर भूमि की मालियत निर्धारित की जावे तथा बाकी भूखण्ड पर आवासीय दर से भूमि का मूल्यांकन निर्धारण किया जावे। माननीय कर बोर्ड द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के स्टाम्प प्रकरण संख्या 239/08 निर्णय दिनांक 09.03.10

230/08 निर्णय दिनांक 11.03.10 व 247/08 निर्णय दिनांक 09.03.10 में पारित निर्णयों के विरुद्ध निगरानी सं. 1013 से 1015/2010 से निर्णय दिनांक 03.02.2012 से नगर परिषद, अजमेर की सम्पत्ति ए.एम.सी. नं. 12/191 पुराना 12/193 व नया 422/09 के मूल्यांकन बाबत निर्देशित किया गया था कि उक्त भूमि की 20 फुट गहराई तक के अग्रभाग को व्यावसायिक तथा शेष भाग को आवासीय मानते हुए मूल्यांकन निर्धारित करें। उक्त निर्णय बर्फखाना क्षेत्र की भूमि के सम्पूर्ण भू भाग के लिए पारित किया गया था। प्रश्नगत भूमि के पास वाले प्लॉट की रजिस्ट्री आवासीय दर पर की गई है। संभावना के आधार पर सम्पत्ति का उपयोग व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

6. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावे।

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

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रार्थी को निर्णय की जानकारी मांग वसूली की कार्यवाही से हुई है संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स हस्तांतरित सम्पत्ति का रेण्डम मौका पद्धति के आधार पर मौका निरीक्षण करने पर यह पाया जाने पर किया गया है कि दस्तावेज की सम्पत्ति आवासीय न होकर छोटे-छोट भूखण्डों में विभक्त है। आस-पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है तथा आस-पास व्यावसायिक परिसर बन रहें है। अतः वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण कर दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को व्यावसायिक मानकर मूल्यांकन किया है तथा माननीय कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 1013 से 1015 निर्णय दिनांक 03.02.2012 इस आधार पर लागू नहीं किया है कि उक्त निर्णय हाथी भाटा में स्थित बर्फ खाना की सम्पूर्ण जगह के लिए पारित किया गया है।

२३

10. अधीनस्थ न्यायालय ने विचाराधीन प्रकरण में दिनांक 18.09.2012 को मौका निरीक्षण किया है। निरीक्षण रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

“आज दिनांक 18.09.2012 को अधोहस्ताक्षरकर्ता ने अप्रार्थी एवं अभिभाषक श्री अभिषेक अजमेरा के साथ स्थल निरीक्षण किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड सम्पत्ति पृथ्वीराज मार्ग पर स्थित भवन के केसरिया काम्पलेक्स के पिछे हाथी भाटा में खाली भूखण्ड के रूप में अवस्थित पाई गई। पूर्व में यहा बर्फ खाना स्थापित था जहां वर्तमान में खाली भूखण्ड काटे गये है। इस स्थान के पूर्व में खाली भूखण्ड तथा बाद में हाथी भाटा गली तथा पश्चिम में केसरिया कॉम्पलेक्स एवं उसके बाद मुख्य रोड। प्रश्नगत भूखण्ड - 201 की रोड पर अंदर स्थित है।”

11. प्रश्नगत दस्तावेज के पृष्ठ सं० 2 पर यह उल्लेख है कि “ अतः मुझ निष्पादक विक्रेता ने मुख्तयारनामें आम दिनांक 23.07.2008 द्वारा प्रदत्त अधिकारों पर कुल भूखण्ड 2364 वर्गगज को अलग-अलग भूखण्डों में विभाजित कर दिया है। विभाजित भूखण्डों में से निम्न वर्णित भूखण्ड सं. 25-26...” से यह स्पष्ट होता है कि पूर्व में यह एक सम्पूर्ण भूखण्ड था जिसके छोटे-छोटे भूखण्ड काटकर प्लानिंग की गई है जिसमे से भूखण्ड सं. 25 व 26 प्रश्नगत दस्तावेज द्वारा क्रय किये गए है।

12. विचाराधीन प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय ने स्टाम्प प्रकरण सं. 134/12 व 135/12 निर्णय दिनांक 07.05.2012 द्वारा 20 फीट गहराई तक के अग्रभाग को वाणिज्यिक एवं शेष भाग को आवासीय मानकर मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक कर आदि वसूल किये जाने के आदेश पारित किये गये है। उपरोक्त आदेश माननीय कर बोर्ड के निर्णय के निगरानी सं. 1013/2010 से 1015/2010 में पारित निर्णय दिनांक 03.02.2012 की पालना में पारित किया गया हैं जिसमे कलक्टर मुद्रांक अजमेर के पुराने प्रकरण सं. 239/2008 आदेश दिनांक 09.03.2010 230/2008 आदेश दिनांक 11.03.2010 एवं 247/2008 आदेश दिनांक 09.03.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी में माननीय कर बोर्ड ने यह निर्देश दिये थे कि 20 फीट के अग्रभाग का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से व शेष को आवासीय मानते हुए डीएलसी द्वारा अनुमोदित दर से मालियत आकी जाये। प्रकरण सं. 134/2012 पुराना प्रकरण सं. 230/2008 व प्रकरण सं. 135/2012 पुराना प्रकरण सं. 247/2008 है। अधीनस्थ न्यायालय के

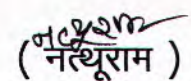
अर

निर्णय दिनांक 07.05.2012 जो कि राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 1013/2010 से 1015/2010 में पारित निर्णय दिनांक 03.02.2012 के अनुसार सम्पत्ति ए.एम.सी. नं. 12/193 व 22/09 हाथीभाटा अजमेर है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 11.02.2009 के अनुसार सम्पत्ति भूखण्ड ए.एम.सी नं 12/193 (पुराना) 422/09 (नया) है। इससे यह पता चलता है कि विचाराधीन प्रकरण के प्रश्नगत दस्तावेज की सम्पत्ति व अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 07.05.2012 में के दस्तावेजों की सम्पत्ति एक ही भूखण्ड का भाग है। इस तथ्य का राज्य पक्ष की ओर से कोई खण्डन नहीं हुआ है। इस प्रकार यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत दस्तावेज का मूल्यांकन निर्णय दिनांक 11.02.2013 द्वारा सम्पूर्ण व्यावसायिक मानकर किया है जबकि अन्य 2 दस्तावेजों को मूल्यांकन निर्णय दिनांक 07.05.2012 द्वारा 20 फीट के अग्रभाग को व्यावसायिक मानकर व शेष को आवासीय मानकर मूल्यांकन किया है। इस प्रकार एक ही भूखण्ड के अलग-अलग बनाये गये भूखण्डों का मूल्यांकन अलग-अलग मापदण्ड से किया है जबकि मौके व अन्य परिस्थितियां समान है जो कि समानता के न्यायोचित सिद्धांत के विपरीत है।

13. विचाराधीन प्रकरण व अन्य प्रकरणों के निस्तारण के समय अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस सम्बन्ध में कोई जांच नहीं की गई है कि स्थानीय निकाय के रिकार्ड में सम्पत्ति आवासीय है, व्यावसायिक है, औद्योगिक है या अन्य जबकि मौका रिपोर्ट के अनुसार यह पाया गया है कि पूर्व में यहां बर्फखाना संचालित था जो औद्योगिक /वाणिज्यिक श्रेणी में था तथा यह क्षेत्र भी काफी सीमा तक वाणिज्यिक है।

14. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त कर प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देश दिये जाते हैं कि वे प्रकरण में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए उभय पक्ष को सुनवाई का अवसर देते हुए स्थानीय निकाय से सम्पत्ति के रिकार्ड के सम्बन्ध में आवश्यक जांच करे तथा यदि यह पाया जाता है कि स्थानीय निकाय के रिकार्ड में सम्पत्ति आवासीय है तो राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 1013/2010 से 1015/2010 में पारित निर्णय दिनांक 03.02.2012 की पालना में प्रकरण सं. 134/12 व 135/12 निर्णय दिनांक 07.05.2012 को ध्यान में रखते हुए मूल्यांकन करें व यदि स्थानीय निकाय के रिकार्ड में सम्पत्ति का उपयोग आवासीय से भिन्न है तो अधीनस्थ न्यायालय तदनुसार उभयपक्ष को सुनकर नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करने हेतु स्वतंत्र है। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 17.07.2017 को पेश हों।

15. निर्णय सुनाया गया।

(
(नित्यूराम)
सदस्य