राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

1. निगरानी संख्या – 3208/2005 (239/2004)/जोधपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, जोधपुर–प्रथम, जोधपुर. .....प्रार्थी.

बनाम्

1. श्रीमती विमला देवी लूणिया पत्नी श्री जवरीलाल लूणिया
2. महावीर लूणिया पुत्र श्री जवरीलाल लूणिया
3. मुकेश लूणिया पुत्र श्री जवरीलाल लूणिया
   जातियान ओसवाल निवासीगण तूलसी का झालरा, जोधपुर.
4. खेमचन्द वैद्य पुत्र गोपीलाल
5. तोलाचन्द वैद्य पुत्र खेमचन्द वैद्य
6. अजित वैद्य पुत्र तोलाचन्द वैद्य
7. नवरतनमल वैद्य पुत्र श्री मूलचन्द वैद्य
8. श्रीमती इचरजदेवी वैद्य पत्नी श्री खेमचन्द वैद्य
9. अमित वैद्य पुत्र श्री तोलाचन्द जैन

जातियान ओसवाल निवासीगण हेमसिंह का कटला, महामंदिर, जोधपुर.

10. घेवरचन्द भंसाली पुत्र श्री पारसमल भंसाली
11. दीपक भंसाली पुत्र घेवरचन्द भंसाली,

जातियान ओसवाल निवासीगण डी–78, शास्त्री नगर जोधपुर. .....अप्रार्थीगण.

2. निगरानी संख्या – 3211/2005 (243/2004)/जोधपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, जोधपुर–प्रथम, जोधपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती विमला देवी लूणिया पत्नी श्री जवरीलाल लूणिया
2. महावीर लूणिया पुत्र श्री जवरीलाल लूणिया
3. मुकेश लूणिया पुत्र श्री जवरीलाल लूणिया
   जातियान ओसवाल निवासीगण तूलसी का झालरा, जोधपुर.
4. मैसर्स मेहता डवलर्प्स, जरिये–प्रोप.श्री संदीप मेहता पुत्र श्री चिमन सिंह मेहता, जाति–ओसवाल, निवासी–डी–164,शास्त्री नगर, जोधपुर
5. घेवरचन्द भंसाली पुत्र श्री पारसमल भंसाली, जाति–ओसवाल, निवासी–डी–78, शास्त्री नगर, जोधपुर
6. खेमचन्द पुत्र गोपीलाल वैद्य, निवासी–हेमसिंह का कटला, महामंदिर, जोधपुर।
7. बाबूलाल सोनी पुत्र श्री जयनारायण सोनी, निवासी–मेन पाल रोड, खेमे का कुंआ, जोधपुर।
8. जसराज जैन पुत्र श्री तुलसीराम जैन, जाति–ओसवाल, प्रथम ए रोड, सरदारपुरा, जोधपुर।
9. शकील अहमद आजमी पुत्र स्व. श्री निंजामुद्दीन, जाति–मुसलमान निवासी–ए–37,आजमी मंजिल, ए एफ. मस्जिद के सामने, जोधपुर।
10. प्रेमसुख गहलोत पुत्र श्री रामचन्द्र गहलोत, जाति–माली, निवासी–खेमे का कुंआ, पाल रोड, जोधपुर।
11. मनोहरलाल गहलोत पुत्र श्री बाबूलाल गहलोत, जाति–माली,निवासी–खेमे का कुंआ, पाल रोड, जोधपुर।
12. श्रीमति मधु भंसाली, पत्नि श्री राणमल भंसाली, निवासी–ए–222, शास्त्री नगर, जोधपुर।
13. श्रीमति ममता जैन पत्नि श्री राकेश जैन, जाति–ओसवाल, निवासी–भैरूबाग, सरदारपुरा, जोधपुर।

लगातार.....2

निगरानी संख्या – 3208, 3211व 1929/2005/जोधपुर

14. किशोर जैन पुत्र श्री उदयराज जैन, जाति–ओसवाल, निवासी–नवी बी रोड, सरादारपुरां, जोधपुर।

15. श्रीमति कौशल्या देवी पत्नि श्री प्रसन्नचंद बाफना, जाति–ओसवाल, निवासी–नेहरू पार्क, जोधपुर।

16. कुशलचंद पुत्र श्री सायरचंद, जाति–ओसवाल, निवासी–लक्ष्मीनगर, जोधपुर। .....अप्रार्थीगण

3. निगरानी संख्या – 1929/2005 (240/2004)/जोधपुर.

1. श्रीमती विमला देवी लूणिया पत्नी श्री जवरीलाल लूणिया
2. महावीर लूणिया पुत्र श्री जवरीलाल लूणिया
3. मुकेश लूणिया पुत्र श्री जवरीलाल लूणिया
   जातियान ओसवाल निवासीगण तूलसी का झालरा, जोधपुर.

4. श्रीमाति शान्ति शर्मा, पुत्री श्री मोहनलाल शर्मा, निवासी–8/246,चौपासनी हाऊसिंग बोर्ड, जोधपुर।

5.. शकील अहमद आजमी पुत्र स्व. श्री निजामुद्दीन, जाति–मुसलमान निवासी–ए–37,आजमी मंजिल, ए एफ. मस्जिद के सामने, जोधपुर।

घेवरचन्द भंसाली पुत्र श्री पारसमल भंसाली, जाति–ओसवाल, निवासी–डी–78, शास्त्री नगर, जोधपुर

6. प्रदीप कुमार दीक्षित, पुत्र श्री जाहनवीशरण दीक्षित, जति–ब्राहम्ण, निवासी–18/354, चौपासनी हाऊसिंग, बोर्ड, जोधपुर।

7.श्रीमति इन्दुबाला ओझा, पत्नि श्री नारायण ओझा, जाति–ब्राहम्ण, चौपासनी हाऊसिंग, बोर्ड, जोधपुर।

8 जसराज जैन,पुत्र श्री तुलसीराम जैन, निवासी–प्रथम ए रोड, सरदारपुरा, जोधपुर।

9. राणमल भंसाली, पुत्र श्री चम्पालाल भंसाली, निवासी–ए–222, शास्त्री नगर, जोधपुर।

10.. श्रीमति मधु भंसाली, पत्नि श्री राणमल भंसाली, निवासी–ए–222, शास्त्री नगर, जोधपुर।

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी.पी.ओझा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 05.06.2015

निर्णय

यह तीनों निगरानियां प्रार्थी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर के प्रकरण संख्या क्रमशः 58/2004 व 59/2004 में पारित किये गये संयुक्तादेश दिनांक 28.01.2004 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक–प्रथम, जोधपुर द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के तहत प्रेषित रेफरेन्सेज को अस्वीकार किया है।

लगातार.....3

इन तीनों निगरानियों में विवादित बिन्दु एवं विक्रेता समान होन के कारण तीनों प्रकरणों का निस्तारण एक ही निर्णय से किया जाकर निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति जिला जोधपुर ग्राम पाल खसरा नं0 111 रकबा 18 बीघा 2 बिस्वा को टुकड़ों में विभक्त किया जाकर अप्रार्थी संख्या क्रमशः 4 लगायत 9 एवं 4 लगायत 7 को विक्रय किये जाने सम्बन्धी निष्पादित विक्रय–विलेख पंजीयन हेतु उप–पंजीयक–प्रथम, जोधपुर के समक्ष दिनांक 09.01.2004 को प्रस्तुत किये गये। उप–पंजीयक नें प्रश्नगत सम्पत्ति का क्षेत्रफल वर्गफीट/वर्गगज में परिवर्तित करते हुए एवं क्रेता 6/4 व्यक्ति होने तथा प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि आने के कारण भूमि का आवासीय उपयोग मानते हुए तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. की आवासीय दर रूपये 40/– प्रति वर्गफीट से मालियत का निर्धारण किया जाकर तद्नुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमां कराने हेतु अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये। उक्त नोटिसों की पालना में अप्रार्थीगण द्वारा कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने पर उप–पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 47ए के तहत रेफरेन्सेज कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाकर तथा क्रेताओं को एक इकाई एवं बिक्रीत सम्पत्ति का कृषि उपयोग मानते हुए प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर प्रस्तुत किया जाना अवधारित करते हुए उप–पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.01.2004 से अस्वीकार किये गये। बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल, विक्रय–पत्र में दर्शाई गई मालियत, उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तावित मालियत एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्धारित मालियत का विवरण निम्नानुसार है :–

निगरानी संख्या	क्षेत्रफल			निर्धारित मालियत		
	बीघा	वर्गफीट	वर्गगज	विक्रय–पत्र	उप–पंजीयक	कले.(मु.)
3208/05	3.227	56628	.	16.20 लाख	22,65,120	14,71,512
3211/05	3.813	67082	.	19.07 लाख	44,27,412	17,38,728
1929/05	1.999	38332.2	.	11.01 लाख	15,33,312	10,02,744

कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा ये दोनों निगरानियां मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र एवं शपथपत्रों के साथ प्रस्तुत की गयी हैं।

बावजूद सूचना अप्रार्थीगण की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरूद्ध एकतरफा कार्रवाई की जाकर विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक की एकतरफा बहस सुनी गयी।

लगातार.....4

बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि तीनों प्रकरणों में विक्रय की गई भूमि के क्रेतगण 6/4 व्यक्ति हैं। ऐसी स्थिति में प्रत्येक क्रेता के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि आने से इसकी मालियत की गणना विभागीय परिपत्र संख्या 2/04 के बिन्दु संख्या 3(क)(अ) के अनुसार क्षेत्र की डी.एल.सी. की आवासीय दर से ही की जा सकती है। उप–पंजीयक द्वारा तद्नुसार ही मालियत निर्धारित करते हुए अन्तर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि जमा कराने हेतु जारी किये गये नोटिसों की पालना में वांछित राशि जमा नहीं कराने पर कमी मालियत के रेफरेन्स विधिनुसार पेश किये गये थे। कलेक्टर (मुद्रांक) ने अविधिक रूप से क्रेताओं को एक इकाई मानते हुए एवं बिक्रीत सम्पत्ति का तद्नुसार इसका कृषि उपयोग मांने जाने में विधिक त्रुटि की है।

विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्रों के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्रों में अंकित निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब के कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किये जावें। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा उक्त कथन के साथ कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निगरानी अधीन आदेश को अपास्त करते हुए राजस्व की निगरानियां स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया एवं कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.01.2004 के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानियों के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्रों में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए दोनों निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जाती हैं।

इन प्रकरणों में उपलब्ध रेकार्ड एवं प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि विवादित भूमि वक्त पंजीयन मौके पर खाली थी, जिसका क्षेत्रफल उपर्युक्तानुसार है। प्रश्नगत सम्पत्ति के क्रेतागण 6 व 4 व्यक्ति हैं, इस प्रकार प्रत्येक क्रेता के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि आती है। मुद्रांक अधिनियम/नियमों के प्रावधानों के अनुसार विक्रय दस्तावेज से हस्तान्तरित सम्पत्ति के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिये उस क्षेत्र की जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर, महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा निर्धारित दर एवं दस्तावेज में अंकित मूल्य में से उच्चतर को

लगातार.....5

आधार माना जावेगा।

इसी सन्दर्भ में विभागीय परिपत्र संख्या 2/04 के बिन्दु संख्या 3(क)(अ) में नगरपालिका क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में प्रदत्त निर्देश इस प्रकार हैं कि **"यदि दस्तावेज के द्वारा क्रय की गयी भूमि 1000 वर्गगज से कम है या क्रेता एक से अधिक हो और एक के हिस्से की भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम हो तो उसका प्रयोग आवासीय माना जावे एवं उस क्षेत्र के पास की आवासीय दर से लगायी जावे और यदि पास के क्षेत्र की भूमि आवासीय के रूप में रूपान्तरित है तथा हस्तान्तरित की जा रही भूमि अरूपान्तरित है तो रूपान्तरण शुल्क व विकास शुल्क की राशि कम करके मूल्यांकन किया जावे।"**

अतः मुद्रांक अधिनियम/नियमों के प्रावधानों तथा विभागीय दिशा—निर्देशों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा स्वविवेक से छः/चार क्रेताओं को एक इकाई मानते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए इसकी मालियत की गणना कृषि भूमि की तीन गुणा दर से किया जाना विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है तथा तीनों प्रकरणों में बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना क्षेत्र की तत्समय प्रचलित आवासीय दर रूपये 40/— प्रति वर्गफीट से किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। **कर बोर्ड की समन्वय पीठ (खण्डपीठ) द्वारा भी निगरानी संख्या 3209 व 3210/2005/जोधपुर निर्णय दिनांक 17.06.2013 में अप्रार्थी के प्रकरणों में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है।** अतः उक्त के अवलोकन करने के पश्चात्, यह पीठ इस निर्णय में प्रतिपादित सिद्धांत से सहमति रखती है। अतः तीनों विवादित प्रकरण, उपर्युक्त वर्णित न्यायिक निर्णय से 'आच्छादित" है।।

परिणामस्वरूप राजस्व की तीनों निगरानियां स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.01.2004 अपास्त किया जाता है तथा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तत्समय प्रचलित आवासीय दर रूपये 40/— प्रति वर्गफीट से निर्धारित की जाती है। तीनों प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि उक्तानुसार मालियत निर्धारित कर, देय कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली अप्रार्थीगण से नियमानुसार की जावे।

निर्णय प्रसारित किया गया।

5.6.2015

(मदन लाल)
सदस्य