

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 487/2014/अजमेर.

श्रीमती दीपा लालचन्दानी पत्नी श्री सुरेश लालचन्दानी,
निवासी 1-घ-15 जनता कॉलोनी, वैशालीनगर, अजमेर.

.....प्रार्थिया.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, अजमेर-प्रथम.
2. श्रीमती भगवती देवी पत्नी श्री प्रेमचन्द डीडवानिया
3. श्रीमती उमा पत्नी श्री सुबोध डीडवानिया
जरिये मुख्त्यारआम सुबोध डीडवानिया पुत्र श्री प्रेमचन्द
4. कु० अदिति पुत्री श्री प्रमोद
5. हर्षल पुत्र श्री प्रमोद
6. अंकित पुत्र श्री विनोद
7. प्रमोद डीडवानिया पुत्र श्री प्रेमचन्द
8. विनोद डीडवानिया पुत्र श्री प्रेमचन्द
9. सुबोध डीडवानिया पुत्र श्री प्रेमचन्द डीडवानिया,
निवासीगण म.न. 55, गली नं० 2 प्रकाश नगर,
फॉयसागर रोड, अजमेर.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सुमित जैन, अभिभाषक

.....प्रार्थिया की ओर से.

श्री जमील जई,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 11/05/2017

निर्णय

1. प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), वृत-अजमेर के प्रकरण संख्या 388/2011 में पारित किये गये आदेश दिनांक 26.11.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण 2 लगायत 9 द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति 5-क-1 जनता कॉलोनी, वैशालीनगर, अजमेर का प्रथम तल क्षेत्रफल 619.478 वर्गफीट मय भूतल पर निर्मित सैप्टिक टैंक, पानी का टैंक, पैसेज व सीढ़ियां क्षेत्रफल 121.875 वर्गफीट का विक्रय प्रार्थिया को रूपये 9,60,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक अजमेर-प्रथम के समक्ष दिनांक 17.06.2011 को प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक ने उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् उप-पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में उक्त भूखण्ड के भूतल पर दुकान निर्मित होने के आधार पर सम्पूर्ण सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानते हुए बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 39,15,988/- प्रस्तावित करते

लगातार.....2

हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.11.2012 से उक्त रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थिया से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज व शास्ति सहित कुल मांग रूपये 1,61,000/- की मांग सृजित की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थिया द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति राजस्थान हाउसिंग बोर्ड की योजना में अवस्थित है। प्रार्थिया द्वारा प्रथम तल पर निर्मित मकान, जिसमें दो कमरे, लॉबी, रसोईघर व लेट-बाथ निर्मित हैं तथा ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित सैप्टिक टैंक, पानी का टैंक, पैसेज व सीढ़ियां बनी हुई है, क्रय किया गया है। मौके पर निर्मित दुकान प्रार्थिया द्वारा क्रय नहीं की गयी है। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा ग्राउण्ड फ्लोर पर निर्मित दुकान के आधार पर आवासीय सम्पत्ति को वाणिज्यिक अवधारित करते हुए तदनुसार मालियत के निर्धारण हेतु रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए रेफरेंस यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अधिवक्ता द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति में दुकान निर्मित होने के आधार पर उप-पंजीयक द्वारा वाणिज्यिक दर से मालियत प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थिया की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. हस्तगत प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) का रेकॉर्ड प्राप्त नहीं हुआ है। इस सम्बन्ध में रजिस्ट्रार, राजस्थान कर बोर्ड द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रकरण से सम्बन्धित रेकॉर्ड भिजवाये जाने हेतु अनेक पत्र क्रमशः दिनांक 29.07.2015; 16.12.2015; 01.03.2016; 15.03.2016; 05.07.2016 व अर्द्धशासकीय पत्र दिनांक 22.03.2017 भिजवाये जाने के उपरान्त भी रेकॉर्ड नहीं भिजवाया गया है, अतः पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड यथा कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश एवं विवादित विक्रय विलेख की प्रति के आधार पर निर्णय किया जा रहा है।

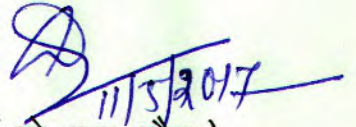


7. विवादित विक्रय विलेख के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रार्थिया द्वारा राजस्थान हाउसिंग बोर्ड की कॉलोनी में अवस्थित प्रथम तल की सम्पत्ति क्रय की गयी है, जिसमें दो कमरे, लॉबी, रसोईघर व लेट-बाथ का लगभग 741.35 वर्गफीट निर्माण किया हुआ है, साथ ही भूतल पर निर्मित सेप्टिक टैंक, पानी का टैंक, पैसेज व सीढ़ियां जिसका क्षेत्रफल 121.875 वर्गफीट है। इस प्रकार प्रार्थिया द्वारा मुख्यतया प्रथम तल पर क्रय किया गया है जिसका मुख्य उद्देश्य आवासीय प्रतीत होता है। प्रश्नगत सम्पत्ति राज्य सरकार की आवासीय कॉलोनी में अवस्थित है। बिक्रीत सम्पत्ति का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-रूपान्तरण करवाये जाने सम्बन्धी कोई साक्ष्य ना तो पत्रावली पर उपलब्ध है, ना ही दौराने बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है, जिससे बिक्रीत सम्पत्ति को वाणिज्यिक होना अवधारित किया जा सके। माननीय न्यायिक निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसकी वर्तमान प्रकृति के आधार पर ही की जा सकती है, भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत की गणना किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित नहीं माना गया है।

8. उपरोक्त विवेचन के आधार पर यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रार्थिया द्वारा क्रीत प्रश्नगत सम्पत्ति की प्रकृति पंजीयन की दिनांक तक आवासीय ही थी। अतः बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना भी आवासीय दर से ही की जा सकती है। वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए, तदनुसार रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए निर्णय पारित किये जाने में विधिक/तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। अतः प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती हैं।

9. फलतः प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.11.2012 को अपास्त किया जाता है। प्रार्थिया के विक्रय दस्तावेज दिनांक 17.06.2011 को पूर्ण मुद्रांकित घोषित करते हुए प्रार्थिया द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.11.2012 की अनुपालना में जमा करवाई गई पूर्ण राशि बाद सत्यापन नियमानुसार लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

10. निर्णय सुनाया गया।


(क. एल. जैन)
सदस्य