

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 849/2011/जोधपुर

श्री मिरचूमल आसवानी पुत्र स्व.श्री बगूमल आवसवानी,  
उम्र-67 वर्ष, जाति-सिंधी, हाल-निवासी-ए-40, कमला  
नेहरू नगर, जोधपुर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक-द्वितीय, जोधपुर।
2. श्रीमति सुमनदेवी जैन पत्नि स्व. श्री कांतिचन्द जैन,  
उम्र-65 वर्ष, निवासी-चणोद गुरुसा भवन बैरिया मौहल्ला,  
सोजती गेट के बाहर, जोधपुर।

.....अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री अमर सिंह, सदस्य

उपस्थित : :

श्री समीर अहमद, अभिभाषक ।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई,

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री मनोज कुमार जैन,

वारिसान।

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

.....अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 23.06.2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त-जोधपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 81/2010 में पारित किये गये आदेश दिनांक 25.10.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 से बैरियों का मोहल्ला जोधपुर में 1664.88 वर्ग गज का भूखण्ड था, जिस पर प्रथम मंजिल तक निर्माण था प्रार्थी को ₹10,11,000/- रुपये में लिखित "इकरारनामा" दिनांक 29.09.2009 को निष्पादित किया गया। उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति भूमि पर निर्माण वर्ष 1950 से पूर्व का होने के कारण, निर्माण की दर 50 वर्ष पुराना होने के आधार पर अंकित की गई किन्तु उप पंजीयक-द्वितीय, जोधपुर (जिसे आगे "उप-पंजीयक" कहा जायेगा) द्वारा दस्तावेज को कमी मुद्रांक को होना अवधारित कर, अधिनियम के प्रावधानानुसार कमी मुद्रांक राशि ₹64,250/-, कमी पंजीयन शुल्क ₹25,000/- कुल ₹89,450/- की मांग कायम की गयी जिसे प्रार्थी द्वारा जरिये रसीद के दिनांक 30.09.2009 को जमा करवा दिये गये। तत्पश्चात्, उप पंजीयक द्वारा पुनः दिनांक 05.10.2009 को प्रकरण को पुनः कमी मुद्रांक राशि का होना अवधारित कर, प्रार्थी को निर्देशित किया कि अतिरिक्त ₹32,470/- की राशि जमा करवा कर, दस्तावेज पंजीबद्ध कर, प्राप्त कर ले। पुनः प्रार्थी ने उप-पंजीयक द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में दिनांक 05.10.2009 को ₹32,470/- राशि जमा करवा दी गयी एवम् प्रश्नगत सम्पत्ति से संबंधित दस्तावेज उप-पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटा

लगातार.....2

दिये गये। उप पंजीयक द्वारा रेण्डम पद्धति पर मौका निरीक्षण करने पर प्रश्नगत सम्पत्त का वाणिज्यिक उपयोग मानकर, उक्त की मालियत ₹69,80,917 प्रस्तावित करते हुये कमी मालियत का रेफरेन्स मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार कर, कमी मुद्रांक ₹1,62,330/- व शास्ति रूपये ₹100/- कुल ₹1,62,430/- की वसूली के आदेश दिनांक 25.10.2010 पारित किये गये। उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र के साथ यह निगरानी पेश की गई है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपरिथत होकर कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय न्याय, नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य के विपरीत होने के कारण विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा महत्वपूर्ण तथ्य पर विचार ही नहीं किया गया कि प्रार्थी द्वारा उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की गयी मालियत एवम् उसके पश्चात सम्पूर्ण जांच किये जाने के बावजूद समस्त राशि जो कायम की गयी थी प्रार्थी द्वारा जमा करवा दी गयी थी अर्थात् पूर्व में सम्पत्ति की मालियत 10,11,000/- जिसमें वास्तविक रूप में प्रार्थी द्वारा खरीद की गई थी के संबंध में मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क जमा करवा दिये गये थे किन्तु उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 30,84,950/- निर्धारित कर, 25,000/- पंजीयन शुल्क एवम् 200/- कॉपी व निरीक्षण के पेटे एवम् 64,200/- मुद्रांक शुल्क कुल 89,450/- की राशि दिनांक 30.09.2009 को जमा करा दी थी जिसके पश्चात किसी प्रकार की कोई शेष राशि नहीं बनती थी। परन्तु कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मात्र नोटिस जारी कर, बिना किसी समुचित आधार के प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 69,80,917/- निर्धारित कर दी जिसका कोई समुचित कारण नहीं है और जिसे ही कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार स्वीकार कर, प्रार्थी से 1,62,430/- अतिरिक्त वसूली के आदेश पारित कर दिये जो पूर्णतः अविधि है।

विशिष्ट रूप से कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक गतिविधि होना अवधारित किया गया है जबकि वास्तविक रूप से मकान आवासीय बस्ती में है तथा आवासीय प्रयोजनार्थ ही काम में लिया जा रहा है, मकान का पट्टा भी आवासीय है। परन्तु कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिना किसी समुचित आधार के प्रार्थी के विरुद्ध सम्पत्ति की मालियत रूपये 69,80,917/- होना मानकर, उक्त पर किये जाने वाले करारोपण को प्रस्तावित कर, नोटिस जारी कर दिया, जिसमें किसी प्रकार की कोई व्याख्या नहीं की गई कि किस

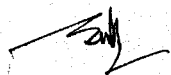
लगातार.....3



आधार पर उक्त सम्पत्ति की मालियत इतनी अधिक मानी गई है ? फिर भी कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तुत किये गये रेफ्रेन्स को तदनुसार स्वीकार कर, वसूली हेतु आदेश पारित कर दिया जो एक अस्पष्ट आदेश (Non-speaking) की श्रेणी में आता है। कथन किया कि कलेक्टर द्वारा इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का पंजीयन बाद रेण्डम निरीक्षण के दौरान निरीक्षण करना अंकित किया गया है, जबकि निरीक्षण के दौरान प्रार्थी को किसी भी प्रकार का नोटिस/सूचना नहीं दी गई अर्थात् उक्त सम्पत्ति पर प्रार्थी के ताले लगे हुये तो फिर किस आधार पर एवं कहां से उक्त सम्पत्ति का निरीक्षण किया गया जबकि किसी भी प्रकार का निरीक्षण करते हुए मात्र मनमाना नोटिस जारी किया है जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्त किये जाने योग्य था किन्तु कलेक्टर द्वारा किये गये रेफ्रेन्स को अक्षरशः स्वीकार कर, बिना संचेतन मस्तिष्क का इस्तेमाल किये आदेश पारित किया है जो विधिसममत एवम् उचित नहीं है ।

कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सड़क से दूर एंव साईड की सड़क से भी अन्दर है जिसमें विक्रेता लगभग 60 सालों से निवास कर रही है तथा उक्त जायदाद का उपयोग भिन्न भिन्न कोठरियों के रूप में किया जा रहा है इस कारण से यह नहीं माना जा सकता कि उक्त सम्पत्ति किसी भी रूप से व्यावसायिक उपयोग में आती हो किन्तु फिर भी कलेक्टर द्वारा किये गये रेफ्रेन्स को सही मानते हुए बिना किसी आधार के निर्णय पारित किया है जो निरस्त किये जाने योग्य है।

अग्रिम अभिवाक् किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति में बनें कमरों के गोदाम के रूप में उपयोग में लिये जाने का अंकन किया है जबकि वास्तव में बिना ताला खोले किसी भी प्रकार का अनुमान नहीं लगाया जा सकता किन्तु किये गये मौका निरीक्षण में जब प्रार्थी को नोटिस ही नहीं दिया गया तो ताले खोल कर उनके द्वारा की गयी जांच किया जाना पूर्णतः काल्पनिक मात्र है एवम् उक्त तथाकथित फर्द निरीक्षण पर ना तो प्रार्थी के हस्ताक्षर है और न ही अन्य गहवाहें के हस्ताक्षर हैं, जिससे यह स्पष्ट हो जाता है कि की गयी मौका निरीक्षण रिपोर्ट केवल कल्पनाओं के आधार पर बनायी गयी है। कथन किया कि कलेक्टर द्वारा मौका निरीक्षण प्रतिवेदन में कहीं पर भी स्पष्ट नहीं है कि किस व्यक्ति द्वारा मौका देखा गया एवं किस रूप में उसकी रिपोर्ट तैयार की गई बल्कि मात्र दो लाईनों में उक्त सम्पत्ति को गोदाम के रूप में उपयोग किये जाने का अंकन किया गया है जो पूर्णतः अविधिक है। अपने कथन के समर्थन में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 2012 (1) आर.आर.टी. 532, माननीय कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत 2008 (2) आर.आर.टी. 1300, बोर्ड ऑफ



निगरानी संख्या - 849/2011/जोधपुर  
रेवेन्यू फॉर राजस्थान के न्यायिक दृष्टांत 2011 (1) आर.आर.टी. 159 को

प्रोद्धरित कर, कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी। विद्वान अभिभाषक द्वारा निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे।

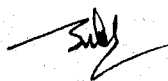
अप्रार्थी विभाग की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर द्वारा पारित आदेश का समर्थन कर, प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से वारिसान ने उपस्थित होकर, प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा दिये गये तर्कों से सहमति प्रकट करते हुये, कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी। हस्तगत प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 25.10.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

जहां तक गुणावगुण का प्रश्न है रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया व प्रकरण के संबंध में कलक्टर द्वारा पारित आदेश का अध्ययन किया गया। उक्त पारित निर्णय से यह विदित होता है कि कलक्टर द्वारा पारित आदेश व प्रस्तुत रिकॉर्ड पत्रावली पर ऐसी कोई साक्ष्य/दस्तावेज उपलब्ध नहीं है जिससे यह प्रमाणित हो कि कलक्टर द्वारा स्वयम् अपने स्तर पर कोई जांच की गयी है या नहीं। रिकॉर्ड पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से यह तो स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पति आवासीय क्षेत्र में है, परन्तु उक्त को नेपालियों द्वारा गोदाम के रूप में प्रयोग लिये जाने से यह प्रमाणित नहीं होता है कि उक्त का व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा हो क्योंकि राज्य के शायद प्रत्येक शहर में सर्दियों के मौसम में नेपालियों द्वारा रहने व उनके द्वारा विक्रय किये जाने वाले गर्म कपड़ों को सुरक्षित रखने हेतु मकान किराये पर लिये जाते हैं एवम् मात्र सम्पति को किराये पर देने मात्र से ही यह नहीं माना जा सकता कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पति को व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है। सामान्य रूप से नेपालियों द्वारा सर्दियों में लगाये जाने वाले बाजार के संबंध में संबंधित कलक्टर द्वारा

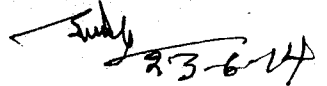
लगाता.....5



जगह व स्थान निर्धारित किया जाता है एवम् उक्त निश्चित स्थान पर ही नेपालियों द्वारा गर्म कपड़े विक्रय किये जाते हैं। इस संबंध में उल्लेखनीय है कि नेपालियों द्वारा किये जाने वाले विक्रय के संबंध में वाणिज्य कर विभाग द्वारा नेपालियों को राजस्थान मूल्य परिवर्धित कर अधिनियम, 2003 की धारा 13 (2) के तहत नेपालियों को Non-resident dealer होना मानकर, अस्थायी/अल्पकालिक पंजीयन प्रमाण पत्र निश्चित अवधि के लिये जारी करता है। हस्तगत प्रकरण में कलक्टर द्वारा इस संबंध में यह निश्चित किये बिना ही कि वाणिज्य कर विभाग द्वारा प्रार्थी को अस्थायी पंजीयन प्रमाण जारी किया है कि नहीं ? उसके स्वामित्व की सम्पत्ति को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ काम में लेना अवधारित कर, आदेश पारित किया गया है जो पूर्णतः अविधिक एवम् अनुचित है । इस संबंध में उल्लेखनीय है कि कलक्टर द्वारा प्रेषित रेफ्रेन्स को अक्षरः स्वीकार कर, आदेश पारित किया गया है जो इस बात को इंगित करता है कि कलक्टर द्वारा संचेतन मस्तिष्क का इस्तेमाल किये बिना ही आदेश पारित किया गया है। अतः कलक्टर द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत एवम् उचित नहीं होने के कारण अपास्त किया जाता है तथा कलक्टर को हस्तगत प्रकरण प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वे इस संबंध में वाणिज्य कर विभाग से सूचना प्राप्त कर, यह निश्चित करें कि क्या प्रार्थी की प्रश्नगत सम्पत्ति में जो गर्म कपड़े पाये गये थे उनका विक्रय प्रार्थी द्वारा विक्रय किया गया कि नहीं ? यदि प्रार्थी द्वारा नियमानुसार अस्थायी पंजीयन प्रमाण पत्र कर, उक्त वर्णित वस्तुओं का विक्रय किया है तो तदनुसार व्यवसायिक दर से सम्पत्ति को मूल्यांकन किया जाये । इस संबंध में उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का व्यवसायिक प्रयोग होना जो उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण में अंकन किया गया है उसकी स्वयम् कलक्टर द्वारा मौका मुआयना कर, तदनुसार सम्पत्ति की मालियत निर्धारित कर, आदेश पारित करें।

परिणामतः, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर, प्रकरण उपर्युक्तानुसार कार्यवाही हेतु कलक्टर को प्रतिप्रेषित किया जाता है ।

निर्णय सुनाया गया ।



(अमर सिंह)  
सदस्य