राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2078/2006/अलवर

राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, अलवर। .... प्रार्थी

बनाम

1. ओम प्रकाश डाटा पुत्र श्री मदनलाल डाटा (फौत)
   1/1 रितेश डाटा पुत्र ओम प्रकाश डाटा
   1/2 लोकेश डाटा पुत्र ओम प्रकाश डाटा
   1/3 पायल पुत्री ओम प्रकाश
2. बीना डाटा पत्नी स्व. श्री सुभाष डाटा
3. विशाल डाटा पुत्र स्व. श्री सुभाष डाटा
4. स्वेता डाटा पुत्री स्व. श्री सुभाष डाटा
5. गौरव डाटा पुत्र श्री महेन्द्र डाटा(फौत)
   5/1 महेन्द्र डाटा पुत्र श्री मदनलाल डाटा(पिता)
   5/2 राधा डाटा पत्नी महेन्द्र डाटा(माता)
   5/3 शिखा पुत्री महेन्द्र डाटा(बहिन)
6. मदनलाल डाटा पुत्र हीरा लाल डाटा (फौत)
   निवासी पी–9, विकास पथ, सब्जी मण्डी, अलवर। ...अप्रार्थीगण
   (श्री मदन लाल डाटा के वारिसान पहले से ही रिकार्ड पर है।)

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री शैलेन्द्र राणा
अभिभाषक ....अप्रार्थीगण सं. 1/1, 1/2, 2, 5/1, 5/2 की ओर से

पूनम माथुर
अभिभाषक महोदया ....अप्रार्थीगण सं. 1/3, 3, 4, 5/3 की ओर से

निर्णय दिनांक : 01.02.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 11.05.2006 प्रकरण संख्या 407/2004 के विरूद्ध 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 अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि मदनलाल डाटा पुत्र श्री हीरालाल डाटा उम्र 80 साल निवासी सब्जी मण्डी शहर अलवर हाल निवासी मध्य प्रदेश के द्वारा एक दस्तावेज फैमली सेटलमेन्ट दिनांक 14.05.2004 को शून्य मूल्य पर निष्पादित कर वास्ते पंजीयन हेतु उपंपजीयक कार्यालय में प्रस्तुत किया गया। उपंपजीयक द्वारा वक्त मौका निरीक्षण उक्त दस्तावेज को फेमली सेटलमेन्ट के रूप में पेश होना तथा दस्तावेज में भाषा अनुसार पेज नं. 4 पंक्ति 7–9 प्रस्तुतकर्ता द्वारा सम्पत्ति का

लगातार.....2

मालिकाना हक भी स्थानान्तरित किया जाना बतलाते हुए **दस्तावेज की प्रकृति फैमली सेटलमेन्ट की होना नहीं मानकर गिफ्ट डीड होना मानते** हुए मौके पर 185.40 वर्गगज भूमि वाणिज्यिक व 456.15 वर्गगज भूमि आवासीय होना मानते हुए वाणिज्यिक भूमि की कीमत 50,000/– रू से व आवासीय की कीमत 1,500/– रू प्रति वर्गगज से एवं निर्माण की कीमत 17,13,376/– रू नियमानुसार मानते हुए इस प्रकार कुल कीमत 1,26,63,024/– रू होना मानते हुए दस्तावेज को कमी मालियत पर होना मानते हुए कमी मद्रांक व कमी पंजीयन शुल्क की वसूली हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। प्रकरण प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी क्रेता को जरिये नोटिस सूचित किया गया। अप्रार्थीगण ने अधीनस्थ न्यायालय में अपना जवाब प्रस्तुत किया तथा दस्तावेज को फैमिली सेटलमेन्ट होना बताया। जवाब में यह भी कथन किया कि दस्तावेज से संबंधित संपत्ति अप्रार्थीगण के बुजुर्गान द्वारा खरीद की गई थी तथा अप्रार्थीगण हिन्दू संयुक्त परिवार के सदस्य हैं तथा संपत्ति पैतृक है। श्री मदनलाल डाटा परिवार के कर्ता हैं जिन्होंने फैमिली सेटलमेन्ट के अनुसार बंटवारनामा किया है जिसे गिफ्ट डीड नही माना जा सकता। साथ ही संपत्ति किरायेदारों के कब्जे में होने के कारण संपत्ति का मूल्यांकन रेन्टकेपिटेलाइजेशन मैथ्ड के आधार पर करने हेतु निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा दस्तावेज पैतृक संपत्ति के विभाजन का प्रलेख होना मानते हुए संपत्ति का बाजार मूल्य 1,26,63,024/– रूपये एवं मुद्रांक कर 10,000/– रू देय होने के आधार पर अप्रार्थीगण द्वारा अदा की गई मुद्रांक कर राशि 500/– रू को कम करते हुये 9,500/– रूपये व अधिकतम पंजीयन शुल्क 25,000/– रू कुल 34,500/– रू मय शास्ति 100/– रू कुल 34,600/– रूपये अप्रार्थीगण से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से उनके अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने उपपंजीयक के प्रार्थना पत्र एवं मौका रिपोर्ट पर प्रकाश डालते हुए दस्तावेज में अंकित भाषानुसार दस्तावेज के पेज नं. 4 पर अंकित पंक्ति नं 7 से 9 पर प्रकाश डालते हुये सम्पत्ति का मालिकाना हक स्थानान्तरित किया जाना बतलाते हुये दस्तावेज को पारिवारिक व्यवस्था–पत्र की परिभाषा में नही आना बतलाया और दस्तावेज की प्रकृति दान–पत्र होना बतलाते हुये प्रस्तावित कीमत को उपयोग अनुसार वाणिज्यिक एवं आवासीय डीएलसी दरों के अनुसार तथा निर्माण लागत निर्धारित दरों के अनुसार 35 वर्ष का ह्रास देते हुये

लगातार.....3

प्रस्तावित किये जाने पर बल दिया। उन्होंने दान–पत्र पर सम्पत्ति की मार्केट वेल्यू पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर देय होना बतलाते हुये अप्रार्थीगण से प्रस्तावित कीमत पर कमी मद्रांक व कमी पंजीयन शुल्क मय शास्ति वसूल किये जाने का आदेश दिये जाने का निवेदन किया। इन्होंने निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है, अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

6 विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण की ओर से कथन किया गया कि पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेज फैमली सेटलमेन्ट अर्थात पारिवारिक व्यवस्था पत्र है जो पिता ने अपने दो पुत्रों एवं एक स्वर्गवासी पुत्र के वारिसों के हक में पैतृक सम्पत्ति की व्यवस्था हेतु निष्पादित कर पंजीयन के लिये प्रस्तुत किया है। उन्होने राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 2 जिसमें व्यवस्था पत्र की परिभाषा को परिभाषित किया गया है पर प्रकाश डालते हुए इस परिभाषा अनुसार व्यवस्थापक की सम्पत्ति को उसके कुटूम्ब के या उन व्यक्तियों के बीच जिसके लिये वह व्यवस्था करना चाहता है वितरीत करने के प्रयोजन के लिये या उस पर आश्रित व्यक्तियों के लिये व्यवस्था करने के प्रयोजन के लिये निष्पादित दस्तावेज को पारिवारिक व्यवस्था पत्र की परिभाषा में आना बतलाया। उन्होने उक्त परिभाषा के अनुसार विवादित दस्तावेज को सेटलमेन्ट की तारीफ में आना बतलाते हुये दस्तावेज को पैतृक सम्पत्ति पारिवारिक व्यवस्था पत्र होना बतलाया तथा मूलतः जायदाद को श्री हीरा लाल पुत्र सुखदेव सहाय वैश्य व श्रीमती अनार देवी धर्मपत्नी श्री हीरालाल वैश्य का स्वर्गवास होने के बाद श्री मदनलाल डाटा को विरासत में प्राप्त होने पर प्रकाश डालते हुये यह तर्क दिया कि उक्त परिभाषा के अनुसार यह दस्तावेज पारिवारिक व्यवस्था–पत्र का दस्तावेज है जिस पर नियमानुसार 500/– रू मुद्रांक कर देय होता है जो उनके द्वारा अदा किया जा चुका है। सम्पत्ति को शहर अलवर स्थित होना बतलाते हुये निर्माण को 60 साल पुराना व साधारण पत्थर चुने का होना बतलाते हुये मरम्मत तलब होना बतलाया एवं इसमें काफी लम्बे समय से किरायेदार के अधीन होना बतलाते हुये माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित न्यायिक दृष्टांत पर प्रकाश डालते हुये निर्णय 1999(2) आर.एल.आर (राज) पेज नं. 735 के अनुसार ऐसी जायदाद की कीमत का मूल्यांकन रेन्ट केपीटलाईजेशन के आधार पर किये जाने का भी तर्क दिया। उन्होंने 1986 ए आईआर (बोम्बे) पेज 370 पर माननीय बम्बई उच्च न्यायालय के द्वारा प्रतिपादित न्यायिक दृष्टांत पर भी प्रकाश डाला जिसमें सेटलर द्वारा अपनी सम्पत्ति को अपने पुत्रों में विभाजित करने को सेटलमेन्ट डीड ही होना तय किया है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

लगातार.....4

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

8. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज द्वारा श्री मदनलाल डाटा ने अपनी पैतृक संपत्ति अपने पुत्र ओमप्रकाश डाटा, द्वितीय पुत्र सुभाष डाटा के वारिसान श्रीमती बीना डाटा पत्नी स्व. श्री सुभाष डाटा, विशाल डाटा, श्वेता डाटा पुत्र व पुत्री स्व. श्री सुभाषचन्द्र डाटा एवं तीसरे पुत्र महेन्द्र डाटा के पुत्र गौरव डाटा के मध्य विभाजित की है।

इस प्रकार एक पिता द्वारा अपने पुत्र एवं पुत्रों के वारिसान के हक में इस विवादित दस्तावेज के द्वारा अपनी पैतृक जायदाद का हस्तांतरण किया है जो उसे विरासत में अपने पिता व माता से प्राप्त हुई थी। यह तथ्य दस्तावेज की तहरीर व पत्रावली में उपलब्ध साक्ष्यों से सिद्ध है। विवादित दस्तावेज के पेज नं0 4 की पंक्ति 7 से 9 के अध्ययन पर यह भी पाया जाता है कि दस्तावेज के द्वारा प्रत्येक पक्षकारान को अपने–अपने हिस्से की जायदाद पर कब्जा प्राप्त हो चुका है तथा वो इसे रहन बैय भी कर सकते हैं। चूंकि इस दस्तावेज विवादित की तहरीर एवं भाषा से यह स्पष्ट है कि बांटी गई जायदाद के स्वामित्व का हस्तांतरण हो चुका है। इससे यह स्पष्ट है कि यह दस्तावेज फैमिली सैटलमेन्ट की श्रेणी में नहीं माना जा सकता क्योंकि फैमिली सैटलमेन्ट में सम्पत्ति का सहस्वामित्व नहीं होता। उप–पंजीयक द्वारा इसे दान पत्र की श्रेणी का होना बतलाया है परन्तु यह दस्तावेज दान पत्र की श्रेणी में नहीं माना जा सकता क्योंकि इस दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति पैतृक सम्पत्ति है जिस पर अप्रार्थीगण जन्म से सहहिस्सेदार है। इस प्रकार प्रश्नगत दस्तावेज द्वारा पैतृक संपत्ति का पारिवारिक सदस्यों द्वारा आपस में बंटवारा किया जाकर उस पर भौतिक कब्जा भी प्राप्त कर लिया है। परिणामस्वरूप दस्तावेज विवादित पैतृक संपत्ति के विभाजन का प्रलेख होना सिद्ध होता है जिसमें पक्षकारों द्वारा अपने सह स्वामित्व की संपत्ति को विभक्त किया गया है। विभाजन के दस्तावेज पर राज्य सरकार के वित्त विभाग द्वारा जारी अधिसूचना संख्या एफ.04.14/एफडी/टैक्स डी.वी./98–52 जयपुर दिनांक 9 जुलाई 1998 के अनुसार पैतृक सम्पत्ति के विभाजन के दस्तावेज पर संपत्ति के एक भाग को छोड़कर अन्य अलग हुए हिस्सा या हिस्सों की बाजार कीमत पर 1 प्रतिशत और अधिकतम 10,000/– रूपये मुद्रांक कर जो दोनों में से कम हो देय है। उपरोक्त निष्कर्ष के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत है जिसमे हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती।

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य होने के कारण अस्वीकार की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य