

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या - 2028 / 2005 / जोधपुर.

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक-प्रथम, जोधपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री मेघराज पुत्र श्री भैरूलाल देवड़ा निवासी पीलवाव हाउस, नागौरी गेट के बाहर, जोधपुर.
2. श्री कैलाश राठी पुत्र श्री प्रेमसुख राठी, निवासी लक्ष्मीनगर, जोधपुर.

.....अप्रार्थीगण.

2. निगरानी संख्या - 2102 / 2005 / जोधपुर.

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक-प्रथम, जोधपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री मेघराज पुत्र श्री भैरूलाल देवड़ा निवासी पीलवाव हाउस, नागौरी गेट के बाहर, जोधपुर.
2. श्रीमती रातू (रात्री) पत्नी श्री गणपतसिंह पंवार, निवासी द्वितीय पोलो, जोधपुर.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

अप्रार्थीगण बावजूद सूचना अनुपस्थित

निर्णय दिनांक : 13 / 10 / 2017

निर्णय

1. यह दोनों निगरानियां राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) वृत्त-जोधपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमशः 119/97 व 118/97 में पारित किये गये संयुक्त आदेश दिनांक 06.04.1998 के विरुद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 56 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप-पंजीयक जोधपुर-प्रथम द्वारा प्रेषित रेफरेंसेज को आंशिक रूप से स्वीकार किया है।

2. इन दोनों निगरानियों में विवादित बिन्दु, बिक्रीत सम्पत्ति एवं विक्रेता समान होने के कारण इनका निस्तारण एक निर्णय से ही किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जा रही है।

3. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 ने बहैसियत मुख्यारआम श्री भगवानदास पुत्र श्री किशनचंद निवासी सरदारपुरा, जोधपुर अपने स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 769 झंवर रोड़, गेंवा नाले के पास, जोधपुर क्षेत्रफल 762.66 वर्गगज के दो बराबर हिस्से क्रमशः 381.33 वर्गगज (प्रत्येक) अप्रार्थीगण संख्या 2 को पृथक-पृथक दस्तावेजों से क्रमशः

लगातार.....2



रूपये 90,000/- (प्रत्येक) में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 13.01.1997 को पंजीयन हेतु उप-पंजीयक जोधपुर-प्रथम के समक्ष प्रस्तुत किये गये। उप-पंजीयक ने उक्त हस्तान्तरित सम्पत्ति की मालियत डी. एल.सी. द्वारा निर्धारित दर रूपये 3100/- प्रति वर्गमीटर से गणना करते हुए क्रमशः रूपये 10,24,820/- (मौके पर दो कमरे निर्मित होने से) व रूपये 9,91,823/- निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये, किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा उक्तानुसार राशि जमा नहीं करवाये जाने पर उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(1) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 06.04.1998 से रेफरेंस आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए स्वविवेक से दोनों भूखण्डों की मालियत क्रमशः रूपये 1,40,290/- (प्रत्येक) निर्धारित करते हुए दोनों प्रकरणों में अप्रार्थीगण से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित क्रमशः रूपये 2,528/- व रूपये 6,054/- वसूल किये जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध किये जाने सम्बन्धी आदेश पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा ये निगरानियां प्रस्तुत की गयी हैं।

4. बावजूद सूचना अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गयी।

5. बहस के दौरान प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि बिक्रीत सम्पत्ति उपखण्ड अधिकारी (भूमि-रूपान्तरण) जोधपुर द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गयी है, जिसका पट्टा क्रमांक 358/82 दिनांक 29.03.1990 जारी किया गया है। बिक्रीत सम्पत्ति खसरा नम्बर 769 का भाग है, जो कि देवनगर पाल लिंक रोड पर स्थित है जिसकी डी.एल.सी. द्वारा आवासीय दर रूपये 3100/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित की हुई है। उक्त दरें दिनांक 24.08.1996 से प्रभावी हैं, जबकि प्रश्नगत दस्तावेज दिनांक 13.01.97 को निष्पादित किये जाकर पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये गये हैं। ऐसी स्थिति में उक्त सम्पत्ति की मालियत डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दरों के अनुसार ही निर्धारित की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर स्वविवेक से मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स का हवाला देते हुए प्रार्थी राजस्व की दोनों निगरानियां स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

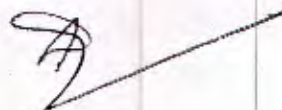




विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त का ससम्मान अध्ययन किया गया।

हस्तगत प्रकरणों में यह निर्विवादित तथ्य है कि बिक्रीत भूखण्ड उपखण्ड अधिकारी (भूमि-रूपान्तरण) जोधपुर द्वारा दिनांक 29.03.1990 अर्थात् विक्रय दस्तावेज निष्पादित होने से पूर्व आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किये जाकर पट्टा क्रमांक 358/82 जारी किया गया था। ऐसी स्थिति में उक्त भूखण्डों की मालियत की गणना क्षेत्र की तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. आवासीय दर से ही की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में डी.एल.सी. की दिनांक 24.08.96 से प्रभावी/प्रचलित दरों की प्रति उपलब्ध है, जिसके अनुसार देवनगर पाल लिंक रोड की आवासीय दर रुपये 3100/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित की हुई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने विवादित भूखण्डों के आसपास यू.आई.टी. की सम्पत्ति होने तथा यू.आई.टी. द्वारा लोगों के निर्माण को ध्वस्त किये जाने के तथ्य का अंकन करते हुए स्वविवेक से डी.एल.सी. दरों से कम दर पर मालियत का निर्धारण किया गया है, किन्तु पत्रावली में ऐसा कोई आधार/दस्तावेज उपलब्ध है जिसके आधार पर यह माना जा सके कि यू.आई.टी. द्वारा पक्षकारान को इस बाबत कोई नोटिस दिया गया हो अथवा विवादित भूखण्डों पर किसी प्रकार की कार्यवाही की गयी हो। बिक्रीत भूखण्ड निर्विवादित रूप से सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हैं एवं इस बाबत पट्टा भी विक्रेता के पक्ष में जारी किया गया है, जिसका स्पष्ट उल्लेख विक्रय विलेख में किया गया है, ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा डी.एल.सी. दरों को नजरअंदाज करते हुए स्वविवेक से मालियत का निर्धारण किया जाना विधिसम्मत नहीं माना जा सकता।

माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में व्यवस्था दी गयी है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसकी विक्रय विलेख निष्पादन की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों के आधार पर ही की जा सकती है। इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा भी विभिन्न न्यायिक निर्णयों में यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. दरों से ही जा सकती है, कलेक्टर (मुद्रांक) अथवा अन्य प्राधिकारीर स्वविवेक से डी.एल.सी. दरों को नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण नहीं कर सकते।

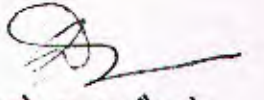


लगातार.....4



उपरोक्त विवेचन के मददेनजर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश अपास्त किया जाता है तथा राजस्व द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जाकर बिक्रीत सम्पत्तियों की मालियत रेफरेंस अनुसार क्रमशः रुपये 10,24,820/- एवं रुपये 9,91,823/- की जाती है तथा निर्देशित किया जाता है कि उक्त मालियत पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 में दिये गये निर्देशों के अनुसार वांछित राशि अप्रार्थीगण से नियमानुसार वसूल की जावे।

10. निर्णय सुनाया गया।

  
( के. एल. जैन )  
सदस्य

