

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या -253/2008/श्रीगंगानगर

राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, श्रीगंगानगर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. श्रीमती शशि शर्मा पत्नी श्री कृष्णचन्द शर्मा जाति ब्राह्मण
निवासी-121 स्वामी दयानन्द मार्ग, श्रीगंगानगर
2. श्री गौरीशंकर सुपुत्र पं. जगन्नराम जाति ब्राह्मण (मृतक दोराने निगरानी)
निवासी-121 स्वामी दयानन्द मार्ग, श्रीगंगानगर
- 2/1 कृष्णचन्द शर्मा पुत्र श्री गौरीशंकर
- 2/2 तारादेवी पुत्री श्री गौरीशंकर
- 2/3 संतोष त्रिवेदी पुत्री श्री गौरीशंकर
- 2/4 शामा शर्मा पुत्री श्री गौरीशंकर
- 2/5 इन्दुबाला पुत्री श्री गौरीशंकर
- 2/6 भीमसेन पुत्र श्री गौरीशंकर

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री प्रदीप विश्‍नोई

अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 09.02.2017

निर्णय

1. प्रार्थी राजस्व द्वारा उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 1282/2006 में पारित निर्णय दिनांक 29.09.2007 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री गौरीशंकर सुपुत्र पं. जगन्नराम द्वारा सम्पत्ति नं 121, स्वामी दयानन्द मार्ग, श्रीगंगानगर दिनांक 08.12.2006 को अप्रार्थी संख्या 1 श्रीमती शशि शर्मा पत्नी श्री कृष्णचन्द शर्मा को उपहार के रूप में दी। उपहार पत्र का पंजीयन हेतु दिनांक 08.12.2006 को उप पंजीयक, कार्यालय, श्रीगंगानगर में पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक, श्रीगंगानगर द्वारा हस्तान्तरित भूमि को दुकान/व्यवसायिक की मालियत मानकर 19,08,833/- रुपये अप्रार्थीगणों को शेष मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने का नोटिस दिया। अप्रार्थीगणों द्वारा शेष मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने जाने पर उप पंजीयक, श्रीगंगानगर द्वारा दस्तावेज का रेफरेन्स तैयार कर कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ को प्रेषित किया। कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ द्वारा दस्तावेज को कमी मालियत मानकर अप्रार्थीगणों के विरुद्ध नोटिस जारी किया।

लगातार.....2.

Amrinder
09/02/17

कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ ने अप्रार्थीगणों के दस्तावेजों की जांच कर पाया की अप्रार्थीगणों के दस्तावेजों में दुकान शब्द अंकित पाया, जिससे उप पंजीयक ने सम्पत्ति को व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक दर से कीमत प्रस्तावित की, जबकि सम्पत्ति स्थल आवासीय काम में लिये जाने के कारण आवासीय की दर से मूल्यांकन किये जाने का निर्णय कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ द्वारा दिनांक 29.09.2007 इस प्रकार पारित किया कि दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति का क्षेत्रफल 20X45 वर्गफुट है, जो 8364 वर्गमीटर होता है। डी.एल.सी. की आवासीय दर 9,684/- रुपये प्रतिवर्ग मीटर तय है। उक्त दर से भूखण्ड की कीमत 8,10,000/- रुपये तय की जाती है। निर्माण की कीमत उप पंजीयक की रिपोर्ट के अनुसार 1,08,900/- रुपये तय की जाकर कुल कीमत 9,18,900/- रुपये तय की जाकर अन्तर राशि मुद्रांक कर 4,945/- रुपये मय 100/- रुपये शास्ति कायम कर कुल 5,045/- रुपये गैर अप्रार्थी संख्या 2 से वसूल करने के आदेश दिये जाते है। कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ ने उक्त आदेश दिनांक 29.09.2007 से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया।

3. प्रार्थी निगरानीकर्ता राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति को दुकान न. 121 से उल्लेखित किया गया है तथा यह सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित है इस लिये उप पंजीयक द्वारा इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक मानकर अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष जो रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है, वह विधिक एवं तथ्यात्मक दृष्टि से न्यायसंगत है। इस प्रकार राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह निवेदन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 29.09.2007 विधि एवं अभिलेख के विपरीत होने के कारण अपास्त करते हुए राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
4. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि दस्तावेजों में वर्णित सम्पत्ति 1961 से पूर्व निर्मित है तथा वर्ष 1961 से वर्तमान तक सम्पत्ति का आवासीय प्रयोजनार्थ इस्तेमाल किया जा रहा है। वर्णित सम्पत्ति श्री गौरी शंकर द्वारा अपने पुत्रवधु श्रीमती शशि शर्मा को आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु दान में दी गयी है। दस्तावेजों में आवासीय सम्पत्ति को दुकान नम्बर लिखने से उसका कोई उपयोग व उपभोग व्यवसायिक नहीं हो जाता है। अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने आगे कथन किया कि सम्पत्ति का मूल्यांकन उसकी उपयोगिता व श्रेष्ठता के आधार पर किया जाना चाहिये न कि डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर के आधार पर क्योंकि बाजारु कीमत सिद्ध करने का भार राजस्व का है। डी.एल.सी. की दरें तो केवल मार्गदर्शन हेतु होती है।
5. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे यह कथन रहा है कि प्रश्नगत सम्पत्ति

लगातार.....3.

(Handwritten signature)
09/02/17

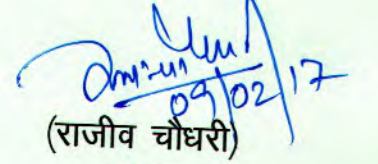
आवासीय होने के प्रमाण स्वरूप नगर परिषद, श्रीगंगानगर का प्रमाण पत्र 05.09.2007 प्रस्तुत किया जिसमें वर्णित सम्पत्ति को आवासीय माना। साथ ही हाउस टैक्स तथा बिजली के बिल में भी वर्णित सम्पत्ति को आवासीय माने जाने के प्रमाण प्रस्तुत किये। अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे यह तर्क प्रस्तुत किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 29.02.2007 द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय मानकर करने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की है। इस प्रकार अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 29.02.2007 का समर्थन करते हुए राजस्व की से प्रस्तुत वर्तमान निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

6. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया। प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।
7. दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति स्वामी दयानन्द मार्ग, श्रीगंगानगर पर स्थित है। जो कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री गौरी शंकर द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 जो कि पुत्रवधु है को उपहार के रूप में प्रदान की गई। जिसपर उपहार पत्र का भावनात्मक आधार पर 41,000/- रुपये के मुद्रांक शुल्क पर यह उपहार पत्र प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने कमी स्टाम्प राशि जमा न कराने पर दस्तावेज इम्पाउण्ड किया है। अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत मकान 1961 से पूर्व से आज तक आवासीय प्रयोजनार्थ काम में लिया जा रहा है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत माह जुलाई, 2004, सितम्बर 2007 के बिजली के बिलों की फोटो प्रति संलग्न है। यह बिजली के बिल आवासीय है। हाऊस टैक्स की रसीद की फोटो प्रतिलिपि तथा नगरपालिका का दिनांक 05.07.2007 का प्रमाण पत्र भी संलग्न है। उक्त प्रमाण पत्र दिनांकित 05.07.2007 में प्रश्नगत सम्पत्ति को अप्रार्थी संख्या 1 का निवास स्थान उल्लेखित किया गया है। निगरानीकर्ता राजस्व की ओर से कोई मौका निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की गयी है। जिससे प्रश्नगत सम्पत्ति का व्यावसायिक उपयोग होना सबित होता हो तथा न ही ऐसी कोई साक्ष्य पेश की गयी सम्पत्ति वाणिज्यिक पंक्ति में स्थित हो। इस प्रकार प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय के अतिरिक्त अन्य उपयोग में आ रही हो ऐसी कोई साक्ष्य राजस्व द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी है। अतः उपरोक्त समस्त विवेचन से यही निष्कर्ष निकलाता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति की प्रकृति आवासीय है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उप पंजीयक श्रीगंगानगर का रेफरेन्स अस्वीकार कर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय की दर से करने में

[Handwritten Signature]
09/02/17

कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की है। इस लिये अधीनस्थ न्यायालय, कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के आदेश दिनांक 29.09.2007 में हस्तक्षेप करने का कोई आधार विद्यमान नहीं है।

8. परिमाणस्वरूप निगरानीकर्त्ता राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय, न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के आदेश दिनांक 29.09.2007 की पुष्टि की जाती है।
9. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य