राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या –676/2008/नागौर

राजस्थान सरकार जरिए उपपंजीयक, कुचामनसिटी
नागौर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. श्री बृजमोहन पुत्र श्री शिवनारायण शास्त्री
2 श्री ओमप्रकाश व्यास पुत्र श्री रामरतन व्यास
3 श्री हनुमानसिंह पुत्र शंकरसिंह
4. श्रीमती सुप्यार कंवर पत्नी भंवर सिंह
5. श्री श्रीनिवास काबरा पुत्र स्व0 श्री सदासुख काबरा
6. श्री नटवरलाल काबरा पुत्र स्व0 श्री सदासुख काबरा
7. श्री जयहिन्द काबरा पुत्र स0 श्री जगनाथ काबरा
8. श्री सुधाकर काबरा पुत्र स्व0 श्री जगनाथ काबरा
9 श्री कमलकिशोर काबरा पुत्र स्व0 श्री जगन्नाथ काबरा के विधिक वारिसान
   9/1 श्रीमती प्रमिला काबरा पत्नी कमलकिशोंर काबरा
   9/2 श्री राजीव काबरा पुत्र श्री कमलकिशोर काबरा
10. श्री प्रभाकर काबरा पुत्र स्व0 श्री जगनाथ काबरा
11. श्रीमती सरोज काबरा पत्नी स0 श्री रमेशचन्द काबरा

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
सुनील शर्मा, सदस्य
मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर. के. अजमेरा
उपराजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री प्रदीप विश्नोई
अभिभाषक।

.....अप्रार्थी सं. 1 से 4 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 19.01.2016

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मद्रांक) अजमेर द्वारा प्रकरण सं. 62/2007 मे पारित निर्णय दिनांक 23.06.2007 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी।

लगातार.....2

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है :–

1) अप्रार्थीगण स. 1 से 4 ने अप्रार्थीगण 6 से 11 से कुचामन सिटी (नागौर)के वार्ड सं. 6 मे अवस्थित एक आवासीय सम्पत्ति मय पुराने रहवासी मकानात एवं भूखण्ड क्षेत्रफल 82648.50 वर्गफीट का क्रय कर विक्रयपत्र, पंजीयन हेतु उपपंजीयक, कुचामन के समक्ष दिनांक 23.04.2005 को प्रस्तुत किया। विक्रयपत्र में सम्पत्ति का प्रतिफल 40 लाख रूपये अंकित किया गया। उपपंजीयक ने दस्तावेज की मालियत 50,84,890/– रूपये मानकर, मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क आदि वसूल कर दस्तावेज पंजीकृत कर पक्षकारों को लौटा दिया ।

2) महालेखाकार जाँच दल ने अपने निरीक्षण प्रतिवेदन अवधि 01/04 से 12/05 मे उक्त विक्रय पत्र मे वर्णित सम्पत्ति को डीडवाना रोड पर अवस्थित होने एवं उस क्षेत्र की वाणिज्यिक डी.एल.सी दर 1300/– रूपये प्रतिवर्ग फीट अनुमोदित होने के आधार पर सम्पूर्ण भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर से गणना कर, तद्नुसार कमी मुद्रांक/कमी पंजीयन फीस वसूलने का आक्षेप गठित किया। उपपंजीयक ने पक्षकारान को कमी मुद्रांक/पंजीयन फीस जमा कराने हेतु नोटिस जारी किये एवं राशि जमा नही होने पर प्रकरण बनाकर कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर को संदर्भित किया ।

3) कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण सं. 62/2007 दर्ज कर, पक्षकारान को नोटिस जारी किये, सुनवायी की। प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया एवं पाया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मौके पर उपयोग आवासीय ही है। आस–पास मे कोई व्यावसायिक गतिविधियॉ मौके पर नही पाई गई। इस तरह अंकेक्षण दल द्वारा गठित आक्षेप को गलत मानते हुये उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स निर्णय दिनांक 23.06.2007 से अस्वीकार कर दिया। उक्त आदेश से अप्रसन्न होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई।

4) राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता श्री आर. के. अजमेरा एवं अप्रार्थी सं. 1 से 4 तक की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री प्रदीप

लगातार.....3

विश्नोई की बहस सुनी गयी। अ. प्र. सं. 6 से 8, 9/2, 10 व 11 बावजूद प्रकाशन अनुपस्थित। अप्रार्थी सं. 9/1 का नाम उपराजकीय अधिवक्ता के अनुरोध पर तर्क किया गया। अनुपस्थित पक्षकारों के विरूद्व एकपक्षीय कार्यवाही की गयी।

5) राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता ने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 23.06.2007 को राजस्व हानि कारित करने वाला होने के कारण अपास्त करने का अनुरोध किया गया। अप्रार्थी सं. 1 से 4 तक के विद्वान अधिवक्ता ने प्रश्नगत सम्पति के आज भी आवासीय उपयोग हाने का दावा करते हुये बताया कि अंकेक्षण दल ने बिना मौके निरीक्षण किये काल्पनिक आधार पर आक्षेप गठित किया था। 25 लाख रूपये से अधिक मालियत का दस्तावेज होने के कारण उपपंजीयक ने दस्तावेज पंजीयन से पूर्व स्वंय मौका देखा था एवं तत्पश्चात 40 लाख रूपये के स्थान पर 50,84,890/– रूपये मालियत आंकी व पंजीयन किया। कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को उचित बताते हुये यथावत रखने का अनुरोध किया।

6) हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रिकार्ड का अवलोकन किया।

7) प्रश्नगत दस्तावेज बाबत महालेखाकार जांच दल एवं आन्तरिक निरीक्षण दल दोनो ने भिन्न–भिन्न प्रकार के आक्षेप गठित किये। महालेखाकार दल ने प्रश्नगत सम्पति के मुख्य डीडवाना रोड पर स्थित होने एवं उस क्षेत्र की वाणिज्यिक डी.एल.सी दर 1300/– रूप्ये वर्गफीट अनुमोदित होने के कारण सम्पूर्ण सम्पति को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुये 10,77,58,172/– रूपये की मालियत आंकी।

आन्तरिक जांच दल ने 10 फीट गहराई तक वाणिज्यिक डी.एल.सी. एवं शेष भूमि हेतु आवासीय प्रयोजन मानकर सम्पति की कुल 89,00,429/– रूपये मानकर आक्षेप गठित किया। पत्रावली मे ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नही है कि दोनो ही निरीक्षण दलो ने प्रश्नगत सम्पति का मौका निरीक्षण किया है। प्रश्नगत सम्पति का पंजीयन 27.04.2005 को हुआ। चूंकि दस्तावेज 23.04.2005 को प्रस्तुत हुआ एवं उपपंजीयक ने मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति

का मूल्यांकन, अंकित प्रतिफल से अधिक रूपये 50,84,890/– का मानकर 27.04.2005 को कमी मुद्रांक/कमी पंजीयन फीस आदि रूप्ये 97,701/– जमा होने पर धारा 54 का प्रमाण पत्र दस्तावेज पर अंकित कर, दस्तावेज बाद पंजीयन लौटाया। अतः तत्समय सम्पति का व्यावसायिक उपयोग होता तो उपपंजीयक प्रश्नगत दस्तावेज को मूल ही कलक्टर (मुद्रांक) को बिना पंजीयन संदर्भित कर सकता था।

स्वंय कलक्टर (मुद्रांक) ने सम्पति का मौका निरीक्षण 16.06.2007 (पंजीयन के 2 वर्ष पश्चात) को किया एवं आवासीय सम्पति होने एवं आवासीय उपयोग होने की टिप्पणी अपनी रिपोर्ट मे की। कलक्टर (मुद्रांक) ने दोनो ही निरीक्षण दलो के विरोधाभाषी आक्षेपों को गलत ठहराया एवं उपपंजीयक द्वारा पंजीयन के समय आंकी गयी मालियत को उचित माना। हमारे समक्ष ऐसा कोई भी ठोस साक्ष्य प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत नही किया गया जिससे यह सिद्ध हो सके कि कलक्टर (मुद्रांक) का प्रश्नगत निर्णय अविधिक, उपलब्ध साक्ष्यों के विपरीत एवं राजस्व हानि कारित करने की मंशा से पारित किया गया हो।

राजस्व अपना पक्ष सिद्ध करने में सफल नही रहा है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर के निर्णय दिनांक 23.06.2007 मे किसी प्रकार के हस्तक्षेप का आधार एवं आवश्यकता नही है। अधीनस्थ न्यायलय का निर्णय यथावत रखा जाकर राजस्व की निगरानी अस्वीकार एवं खारिज की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

19/1/16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य

(सुनील शर्मा)
सदस्य