

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 249/2010/उदयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक उदयपुर-प्रथम.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री धन्नालाल कुमावत पिता श्री डालचन्द कुमावत  
निवासी भुवाणा तहसील गिर्वा, जिला उदयपुर.
2. मैसर्स गैस कॉलोनाईजर्स प्रा० लिमिटेड,  
26, न्याय मार्ग, उदयपुर जरिये निदेशक  
श्री शांतिलाल मेहता पिता श्री कन्हैयालाल मेहता

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री सोहनपाल सिंह चौधरी, अभिभाषक

...अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

श्री अजीत लोढ़ा, अभिभाषक

...अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 12/06/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) उदयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 109/08 में पारित किये गये आदेश दिनांक 27.10.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 (विक्रेता) द्वारा अपनी अराजी खसरा नम्बर 1374, 4674, 1377 व 1378 ग्राम भुवाणा तहसील गिर्वा जिला उदयपुर की 0.359583 हैक्टर (1.66483 बीघा) कृषि भूमि का विक्रय अप्रार्थी संख्या 2 को रुपये 21,00,000/- में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय-दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, उदयपुर-प्रथम के समक्ष दिनांक 07.03.2006 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 महालेखाकार जांचदल द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित होने से ग्राम भुवाणा के लिये निर्धारित कृषि दर रुपये 22 लाख प्रति बीघा से मालियत का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रुपये 22 लाख प्रति बीघा से गणना करते हुए निर्माण सहित कुल मालियत रुपये 41,04,595/- प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक)

लगातार.....2

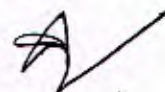
द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक होने से इसकी मालियत कृषि भूमि की दर से निर्धारित किये जाने का तथ्य अंकित करते हुए रेफरेंस खारिज किया गया, जिसके विरुद्ध विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि हस्तगत प्रकरण में विवाद 1000 वर्गगज से अधिक या कम का नहीं होकर, डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित कृषि भूमि की दर कम या अधिक होने का है। डी.एल.सी. द्वारा ग्राम भुवाणा की मुख्य सड़क पर स्थित कृषि भूमि की दर रुपये 22 लाख प्रति बीघा निर्धारित की हुई है, महालेखाकार जांचदल द्वारा भी उसी अनुसार मालियत की गणना किये जाने का आक्षेप किया गया है एवं उप-पंजीयक द्वारा भी उसी अनुसार रेफरेंस प्रेषित किया गया है। प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति के आवासीय/कृषि होने सम्बन्धी विवाद नहीं है। जांचदल द्वारा भी बिक्रीत सम्पत्ति की प्रकृति को कृषि ही माना गया है, किन्तु डी.एल.सी. द्वारा जो दरें निर्धारित की गयी हैं, उससे कम दर से पंजीयन होने के आधार पर आक्षेप किया गया है, जिसके अनुसार उप-पंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रेषित किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तथ्यों को समुचित रूप से अवलोकन किये बिना आदेश पारित किया गया है, जो अपास्त किये जाने योग्य है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषकगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि बिक्रीत सम्पत्ति की प्रकृति कृषि भूमि की है, तदनुसार ही कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया गया है जिसमें कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषकगण द्वारा राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

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

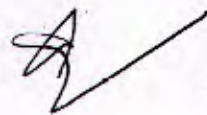
6. हस्तगत प्रकरण में विवाद यह नहीं है कि बिक्रीत सम्पत्ति की प्रकृति आवासीय है अथवा कृषि। बिक्रीत सम्पत्ति स्पष्ट रूप से कृषि भूमि है, जिसे उप-पंजीयक व महालेखाकार जांचदल द्वारा स्वीकार किया गया है। महालेखाकार जांचदल द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने



लगातार.....3

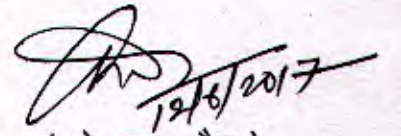
का आक्षेप इस आधार पर किया गया है कि ग्राम भुवाणा में डी.एल.सी. द्वारा मुख्य सड़क पर स्थित कृषि भूमि के लिये रुपये 22 लाख प्रति बीघा की दर निर्धारित की गई है, जबकि विक्रय दस्तावेज इससे कम मालियत पर पंजीबद्ध किया गया है। विक्रय दस्तावेज के पृष्ठ 4 पर यह भी अंकित है कि उक्त वर्णित आराजीयत में एक पक्का कमरा मय लेटबाथ के बना हुआ है एवं इस जमीन के चारों तरफ पक्की बाउण्ड्रीवॉल बनी हुई है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित कृषि भूमि की दर एवं निर्माण की लागत का बी.एस.आर. की दरों के अनुसार मूल्यांकन करते हुए बिक्रीत सम्पत्ति की कुल मालियत रुपये 41,04,595/- होने का आक्षेप किया गया है। इस प्रकार प्रकरण में विवादित बिन्दु यह है कि बिक्रीत सम्पत्ति की तत्समय प्रचलित (दिनांक 07.03.2006 को) डी.एल.सी. दर क्या है।

7. उक्त समस्त तथ्यों के अधीन कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 25-26 पर दिनांक 16.04.2005 को निर्धारित की गयी डी.एल.सी. दरों की प्रति उपलब्ध है, जिसमें ग्राम भुवाणा की मुख्य सड़क पर स्थित कृषि भूमि की दर रुपये 22 लाख प्रति बीघा निर्धारित की हुई है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा तदनुसार विक्रय दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप विधि अनुसार किया गया है। इसी प्रकार विक्रय दस्तावेज में मौके पर एक कमरा मय लैट-बाथ व चारों तरफ बाउण्ड्रीवॉल बनी होने का तथ्य अंकित है, जिसकी मालियत की गणना किया जाना भी आवश्यक है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) आर.आर.टी. 731 हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार किसी भी दस्तावेज की मालियत का निर्धारण, दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही किया जा सकता है। अतः महालेखाकार जांचदल द्वारा डी.एल.सी. द्वारा ग्राम भुवाणा की कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर अनुसार मय निर्माण के रुपये 41,04,595/- निर्धारित किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों का समुचित अवलोकन किये बिना बिक्रीत क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक होने के आधार पर आवासीय नहीं होना अंकित करते हुए निर्णय पारित किये जाने में तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है, जबकि उक्त तथ्य प्रकरण में विवादित ही नहीं था।



लगातार.....4

8. उपरोक्तानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए निर्णय पारित किया गया है जो अपास्तनीय है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.10.2009 अपास्त किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 41,04,595/- निर्धारित की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित किया जाता है कि उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की गणना के पश्चात् प्रकरण में वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की नियमानुसार अप्रार्थीगण से वसूली की जावे।
9. फलतः प्रार्थी राजस्व की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा प्रकरण उपरोक्तानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया जाता है।
10. निर्णय सुनाया गया।

  
19/6/2017  
( के. एल. जैन )  
सदस्य