

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या -979/2015/जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक (चतुर्थ), जिला-जोधपुर।प्रार्थी

बनाम

1. श्री रमेश भंसाली पुत्र स्व. श्री पारसमल भंसाली उम्र-45 वर्ष जाति जैन
2. श्री विकास भंसाली पुत्र स्व. श्री पारसमल भंसाली उम्र-36 वर्ष जाति जैन
3. श्री संजय भंसाली पुत्र स्व. श्री पारसमल भंसाली उम्र-34 वर्ष जाति जैन
4. श्रीमती दिवाली देवी पत्नि स्व. श्री पारसमल भंसाली उम्र-67 वर्ष जाति ओसवाल
5. श्रीमती गीता देवी भंसाली पत्नि श्री रमेश भंसाली उम्र-40 वर्ष जाति ओसवाल
6. श्रीमती कंचन भंसाली देवी पत्नि श्री विकास भंसाली उम्र-37 वर्ष जाति ओसवाल
7. श्रीमती पंकी भंसाली पत्नि श्री संजय भंसाली उम्र-34 वर्ष जाति ओसवाल समस्त भागीदार मैसर्स ब्राइट मेटल्स समस्त निवासीगण जी-313, शास्त्रीनगर, जोधपुर
8. मैसर्स श्रीराम इन्फाकियेशन लिमिटेड जरिये डायरेक्टर/श्री राम प्रकाश मालपानी पुत्र श्री रामप्रसाद मालपानी जाति माहेश्वरी निवासी-33 शिवपुरी, मानसागर महामन्दिर, जोधपुर तहसील एवं जिला जोधपुरअप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

श्री के.एल.जैन, सदस्य

उपस्थित ::

श्री जमील जई, उपराजकीय अभिभाषक
श्री हबीब आलम, अभिभाषक
श्री अशोक नाथ योगी, अधिवक्ता

.....प्रार्थी विभाग की ओर से
.....अप्रार्थी सं. 1 से 7 की ओर से
.....अप्रार्थी सं. 8 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 23/01/2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर वृत्त-जोधपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 28.01.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक जोधपुर चतुर्थ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक रूप से स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण रमेश भंसाली वगैरह द्वारा अप्रार्थी सं. 8 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर उपपंजीयक जोधपुर चतुर्थ के समक्ष दिनांक 28.05.2014 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। दस्तावेज क्रमांक 2021 दिनांक 28.05.2014 पर मालियत रुपये 2,55,00,000/- पर पंजीबद्ध किया गया। दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति आवासीय प्लॉट सं. 4, मिल्क मैन कॉलोनी के सामने, लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया



20

लगातार.....2

जोधपुर क्षेत्रफल 24,375 वर्गफीट थी। सम्पत्ति का मूल्य 25 लाख रु से अधिक होने के कारण उप पंजीयक द्वारा दिनांक 29.05.14 को मौका निरीक्षण किया गया। मौका निरीक्षण के आधार पर सम्पत्ति बासनी इण्डस्ट्रीयल एरिया से काफी दूर जोधपुर लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया में स्थित होने तथा उक्त क्षेत्र की आवासीय दर निर्धारित नहीं होने से निकटतम आवासीय क्षेत्र की दर के आधार पर शास्त्रीनगर जी सेक्टर की दर रुपये 3,890/- प्रति वर्गफुट से मय बाउण्ड्री व टीनशेड के कुल मालियत रुपये 9,69,55,770/- निर्धारित कर उक्त मालियत पर कमी मुद्रांक रुपये 3,57,520/- एवं सरचार्ज 3,57,520/- कुल रुपये 39,32,770/- वसूल करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत अप्रार्थी पक्ष को नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थी पक्ष द्वारा अन्तर की राशि जमा नहीं करवाये जाने पर रेफरेंस अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेंस दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थी को जरिये नोटिस तलब किया। अप्रार्थी की ओर से अधिवक्ता ने उपस्थित होकर साक्ष्य व जवाब प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बहस उभयपक्ष सुनकर डी.एल.सी. के फुटनोट के अनुसार व्यवसायिक दर की आधी दर से आवासीय दर का मूल्यांकन करना न्यायोचित होने से जोधपुर लाईट इण्डस्ट्रीयल एवं हैवी इण्डस्ट्रीयल एरिया की डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित व्यवसायिक दर रुपये 23,380/- वर्गमीटर से आवासीय हेतु आधी करने पर दर रुपये 11,690/- वर्ग मी. अर्थात् 1086/- प्रतिवर्ग फीट की दर से मूल्यांकन उचित माना। प्रश्नगत भूखण्ड 60 फीट से अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित होने व डी.एल.सी. फुट नोट संख्या (1) के अनुसार 10 प्रतिशत अतिरिक्त देय होने से $1086+109=1195$ /- प्रति वर्गफुट से हस्तगत सम्पत्ति एरिया 24,375/- वर्गफुट की मालियत रुपये 2,91,28,125/- टीनशेड की मालियत रेफरेंस अनुसार रुपये 20,96,520/- वह बाउण्ड्री की मालियत रेफरेंस अनुसार रुपये 40,500/- सहित सम्पत्ति की कुल मालियत रुपये 3,12,65,145/- निर्धारित की। उक्त मालियत पर मुद्रांक कर रुपये 15,63,260/- पंजीयन शुल्क रुपये 50,000/- वह सरचार्ज रुपये 1,56,330/- देय माना। अप्रार्थी द्वारा वक्त पंजीयन मुद्रांक कर रुपये 12,72,540/-, पंजीयन शुल्क रुपये 50,000/- व सरचार्ज रुपये 1,27,260/- अदा किये जाने के कारण कमी मुद्रांक रुपये 2,90,720/- एवं सरचार्ज रुपये 29,070/- कुल रुपये 3,19,790/- के साथ-साथ अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 के अनुसार दस्तावेज निष्पादन की दिनांक से 2 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से शास्ति रुपये 51,170/- तथा 12 प्रतिशत चक्रवर्ती ब्याज रुपये 25,100/- कुल राशि रुपये 3,96,060/- अप्रार्थी से वसूल करने का आदेश दिनांक 28.01.2015 को पारित किया गया जिसके विरुद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी गई है।

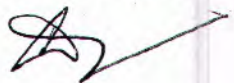



3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।
4. बहस उभयपक्ष सुनी गई।
5. प्रार्थी की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अप्रार्थीगण द्वारा अपने विक्रय पत्र की पृष्ठ संख्या 7 के प्रथम पैरा में उपरोक्त वर्णित आवासीय जायदाद के पीछे वाला भाग अंकित कर बेचान किया गया है जिस पर प्रार्थी द्वारा दिनांक 28.05.2014 को मौका निरीक्षण किये जाने पर बिक्रीत सम्पत्ति के पीछे का भाग शास्त्रीनगर जी-सेक्टर के निकट पाया गया जिसकी डी.एल.सी. रुपये 3,890/- प्रति वर्गफुट से रेफरेंस विधिवत एवं नियमानुसार प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने मनमाने ढंग एवं बिना किसी विधिक आधार के प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत बिन्दुवार जवाब टिप्पणी दिनांक 29.10.2014 को नजरअंदाज करते हुये एवं अपने निर्णय में इसका हवाला दिये बगैर निर्णय पारित करने में भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विभागीय निर्देशानुसार जहाँ आवासीय दरें निर्धारित नहीं हो वहां निकटतम आवासीय कॉलानी की दर से मूल्यांकन करने के निर्देश होने के बावजूद भी बिना किसी आधार के प्रकरण में व्यवसायिक दर की आधी दर से मूल्यांकन कर निर्णय पारित करने में अहम कानूनी भूल की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अप्रार्थीगण के विक्रय पत्र में अंकित प्रतिफल राशि 2,55,00,000/- जिसका प्रथम चैक दिनांक 17.02.2014 को रुपये 5,00,000/- दिनांक 18.02.2014 को रुपये 50,00,000/- इस प्रकार 50-50 लाख रुपये किन आधारों पर दिनांक 27.05.2014 तक किस रुप में अदा किस रुप में अदा किये गये अर्थात बिना इकरार नामा निष्पादित किये इतनी बड़ी राशि का लेन-देन किस प्रकार किया गया का हवाला रजिस्ट्री में तो किया गया परन्तु किस आधार पर बिना इकरारनामा इतनी बड़ी राशि का भुगतान संभव नहीं हैं। उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए विभाग की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।
6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं. 8 ने कथन किया कि विवादित सम्पत्ति शहर जोधपुर मिल्कमैन कॉलोनी के सामने, लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया में स्थित आवासीय में रूपांतरित भूखण्ड है जिसे उप पंजीयक, चतुर्थ जोधपुर द्वारा बिना किसी ठोस आधार के आनन-फानन में अप्रार्थी क्रेता एवं विक्रेता की अनुपस्थिति में मौका निरीक्षण कर विवादित भूखण्ड/सम्पत्ति को शास्त्रीनगर जोधपुर की जानते हुए प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया है। उप पंजीयक चतुर्थ ने लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया के




लगातार.....4

रूपांतरित भूखण्ड का लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया के लिए आवासीय डी.एल.सी. दर उप पंजीयक प्रथम के जोन नंबर 12 के क्रम संख्या 6 पर अंकित होने के बावजूद उक्त भूखण्ड की डी.एल.सी. शास्त्रीनगर की मानकर मूल्यांकन किया है। उप पंजीयक ने उक्त क्षेत्र की आवासीय दर अन्य लाईट एवं हैवी इण्डस्ट्रीयल एरिया की बताकर मूल्यांकन किया है। लाईट एवं हैवी इण्डस्ट्रीयल एरिया जोधपुर केवल मात्र एक ही क्षेत्र है जहाँ पर अप्रार्थी का भूखण्ड स्थित है जो कि भूखण्ड के पट्टा विलेख से तथा रीको द्वारा जारी नक्शा व अन्य पंजीबद्ध बेचान दस्तावेजों से साबित होता है। रीको द्वारा जारी किये गये नक्शा अनुसार लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया के उत्तर दिशा में इलेक्ट्रॉनिक कॉम्प्लेक्स रीको की औद्योगिक योजना व उसके बाद फिदूसर जाने वाली रेल्वे लाईन स्थित है तथा रेल्वे लाईन के बाद उत्तर दिशा में सड़क व उसके बाद शास्त्रीनगर का क्षेत्र आता है जबकि भूखण्ड के सामने दक्षिण दिशा की तरफ मिल्कमैन कॉलोनी स्थित है जिसकी डी.एल.सी. उप पंजीयक प्रथम के जोन 9 क्रम संख्या 3 पर दर्ज है। उप पंजीयक महोदय ने मौका स्थिति गलत देखकर मूल्यांकन किया है जो उचित नहीं है, क्योंकि डी.एल.सी. में ऐसे प्रवाधान है कि जहाँ कहीं दरे तय नहीं है ऐसे मामलों में निकटतम क्षेत्र की दरें लागू होगी जबकि विवादित सम्पत्ति के क्षेत्र की दरें पहले से ही तय है। अतः उप पंजीयक द्वारा उक्त क्षेत्र की दरें तय नहीं होने से निकटतम पोश कॉलोनी शास्त्रीनगर की निर्धारित दर से मूल्यांकन कर प्रेषित किया गया। शास्त्रीनगर से जुड़ती हुई लगभग एक दर्जन कॉलोनिया है जैसे सिंधी कॉलोनी जो शास्त्रीनगर के मध्य स्थित है, मसुरिया सेक्शन-7 मथुरादास माथुर अस्पताल के पास है, ईसाईयों का कब्रिस्तान जिनकी दरें शास्त्रीनगर से 25-35 प्रतिशत है अर्थात् 920-1400 रु प्रति वर्गफीट है। इसी प्रकार लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया की दर भी निर्धारित है फिर भी उप पंजीयक द्वारा उक्त दरों को दरकिनार करते हुए आनन-फानन में मौका देखकर अविकसित औद्योगिक क्षेत्र को शास्त्रीनगर क्षेत्र में मानते हुए पोश कॉलोनी की दर से रेफरेन्स किया है। डी.एल.सी. दिनांक 20.06.14 से स्पष्ट है कि नई डी.एल.सी. में उक्त लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया के अलावा जोन 12 में दर्शाया गया लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया अन्य जगह होता तो उक्त भूखण्ड की रजिस्ट्री के बाद उत्पन्न विवाद को छुपाने के लिए लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया जोन 12 के क्रम संख्या 6 से निकाल कर जोन प्रथम में नई दरें घोषित कर दी जबकि लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया की औद्योगिक दरें जोन 12 में रखी गई एवं हडबडाहट में तथा अपनी गलती को छुपाने के लिए नई निर्धारित लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया में स्थित आवासीय भूखण्ड की दर 780/- व 970/- रु की जगह पर 4000/- एवं 3000/- रु कर दी। इस प्रकार जब लाईट इण्डस्ट्रीयल




एरिया की आवासीय दरे निर्धारित है तो अन्य क्षेत्र की आवासीय दरें आरोपित नहीं की जा सकती। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स को विधिसम्मत रूप से अस्वीकार किया है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

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

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थीगण रमेश भंसाली वगैरह द्वारा अप्रार्थी सं. 8 के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित कर उपपंजीयक जोधपुर चतुर्थ के समक्ष दिनांक 28.05.2014 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। दस्तावेज क्रमांक 2021 दिनांक 28.05.2014 पर मालियत रुपये 2,55,00,000/- पर पंजीबद्ध किया गया। दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति आवासीय प्लॉट सं. 4, मिल्कमैन कॉलोनी के सामने, लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया जोधपुर क्षेत्रफल 24,375 वर्गफीट थी। सम्पत्ति का मूल्य 25 लाख रु से अधिक होने के कारण उप पंजीयक द्वारा दिनांक 29.05.14 को मौका निरीक्षण किया गया। मौका निरीक्षण के आधार पर सम्पत्ति बासनी इण्डस्ट्रीयल एरिया से काफी दूर जोधपुर लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया में स्थित होने तथा उक्त क्षेत्र की आवासीय दर निर्धारित नहीं होने से निकटतम आवासीय क्षेत्र की दर के आधार पर शास्त्रीनगर जी सेक्टर की दर रुपये 3,890/- प्रति वर्गफुट से मय बाउण्ड्री व टीनशेड के कुल मालियत रुपये 9,69,55,770/- निर्धारित कर उक्त मालियत पर कमी मुद्रांक रुपये 3,57,520/- एवं सरचार्ज 3,57,520/- कुल रुपये 39,32,770/- वसूल करने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है।

10. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स का मुख्य आधार यह है बिक्रीत सम्पत्ति जोधपुर लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया में स्थित है जिसकी आवासीय दरे निर्धारित नहीं है जिससे इस भूखण्ड की दर निकटतम आवासीय क्षेत्र की दर के आधार पर शास्त्रीनगर जी सेक्टर की दर 3,890/- रु प्रति वर्गफीट की दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय में अप्रार्थी क्रेता की ओर से अपने जवाब में यह कथन किया गया है कि बिक्रीत संपत्ति लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया में रूपान्तरित भूखण्ड है जिसकी आवासीय डी0एल0सी0 दरें उप-पंजीयक (प्रथम) के जोन नंबर 12 के क्रम संख्या 6 पर अंकित है। उप-पंजीयक ने उक्त क्षेत्र की आवासीय दर अन्य लाईट एवं हैवी इण्डस्ट्रीयल एरिया की बताकर गलत ढंग से मूल्यांकन किया है। लाईट एवं हैवी इण्डस्ट्रीयल एरिया जोधपुर में केवल मात्र एक ही है जहां क्रेता का भूखण्ड स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने



2012

लगातार.....6

निगरानीधीन निर्णय में इस बिन्दु पर कोई निष्कर्ष नहीं दिया है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति की आवासीय दर निर्धारित है या नहीं तथा संपत्ति का मूल्यांकन इस क्षेत्र की वाणिज्यिक दरों से आधी दर आवासीय मानकर 1,086/- रुपये प्रति वर्गफीट मानी है क्योंकि डी0एल0सी0 के फुटनोट के अनुसार जहां व्यवसायिक दर निर्धारित नहीं होती वहां आवासीय दर की दुगुनी दर से मूल्यांकन करने का प्रावधान है।

11. इस प्रकार प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित बिक्रीत सम्पत्ति हेतु दरें आरक्षित है या नहीं। दस्तावेज क्रमांक 2021 दिनांक 28.05.2014 पर मालियत रुपये 2,55,00,000/- पर पंजीबद्ध किया गया। विचाराधीन दस्तावेज के पृष्ठ सं. 3 पर अंकित विवरण के अनुसार दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति " आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरितशुदा " जायदाद प्लॉट सं. 4, मिल्कमैन कॉलोनी के सामने, लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया जोधपुर है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध लीज डीड दिनांक 23.02.1970 के पृष्ठ सं. 2 पर सम्पत्ति का विवरण "Plot No. 4 in Light Industrial Area, Jodhpur" अंकित है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि सम्पत्ति जिस क्षेत्र में स्थित है वह क्षेत्र Light Industrial Area, Jodhpur है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में रेफरेन्स के संलग्न डी.एल.सी. की सूची जो कि बैठक दिनांक 10.06.13 पर आधारित है तथा दस्तावेज के पंजीयन के समय प्रचलित थी, में जोन 12 बासनी औद्योगिक, व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्र की दरों के संबंधित भाग का विवरण निम्न प्रकार है :-

क्र. सं.	मौहल्ले का नाम	पूर्व D.L.C. की दर		प्रस्तावित दर रुपये		D.L.C. अनुमानित दर	
		रोड पर (30 फीट से अधिक चौड़ाई)	रोड से दूर (30 फीट तक चौड़ाई)	रोड पर (30 फीट से अधिक चौड़ाई)	रोड से दूर (30 फीट तक चौड़ाई)	रोड पर (30 फीट से अधिक चौड़ाई)	रोड से दूर (30 फीट तक चौड़ाई)
(जोन-12) बासनी औद्योगिक, व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्र							
1	ट्रांसपोर्ट नगर, बासनी ट्रक टर्मिनल एरिया व्यवसायिक	6080 व.फुट	4050 व.फुट	6380 व.फुट	4250 व.फुट	6380 व.फुट	4250 व.फुट
2	बासनी प्रथम एवं द्वितीय फ़ैस के औद्योगिक भूखण्ड की दर	6080 व.मी.	5070 व.मी.	6380 व.मी.	5320 व.मी.	6380 व.मी.	4250 व.मी.
3	बासनी प्रथम एवं द्वितीय फ़ैस के व्यवसायिक भूखण्ड की दर	14180 व.मी.	10130 व.मी.	14890 व.मी.	10640 व.मी.	14890 व.मी.	10640 व.मी.
4	जोधपुर लाईट एवं हैवी इण्डस्ट्रीयल एरिया औद्योगिक भूखण्ड की दर	12150 व.मी.	10130 व.मी.	12760 व.मी.	10640 व.मी.	12760 व.मी.	10640 व.मी.
5	जोधपुर लाईट एवं हैवी इण्डस्ट्रीयल एरिया व्यवसायिक भूखण्ड की दर	22270 व.मी.	18220 व.मी.	23380 व.मी.	19130 व.मी.	23380 व.मी.	19130 व.मी.
6	बासनी लाईट एवं हैवी इण्डस्ट्रीयल एरिया प्रथम एवं द्वितीय फ़ैस के आवासीय भूखण्ड की दर	920 व.फुट	740 व.फुट	970 व.फुट	780 व.फुट	970 व.फुट	780 व.फुट

उपरोक्त क्रम संख्या 6 पर विवरण के अनुसार अप्रार्थी क्रेता का कथन है कि लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया की आवासीय दर निर्धारित हैं। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध उप पंजीयक (चतुर्थ) जोधपुर द्वारा क्रेता के जवाब पर टिप्पणी पत्र क्रमांक 339 दिनांक 29.10.14 के बिन्दु सं. 4 के अनुसार उपपंजीयक का कथन है कि जोन नं. 12 क्रम सं. 6 पर बासनी लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया प्रथम एवं द्वितीय




लगातार.....7

फेस के आवासीय भूखण्ड की दर लिखा गया है। बासनी इण्डस्ट्रीयल एरिया सम्पत्ति के आस-पास कहीं भी नहीं लगता हैं। इस प्रकार योग्य उपपंजीयक का यह मानना है कि क्रम सं. 6 पर बासनी लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया प्रथम एवं द्वितीय फेस के आवासीय भूखण्ड की दर निर्धारित हैं। इस संबंध में अपीलार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत जवाब में यह स्पष्ट कथन किया है कि लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया जोधपुर में केवल मात्र एक ही क्षेत्र हैं। अप्रार्थी क्रेता ने इस संबंध में रीको के पत्र क्रमांक 2279 की प्रति भी प्रस्तुत की है जिसमें सूचना के अधिकार अधिनियम, 2005 के अन्तर्गत क्षेत्रीय प्रबन्धक, रीको द्वारा यह जानकारी उपलब्ध करायी गयी है कि औद्योगिक क्षेत्र, बासनी में लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया नहीं हैं। क्रम सं. 2 पर बासनी प्रथम एवं द्वितीय फेस के औद्योगिक भूखण्ड, क्रम सं 3 पर बासनी प्रथम एवं द्वितीय फेस के व्यवसायिक भूखण्ड, क्रम सं. 4 पर जोधपुर लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया के औद्योगिक भूखण्ड, क्रम सं. 5 पर जोधपुर लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया के व्यवसायिक भूखण्ड की दरें निर्धारित हैं। इस प्रकार क्रम सं. 2, 3, 4, 5 एवं 6 के विवरण एवं उपलब्ध तथ्यों से यह स्थिति यह प्रकट होती है कि बासनी लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया के नाम से कोई क्षेत्र नहीं हैं। बासनी फेस प्रथम व द्वितीय के नाम से क्षेत्र है तथा लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया के नाम से अलग क्षेत्र हैं। क्रम सं. 6 में उपरोक्त चारों औद्योगिक क्षेत्रों की आवासीय दर एक साथ निर्धारित किया जाना प्रतीत होता हैं। जब बासनी लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया नाम से कोई क्षेत्र ही नहीं है तो डी.एल.सी. सूची की क्रम सं. 6 पर "लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया" अंकित होने के कारण इसका अर्थ यही लिया जायेगा कि ये दरें "लाईट एवं हेवी इण्डस्ट्रीयल एरिया" की हैं। इस खण्डपीठ के विनम्रमतानुसार टैक्स लॉ में लिखित कथनों को आम बोल चाल की भाषा के अनुसार ही पढ़ा जाना चाहिए। इस प्रकार अप्रार्थी क्रेता का यह कथन तथ्यों के अनुरूप है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति जो कि लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया में है पर क्रम सं. 6 पर अंकित दर लागू होगी तथा रेफरेन्स का यह आधार तथ्यों के अनुरूप नहीं है कि इस क्षेत्र की आवासीय दरें निर्धारित नहीं हैं। उपपंजीयक ने रेफरेन्स में जो दर प्रस्तावित की है वह 3,890/- प्रति वर्गफीट इस आधार पर की है कि यह सम्पत्ति मौके पर शास्त्रीनगर जी सेक्टर के पास है जिसकी आवासीय दर 3,890/- प्रति वर्गफीट हैं। जोन 12 क्रम सं. 5 पर लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया की व्यवसायिक दर निर्धारित है जो 23,380/- रु प्रति वर्गमीटर है तथा यदि डी.एल.सी. के फुट नोट क्रम सं. 2 जिसके अनुसार जिस क्षेत्र व्यवसायिक दर निर्धारित नहीं हो तो उस क्षेत्र की व्यवसायिक दर आवासीय से दुगुनी होगी, को सिद्धान्त के रूप में लागू किया जाये तो आवासीय दर वाणिज्यिक दर से आधी अर्थात् 11,690/- प्रति वर्गमीटर अर्थात् 1,086 रु प्रति वर्गफीट

बनती हैं जबकि क्रम सं. 6 पर आवासीय दर 970 रु प्रति वर्गफीट अंकित हैं। इस प्रकार यह दर अधिक तर्कसंगत हैं क्योंकि रेफरेन्स के अनुसार 3,890/- की दर व्यवहारिक रूप से तार्किक प्रतीत नहीं होती।

12. राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 58(1)(a) जो निम्न प्रकार है :-

58. Procedure for assessment of the market value of the immovable property by the Registering Officer ---

(1) In the case of an instrument relating to immovable property, the Registering Officer shall assess the market value of the, ---

(a) agriculture, residential and commercial categories of land, on the basis of the rates recommended by the District Level Committee constituted under rule 2 (b);

के अनुसार सम्पत्ति के बाजार मूल्य का आंकलन डी.एल.सी. द्वारा अनुमोदित दरों के आधार पर किये जाने का प्रावधान हैं जिसकी पुष्टि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 से भी होती हैं जिसमें यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल किया जाकर ही दस्तावेज पंजीबद्ध किया जा सकता है।

उक्त न्यायिक दृष्टान्त का पैरा संख्या 39 एवं 42 का उद्धरण प्रस्तुत करना समीचीन होगा।

"39. It is not disputed that the commercial plot of 788 sq. yards located at Delhi-Mathura Mewla Maharajpur, Faridabad was valued by the Circle rate at Rs. 4,200/- per sq. yard fixed by the Collector of Faridabad meaning thereby that after the notification, no sale deed can be registered for an amount lesser than Rs. 4200/- per sq. yard. It may be pertinent to mention that, in order to ensure that there is no evasion of stamp duty, circle rates are fixed from time to time and the notification is issued to that effect. The issuance of said notification has become imperative to arrest the tendency of evading the payment of actual stamp duty. It is a matter of common knowledge that usually the circle rate or the Collector rate is lower than the prevalent actual market rate but to ensure registration of sale deeds at least at the circle rates or the Collector rates such notifications are issued from time to time by the appellants.

"42. In the facts and circumstances of the case, the impugned judgment of the High Court cannot be sustained and is accordingly set aside and the order passed by the District Collector, Faridabad which was upheld by the Commissioner, Gurgaon is restored. The respondent is directed to pay the balance stamp duty within four weeks from the date of this judgement, otherwise the appellants would be at liberty to take appropriate steps in accordance with law."

इस प्रकार प्रकरण में दस्तावेज का मूल्यांकन डी.एल.सी. द्वारा अनुमोदित दरों पर किये जाने का प्रावधान है तथा डी.एल.सी. द्वारा अनुमोदित दर जोन 12 क्रम सं. 6 के अनुसार 970 रु प्रति वर्गफीट है जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति का मूल्यांकन इससे अधिक दर अर्थात् 1086 रु प्रति वर्गफीट में 10 प्रतिशत कॉर्नर की अतिरिक्त राशि



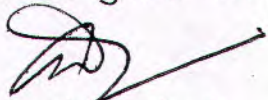
2m

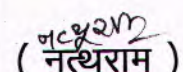
लगातार.....9

के आधार पर 1195 प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन किया है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय ने इस क्षेत्र की वाणिज्यिक दर 23,380/- रु प्रति वर्गमीटर होने के कारण आवासीय दर इससे आधी अर्थात् 11,690/- प्रति वर्गमीटर अर्थात् 1086 रु प्रति वर्गफीट मानी हैं क्योंकि जिस क्षेत्र की वाणिज्यिक दर निर्धारित नहीं होती उस क्षेत्र की वाणिज्यिक दर डी.एल.सी. के फुट नोट के अनुसार आवासीय की दुगुनी होती है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने इसी सिद्धांत को मानते हुये इस क्षेत्र की वाणिज्यिक दर का आधा आवासीय दर माना हैं। इस प्रकार दस्तावेज का पंजीयन डी.एल.सी. दर 970 रु प्रति वर्गफीट से अधिक दर 1086/- प्रति वर्गफीट पर किया है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं हैं।

13. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति आवासीय प्लॉट सं. 4, मिल्कमैन कॉलोनी के सामने, लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया जोधपुर हेतु डी.एल.सी. द्वारा अनुमोदित दर डी.एल.सी. बैठक दिनांक 10.06.13 प्रभावी दिनांक 12.06.13 जोन 12 क्रम सं. 6 पर आवासीय दर निर्धारित होने के कारण दस्तावेज का मूल्यांकन इससे अधिक दरों पर किया गया हैं तथा रेफरेन्स का यह आधार तथ्यों के अनुरूप नहीं है कि दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति की डी.एल.सी. दर निर्धारित नहीं होने के कारण निकटतम क्षेत्र शास्त्रीनगर जी सेक्टर की दरों के आधार पर मूल्यांकन किया जाना चाहिए। इस प्रकार प्रार्थी विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार योग्य होने के कारण अस्वीकार की जाती हैं एवं अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश को यथावत रखा जाता हैं।

14. निर्णय सुनाया गया।


(के.एल.जैन)
सदस्य


(नत्थूराम)
सदस्य