राजस्थान बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या –183/2015/पाली

राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, बाली, तहसील एवं जिला–पाली .....प्रार्थी.

बनाम्

1. श्रीमती मधुबाला पत्नी श्री उत्तम चंद भण्डारी, जाति जैन
निवासी फालना, तहसील बाली, जिला–पाली

2. श्री संजय सुराणा पुत्र श्री मोती लाल, जाति जैन
निवासी फालना, तहसील बाली, जिला–पाली

3. श्री नन्द किशोर भण्डारी पुत्र श्री मोबी चंद जी, जाति जैन
निवासी– पेस्टन सागर रोड, संख्या 6 चेम्बुर, मुम्बई

4. नेहा पुत्री श्री नंद किशोर, जाति जैन
निवासी फलैट नं. 702 आर.सी. मार्ग, चेम्बुर, मुम्बई

5. श्री निकेश पुत्र श्री मोहन लाल जी, जाति जैन
निवासी–दीपक ज्योति टॉवर, परेल, टॉक रोड, मुम्बई

6. श्रीमती मधु पत्नी श्री कांति लाल, जाति जैन
निवासी–डॉ. एस.एस. राव रोड़, मुम्बई .....अप्रार्थी.

निगरानी संख्या –184/2015, 185/2015, 186/2015/पाली

राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, बाली, तहसील एवं जिला–पाली .....प्रार्थी.

बनाम्

1. श्री उत्तम चंद भण्डारी पुत्र श्री घेवर चन्द जी , जाति जैन
निवासी फालना, तहसील बाली, जिला–पाली

2. श्री संजय सुराणा पुत्र श्री मोती लाल, जाति जैन
निवासी फालना, तहसील बाली, जिला–पाली

3. श्री नन्द किशोर भण्डारी पुत्र श्री मोबी चंद जी, जाति जैन
निवासी– पेस्टन सागर रोड, संख्या 6 चेम्बुर, मुम्बई

4. नेहा पुत्री श्री नंद किशोर, जाति जैन
निवासी फलैट नं. 702 आर.सी. मार्ग, चेम्बुर, मुम्बई

5. श्री निकेश पुत्र श्री मोहन लाल जी, जाति जैन
निवासी–दीपक ज्योति टॉवर, परेल, टॉक रोड, मुम्बई

6. श्रीमती मधु पत्नी श्री कांति लाल, जाति जैन
निवासी–डॉ. एस.एस. राव रोड़, मुम्बई .....अप्रार्थी.

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

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

श्री सुनील पारीक
अभिभाषक। .....अप्रार्थीगण की ओर से.

दिनांक : 17.10.2016

17/10/16

लगातार.....2

निगरानी संख्या –183/2015, 184/2015, 185/2015, 186/2015/पाली

निर्णय

1. प्रार्थी राजस्व द्वारा उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), पाली वृत–पाली (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 203, 204, 205, एवं 206/2012 में पारित निर्णय दिनांक 26.06.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 2004 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

2. उक्त समस्त निगरानियों में पक्षकार एवं विवादित बिन्दु समान होने से सुविधा की दृष्टि से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है।

3. उक्त प्रकरणों के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि मौजा कस्बा फालना स्टेशन पर सांडेराव पर आवासीय भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 70 फुट बाई 105 फीट को चार हिस्सों में करते हुए चार विक्रय विलेख वास्ते उप पंजीयक, बाली में वास्ते पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक, बाली द्वारा प्रश्नगत भूमि का मौका निरीक्षण के दौरान पाया गया कि प्रश्नगत भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ मानते हुए कमी मुद्रांक जमा कराने हेतु नोटिस जारी किया तथा उक्त चारों प्रकरणों में क्रमांश 183/2012 में कमी मुद्रांक 3,61,260/– रूपये, 184/2012 में कमी मुद्रांक 3,20,430/– रूपये, 185/2012 में कमी मुद्रांक 3,53,770/– रूपये तथा 186/2012 में कमी मुद्रांक 3,24,180/– रूपये राशि की अप्रार्थियों द्वारा जमा न कराने पर प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रकरण बनाकर रेफरेन्स विद्वान कलक्टर मुद्रांक के न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। जिसको दर्ज कर अप्रार्थीगणों को नोटिस द्वारा सूचित किया गया। उक्त न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), पाली के आदेश दिनांक 26.06.2014 से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह अपील प्रस्तुत की गई है।

4. राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा बहस में यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि विद्वान कलक्टर मुद्रांक वृत्त पाली ने प्रश्नगत सम्पत्ति के मौका निरीक्षण रिपोर्ट का वर्णन करते हुए उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया है कि भूमि का वास्तविक उपयोग व्यवसायिक रूप में हो रहा है इसके पूरबी भाग में जय महादेव मोबाईल सॉप संचालित है, जिसका माहवार किराया 3000/– पंजाब नेशनल बैंक की फालना शाखा में जमा होता है। प्रश्नगत सम्पति पर पूर्व में एक कार–जीपों का सर्विस सेंटर एवं ओटोमोबाईल की दुकान तथा खालसा थियेटर संचालित है, साथ ही प्रश्नगत भूमि के चारों ओर व्यवसायिक प्रतिष्ठान संचालित है। इस प्रकार सम्पूर्ण सम्पत्ति जिसे चार भागों में विभाजित कर पंजीयन हेतु पेश किया गया वह व्यवसायिक प्रयोजनार्थ है, जबकि दस्तावेजों में मुद्रांक शुल्क आवासीय दर से पेश किया गया है, जिसपर नियमानुसार अन्तर राशि वसूली हेतु कार्यवाही की जानी आवश्यक है। उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह

17/10/16

लगातार.....3

कथन प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति क्षेत्र व्यवसायिक श्रेणी में आती है और अपीलार्थी उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि की मालियत व्यवसायिक दर पर निर्धारित की गई है, वह उचित एवं विधि सम्मत है। जबकि विद्वान अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि से संबंधित सभी महत्वपूर्ण तथ्यों को गौण करते हुए विधि विरूद्ध निर्णय पारित किया गया। प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर वर्तमान निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब क्षमा करने तथा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 26.06.2014 को अपास्त कर सम्पूर्ण प्रश्नगत भूमि के क्षेत्रफल को व्यवसायिक दर से मूल्यांकन करने का आदेश पारित करते हुए निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थीगणों की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया है कि उपपंजीयक, बाली बेचानशुदा सम्पत्ति का मूल्यांकन निर्धारित करते समय प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायकि भूखण्ड माना है, जबकि उक्त सम्पत्ति आवासीय भूखण्ड के रूप में रही है। वर्तमान में यह भूखण्ड खाली स्थिति में पड़ा है तथा भविष्य में इसका व्यवसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग मानकर सभी प्रश्नगत भूखण्ड़ों को व्यवसायिक मानना अविधिक व त्रुटिपूर्ण है।

6. अप्रार्थीगणों के विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे यह कथन प्रस्तुत किया गया है कि नगरपालिका अधिनियम में भी किसी भी सम्पत्ति का आवसीय प्रयोजनार्थ से यदि व्यावसायिक अथवा अन्य प्रयोजनार्थ उपयोग किया जाता है तो धारा 182 में स्पष्ट प्रावधान रखा गया है जिसमें निर्धारित रूपान्तरण शुल्क अदा करके ही प्रस्तावित प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जा सकता है तथा तब तक ऐसा भूखण्ड आवासीय की श्रेणी में ही माना जाएगा। धारा 182 के अन्तर्गत कार्यवाही पूरी होने पर ही ऐसे भूखण्ड को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ माना जा सकता है। नगरपालिका अधिनियम की धारा 173ए अथवा नए अधिनियम की धारा 182 के अन्तर्गत व्यवसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाने की कोई कार्यवाही विक्रेता द्वारा नहीं की गई है। इस प्रकार उक्त भूखण्ड आवासीय भूखण्ड की श्रेणी में होने से केवल मुद्रांक के प्रयोजनार्थ उक्त भूखण्ड का व्यवसायिक भूखण्ड मानते हुए मूल्यांकन निर्धारित करना विधि विरूद्ध होगा।

7. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रश्नगत भूमि को आवासीय श्रेणी में होने का प्रमाण प्रस्तुत किया है कि अप्रार्थी द्वारा आवासीय उपयोग हेतु नक्शा तैयार कर नगर पालिका पालना में मकान निर्माण स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया है। जिसको नगर पालिका खुडाला, फालना स्टेशन, जिला पाली ने आवासीय भवन निर्माण हेतु

17/10/16

लगातार.....4

स्वीकृति भी जारी की गई। मौके रिपोर्ट में प्रश्नगत भूखण्ड पूर्ण रूप से खाली होना बताया है तथा उत्तर दिशा की तरफ लगभग 7 फुट की गली आई हुई है जिसमें आवासीय मकान कच्चे एवं पक्के मकाने बने होना बताया है तथा जिसमें किसी भी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियां कार्यरत नहीं है। अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक का आगे यह कथन रहा है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 26.06.2014 में सम्पूर्ण प्रश्नगत भूखण्ड में दक्षिण दिशा की ओर स्थित दोनों भूखण्डों को 20 फीट गहराई तक व्यवसायिक मानते हुए शेष भाग को आवासीय मानने का आदेश पारित करने में कोई तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि कारित नहीं की है इसलिये इसमें हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं है। अतः अप्रार्थीगण की विद्वान अभिभाषक ने उक्त निगरानियों के मियाद बाहर होने तथा अपने ऊपरवर्णित तर्कों के आधार पर उक्त निगरानियों को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

8. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। प्रार्थी राजस्व निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार पर स्वीकार कर निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरणों का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।

9. मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क के संदर्भ में प्रश्नगत भूखण्डों को आवासीय या व्यवसायिक मानकर अधिरोपित किया जायें इसके लिये इनकी मौके की स्थिति पर विचार किया जाना आवश्यक है।

10. प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण दिनांक 25.06.2014 को उप पंजीयक बाली, उप पंजीयक कार्यालय के रीडर, अप्रार्थी तथा उनके अधिवक्ता की उपस्थिति में तैयार की गई। उक्त मौका रिपोर्ट में यह उल्लेखित किया गया है कि "प्रश्नगत सम्पत्ति फालना रोड़ के मुख्य सड़क पर स्थित है जिसका नाप 70X105 वर्गफुट का ही है जिसको चार भाग में विभाजित करते हुए चार बेचान लेखा–पत्र पंजीयन कराये उक्त सम्पूर्ण प्रश्नगत भूखण्ड के पड़ौस पूर्व में खालसा टाकीज, पश्चिम में मोहन मिस्त्री एवं पीछे आवासीय मकान, उत्तर में गली करीब 7 फीट चौडी, दक्षिण में साण्डेराव रोड आयी हुई है। वर्तमान में भूखण्ड पूर्णरूप से खाली है। प्लॉट के पश्चिम भाग में 10 से 20 फुट गहराई में दुकानें बनी हुई है। उत्तर की तरफ 7 फीट चौड़ी गली में आवासीय कच्चे–पक्के मकान बने हुए है। जिसका उपयोग आवास के रूप में काम आ रहे है।" इस प्रकार मौका रिपोर्ट के अनुसार

लगातार.....5

17/10/16

निरीक्षण के समय प्रश्नगत भूखण्ड खाली था। उक्त सम्पूर्ण भूखण्ड के दक्षिण की ओर मुख्य सड़क साण्डेराव रोड़ है और उत्तर की ओर 7 फीट चौड़ी गली बतायी गई है। उक्त भूखण्ड को चार भागों में विभाजित कर चारों भागों को अलग–अलग विक्रय किया गया है जिसमें दो भूखण्ड दक्षिण की ओर मुख्य सड़क साण्डेराव रोड पर स्थित है। उक्त दोनों भूखण्डों से संबधित अधीनस्थ न्यायालय के प्रकरण क्रमशः 203/2012 व 204/2012 एवं वर्तमान निगरानी संख्या क्रमशः 183/15, 184/15 है। उक्त भूखण्ड के पूर्व की ओर खालसा टॉकीज और पश्चिम की ओर 10 से 20 फीट दुकानें बनी हुई है। किन्तु प्रश्नगत भूखण्ड को खाली बताया गया है तथा उक्त भूखण्ड का कोई व्यवसायिक उपयोग हो रहा हो ऐसा मौका निरीक्षण रिपोर्ट में उल्लेखित नहीं है। सम्पूर्ण भूखण्ड का उत्तरी भाग जो कि पीछे का भाग है जिसमें विभाजित चार भूखण्डों में से दो भूखण्ड स्थित है तथा उक्त दोनों भूखण्डों से संबधित अधीनस्थ न्यायालय के प्रकरण क्रमशः 205/2012 व 206/2012 एवं वर्तमान निगरानी संख्या क्रमशः 185/15, 186/15 है। ये दोनों भूखण्ड उत्तर दिशा की ओर स्थित है इनके समक्ष 7 फीट की गली बताई गई है। जिसमें आवासीय कच्चे–पक्के मकान बने हुए है। उक्त सम्पूर्ण भूखण्ड के पश्चिम की ओर सड़क के मुख्य भाग पर 10 से 20 फीट की गहराई पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित है। उक्त सम्पूर्ण भूखण्ड के पूर्व दिशा में एक दुकान 9X15 फीट जिसमें जय महादेव मोबाइल की दुकान संचालित थी तथा दुसरी दुकान 9X10 फीट अमन ओटो रिपेयरिंग के नाम से थी जो खाली करवा दी गई, यह तथ्य मौका निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांकित 09.05.2012 में अंकित है। जबकि मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांकित 25.06.2014 में सम्पूर्ण भूखण्ड को पूर्ण रूप से खाली बताया गया है। इस प्रकार दस्तावेज पंजीकरण के समय प्रश्नगत सम्पूर्ण भूखण्ड के पूर्व दिशा में दो दुकानों में से एक दुकान खाली करवा दी गई थी एवं एक संचालित थी। इससे यही निष्कर्ष निकलता है कि पंजीकरण के समय उक्त प्रश्नगत सम्पूर्ण भूखण्ड के 15 फीट गहराई में व्यवसायिक गतिविधियां संचालित थी। यहां यह उल्लेखनीय है कि वर्तमान प्रकरणों के संदर्भ में राज्य सरकार की ओर से जारी परिपत्र दिनांक 01.09.2010 पर विचार किया जाना समीचीन है। जो निम्न प्रकार है:–

"राज्य सरकार की ओर से जारी परिपत्र क्रमांक एफ–7(13)जन/10/12503 दिनांक 01.09.2010 के कम संख्या 4.2 के अनुसार "यदि भूमि/भवन व्यवसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यवसायिक नहीं है तो सम्पत्तियों का कितना हिस्सा व्यवसायिक माना जावें –स्टाम्प निगरानी संख्या 873/2008 श्रीमती

17/10/16

लगातार.....6

नीता तायल बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 21.12.2009 में यह स्पष्ट किया गया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है इसलियें सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावें।"

11. इस प्रकार जैसा कि ऊपर विवेचन किया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड में 15 फीट की गहराई तक पंजीयन के समय वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित थी तथा उक्त प्रश्नगत सम्पूर्ण भूखण्ड के पश्चिम में 10 से 20 फीट गहराई तक दुकानें बनी हुई है तथा दक्षिण की ओर सांडेराव मुख्य सड़क है एवं उत्तर में 7 फीट की गली है जिसमें आवासीय भूखण्ड है। उक्त सम्पूर्ण प्रश्नगत भूखण्ड के आगे के भाग दक्षिण दिशा की ओर स्थित दो भूखण्डों जिनके अधीनस्थ न्यायालय के प्रकरण संख्या क्रमशः 203/2012 व 204/2012 एवं वर्तमान निगरानी संख्या क्रमशः 183/15, 184/15 तथा जिनका क्षेत्रफल क्रमशः 2143.75 वर्गफीट व 1916.25 वर्गफीट है। पंजीयन के समय उक्त प्रश्नगत भूखण्ड में आगे दक्षिण दिशा की ओर 15 फीट की गहराई तक वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने तथा प्रश्नगत भूखण्ड के पश्चिम में एवं सामने दक्षिण में अन्य व्यक्तियों की व्यवसायिक दुकानें संचालित होने की पुष्टि मौका निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांकित 09.05.2012 से होती है। इस प्रकार प्रश्नगत सम्पूर्ण भूखण्ड व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है किन्तु उक्त भूखण्ड के आसपास व्यवसायिक गतिविधियां व 20 फीट की गहराई तक ही संचालित हो रही है। केवल पूर्व की ओर खालसा टॉकीज स्थित होने के के आधार पर सम्पूर्ण भूखण्ड को व्यवसायिक मानना न्यायौचित नहीं है। अतः उपरोक्त समस्त विवेचनुसार प्रकरण के तथ्य एवं परिस्थिति में तथा परिपत्र दिनांक 01.09.2010 के अनुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उक्त प्रश्नगत सम्पूर्ण भूखण्ड के आगे के भाग जो कि दक्षिण दिशा में स्थित है जिसमें दो भूखण्ड स्थित है जिसमें वर्तमान निगरानी संख्या 183/2015 तथा 184/2015 से संबंधित दो भूखण्ड स्थित है, इनको 20 फीट गहराई तक वाणिज्यिक उपयोग का मानने एवं शेष को आवासीय मानने में किसी प्रकार की कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गई है। इस संदर्भ में अधीनस्थ न्यायालय के निष्कर्ष से यह एकलपीठ पूर्ण रूप से सहमत है।

12. इसी प्रकार उक्त सम्पूर्ण प्रश्नगत भूखण्ड के उत्तर की ओर दो भूखण्ड स्थित है, जिनसे संबधित अधीनस्थ न्यायालय के प्रकरण संख्या क्रमशः 205/2012 व 206/2012 एवं वर्तमान निगरानी संख्या क्रमशः 185/15, 186/15 है। यह दोनों

17/10/16

लगातार.....7

भूखण्ड सम्पूर्ण प्रश्नगत भूखण्ड में पीछे की ओर स्थित है और सामने 7 फीट चौडी गली है। जिसमें आवासीय कच्चे–पक्के मकान बने होने की पुष्टि मौका निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांक 09.05.2012 तथा मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 25.06.2014 से होती है। उक्त दोनों भूखण्डों के सामने उत्तर दिशा की ओर पंजीयन के समय कोई व्यवसायिक गतिविधियां संचालित रही हो इसके संबंध में उपरोक्त दोनों मौका रिपोर्ट में कोई वर्णन नहीं है। जैसाकि ऊपर वर्णन किया जा चुका है कि प्रश्नगत सम्पूर्ण भूखण्ड का आगे का जो भाग है, व्यवसायिक पंक्ति में स्थित था उसके संबंध में अधीनस्थ न्यायालय 20 फीट की गहराई तक व्यवसायिक मानने के आदेश की पुष्टि की गई है। इस प्रकार प्रश्नगत सम्पूर्ण भूखण्ड में उत्तर की ओर स्थित उक्त दोनों भूखण्डों को आवासीय मानने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किसी प्रकार की कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गई है। इस संदर्भ में अधीनस्थ न्यायालय के निष्कर्ष से यह एकलपीठ पूर्ण रूप से सहमत है।

13. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय के आलौच्य आदेश दिनांकित 26.06.2014 की पुष्टि की जाती है। परिणामस्वरूप प्रार्थी निगरानीकार राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी संख्या क्रमशः 183/2015, 184/2015, 185/2015 एवं 186/2015 को अस्वीकार किया जाता है।

14. निर्णय सुनाया गया। निर्णय की प्रतियां सभी निगरानी पत्रावलियों में पृथक–पृथक रखी जायें।

17/10/16

(राजीव चौधरी)
सदस्य