राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1769/2005 (55/2003)/बीकानेर.

भैरूदान पुत्र रूपचन्द जाति राठी निवासी नोखामण्डी, नोखा. .....प्रार्थी.

बनाम

1. स्टेट ऑफ राजस्थान
2. पन्नालाल पुत्र शिवजीराम जाति मरोठी निवासी नोखामण्डी नोखा. } तर्क .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री गिरीश पारीक, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 22/5/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 543/02 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 18.2.2003 के विरूद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 56 के तहत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप पंजीयक नोखा द्वारा प्रेषित रेफरेंस को स्वीकार किया जाकर प्रार्थी के विरूद्ध कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित रूपये 1,30,000/– की मांग सृजित की है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री पन्नालाल पुत्र श्री शिवजीराम निवासी नोखामण्डी ने अपने स्वामित्व की नोखामण्डी स्थित दुकान क्षेत्रफल 480 वर्गफीट (55.33 वर्गफीट) निर्मित क्षेत्रफल 45.1977 वर्गमीटर का प्रार्थी को रूपये 1,50,000/– में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पदित विक्रय विलेख दिनांक 4.3.97 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति व्यावसायिक होने से क्षेत्र की प्रचलित व्यावसायिक दर रूपये 19,100/– प्रति वर्गगज से भूखण्ड की मालियत रूपये 10,18,661/– एवं निर्माण की लागत रूपये 1,03,955/– सहित कुल मालियत रूपये 11,22,615/– प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(1) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने आदेश दिनांक 30.3.99 से रेफरेंस स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन

लगातार.....2

शुल्क व शास्ति सहित रूपये 1,20,000/— वसूल किये जाने के आदेश दिये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रार्थी द्वारा माननीय राजस्व मण्डल के समक्ष प्रस्तुत की गयी निगरानी संख्या 175/99, राजस्व मण्डल के आदेश दिनांक 26.3.2002 से स्वीकार की जाकर प्रकरण कतिपय निर्देशों के साथ कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण में पुनः आदेश दिनांक 18.2.2003 पारित करते हुए रेफरेंस स्वीकार किया गया एवं प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित रूपये 1,30,000/— वसूल किये जाने के आदेश दिये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वर्षों से किरायेदारी में थी, जिसकी रसीदें भी कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत कर दी गयी थी। विभिन्न माननीय न्यायालयों का यह मत रहा है कि किरायेदारी में चल रही सम्पत्ति की मालियत की गणना निर्विवादित सम्पत्ति के लिये निर्धारित दर से नहीं की जा सकती। इसके बावजूद कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप—पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने माननीय राजस्व मण्डल द्वारा दिये गये निर्देशों की पालना भी नहीं की गयी है। माननीय कर बोर्ड ने निर्णय दिनांक 26.3.2002 के पैरा नं0 6 में स्पष्ट अंकित किया है कि किरायेदारी सम्पत्ति की मालियत माननीय उच्च न्यायालय व राजस्व मण्डल के निर्णयों के आलोक में अन्य सम्पत्ति के बराबर नहीं हो सकती। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक नियम 66ए के अनुसार जांच भी नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश विधिक प्रावधानों के अनुरूप नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना—पत्र में एवं बहस के दौरान सम्पत्ति किरायेदारी पर होने का कथन किया गया है, किन्तु जो रसीदें प्रस्तुत की गयी हैं, उनसे यह कतई प्रमाणित नहीं होता कि उक्त रसीदें प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित हैं। उक्त रसीदों में किराये पर दी गयी सम्पत्ति का कोई विवरण अंकित नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया यह नहीं माना जा सकता कि प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन किराये पर थी। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया

लगातार.....3

कि ना तो मुद्रांक अधिनियम में एवं ना ही पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्रों में ऐसी कोई मार्गदर्शन है कि किरायेदारी पर चल रही सम्पत्ति की मालियत की गणना किस प्रकार की जावेगी। ऐसी स्थिति में उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति दुकान होने के कारण क्षेत्र की प्रचलित वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए तदनुसार रेफरेंस प्रेषित किये जाने व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अधिवक्ता द्वारा प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने पर पाया गया कि प्रार्थी द्वारा नोखामण्डी, नोखा में स्थित दुकान का क्रय किया गया है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किराये की रसीदों के अवलोकन से भी यह स्पष्ट नहीं होता कि उक्त रसीदें प्रश्नगत सम्पत्ति से ही सम्बन्धित हैं। फिर भी विक्रय विलेख में सम्पत्ति के किराये पर होने तथा उसकी खाली कराये जाने की जिम्मेदारी विक्रेता द्वारा नहीं लिया जाना स्पष्ट करता है कि विवादित सम्पत्ति किराये पर चल रही थी। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचनाओं, मुद्रांक अधिनियम/नियम व विभागीय परिपत्रों में ऐसे कोई दिशा–निर्देश नहीं हैं कि किराये पर चल रही सम्पत्तियों की मालियत की गणना किस प्रकार/दर से की जावेगी, लेकिन विभिन्न माननीय न्यायालयों द्वारा पारित न्यायिक दृष्टान्तों में यह अवश्य सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किरायेदारी पर चल रही सम्पत्ति की मालियत की गणना निर्विवादित सम्पत्ति के लिये निर्धारित दर से नहीं की जाकर उससे कम दर पर की जावे। माननीय राजस्व मण्डल की समन्वयपीठ ने मुद्रांक नियम 66ए के अनुसार विवादित सम्पत्ति के विषय में जांच किये जाने के भी निर्देश दिये गये थे, लेकिन उनकी पालना नहीं की गई है। माननीय न्यायालयों के निर्णयों में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार किरायेदार युक्त सम्पत्ति की बाजार कीमत उतनी नहीं हो सकती, जितनी किसायेदार मुक्त की हो सकती है। विलेख में किरायेदारी के उल्लेख के होते हुए किराये की रसीदों पर सम्पत्ति का विवरण पर किरायेदार का नाम अंकित नहीं होने पर भी सम्पत्ति को किराये पर नहीं होना मानकर कलेक्टर (मुद्रांक) ने विधिक भूल की है तथा तत्कालीन डी.एल.सी. दर से सम्पत्ति के मूल्यांकन का रेफरेंस भी स्वीकार कर विधिक भूल की है। कलेक्टर (मुद्रांक) समन्वय पीठ के निर्देशानुसार विवादित सम्पत्ति के सम्बन्ध में जांच कर इसी सम्पत्ति के सदृश अन्य सम्पत्तियों के दस्तावेजों में मूल्यांकन के आधार पर मूल्यांकन निर्धारित करें।

लगातार.....4

परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है। प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य