राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 52/2016/श्रीगंगानगर.

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक, श्रीविजयनगर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती सुनीता पत्नी श्री राजेन्द्र कुमार
2. श्रीमती सर्वजीत कौर पत्नी श्री जसवन्त सिंह
3. श्री नरेश कुमार पुत्र श्री देशराज
4. श्री भीमचन्द पुत्र श्री देशराज

समस्त निवासी श्रीविजयनगर जिला श्रीगंगानगर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री राजेन्द्र सिंह बराड़, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 05/07/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 49/2014 में पारित किये गये आदेश दिनांक 08.06.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थिया संख्या 1 व 2 श्रीमती सुनीता पत्नी श्री राजेन्द्र कुमार एवं श्रीमती सर्वजीत कौर पत्नी श्री जसवन्त सिंह निवासीगण श्रीविजयनगर (विक्रेता) द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति मु.नं. 30, प.नं. 186/411 किला नं0 16 व 17 चक 29 जीबी (ए) तहसील श्रीविजयनगर जिला श्रीगंगानगर क्षेत्रफल 0.443 हैक्टर (4300 वर्गमीटर) का विक्रय श्री नरेश कुमार पुत्र श्री देशराज, श्री अतुल नागपाल पुत्र श्री वेदप्रकाश, श्री अरविन्द कुमार पुत्र श्री नन्दलाल एवं श्री भूपेन्द्र कुमार पुत्र श्री हंसराज निवासी श्रीगंगानगर को रूपये 2,90,000/– में करना दर्शाते हुए विक्रय विलेख पंजीयन हेतु दिनांक 05.04.2010 को उप–पंजीयक श्रीविजयनगर को प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक ने उक्त सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,92,380/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् विभागीय आन्तरिक लेखा जांचदल ने बिक्रीत सम्पत्ति आबादी क्षेत्र में होने तथा डी.एल.सी. द्वारा

लगातार.....2

निर्धारित दरों के क्र.सं. 62 के तहत चक 29 जी.बी. 'ए—बी' के अनुसार 1000 वर्गगज से 1 बीघा तक के भूखण्ड विक्रय होने पर इसकी मालियत रूपये 13,20,000/— प्रति हैक्टर की दर से निर्धारित किये जाने एवं तद्नुसार बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 5,84,760/— होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप—पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(5) के तहत बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 5,84,760/— प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(5) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश से रेफरेंस अस्वीकार किये जाने से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि डी.एल.सी. द्वारा चक 29 जी.बी. 'ए—बी' में 1000 वर्गगज से 1 बीघा तक के भूखण्ड विक्रय होने पर इसकी मालियत रूपये 13,20,000/— प्रति हैक्टर की दर निर्धारित की हुई है। प्रश्नगत प्रकरण में बिक्रीत भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.443 हैक्टर (4430 वर्गमीटर) है, जिसके क्रेता चार व्यक्ति हैं एवं प्रत्येक के हिस्से में 1107.50 वर्गमीटर भूमि आती है। ऐसी स्थिति में उक्तानुसार ही मालियत की गणना की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने डी.एल.सी. दरों को नजरअंदाज करते हुए विक्रय दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. अप्रार्थी संख्या 1, 2, व 4 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अप्रार्थी संख्या 3 के विद्वान अभिभाषक उपस्थित हुए। विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि उनके द्वारा कृषि भूमि क्रय की गयी है एवं तद्नुसार निर्धारित की गयी मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन अदा की जाकर दस्तावेज का पंजीयन करवाया गया है। आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा अविधिक रूप से आक्षेप किया गया है, जिसके आधार पर उप—पंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....3

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

6. हस्तगत प्रकरण में यह निर्विवादित है कि बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 4430 वर्गमीटर है, जिसके चार क्रेता हैं अर्थात् प्रत्येक के हिस्से में 1107.5 वर्गमीटर भूखण्ड आता है। आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा आक्षेप का मुख्य आधार यह लिया गया है कि डी.एल.सी. द्वारा क्षेत्र की निर्धारित दरों की सूची के क्रम संख्या 62 में यह उल्लेखित किया है कि चक 29 जी.बी. 'ए–बी' (शहरी) में 1000 वर्गगज से 1 बीघा तक के भूखण्डों की दर रूपये 13,20,000/– प्रति हैक्टर निर्धारित की गयी है एवं तद्नुसार ही मालियत के निर्धारण का आक्षेप किया गया है किन्तु पत्रावली में इस सम्बन्ध में कोई साक्ष्य/डी.एल.सी. की प्रति उपलब्ध नहीं है, जिससे उक्त दरों की जानकारी हो सके। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में दिनांक 26.06.09 से 13.06.2010 तक प्रभावी डी.एल.सी. दरों की प्रति का केवल एक पृष्ठ उपलब्ध है, जिसमें क्र.सं. 17 से 38 उल्लेखित हैं, जिसके क्र.सं. 23 पर 29 जी.बी. एबी (1) की सम्भवतः कृषि भूमि की दरें अंकित है, जिसमें अधिकतम दर रूपये 6,60,000/– उल्लेखित है, उक्त दरें प्रति बीघा हैं अथवा प्रति हैक्टर, इस बाबत् कोई उल्लेख नहीं है। उप–पंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन रूपये 6,60,000/– प्रति हैक्टर अनुसार मालियत का निर्धारण किया गया है एवं तद्नुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है।

7. निर्णय में यह भी उल्लेखनीय है कि राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी में अप्रार्थी संख्या 1 से 4 का उल्लेख किया गया है, जिसमें चौथे नं0 पर श्री भीमचन्द पुत्र श्री देशराज जाति अरोड़ा निवासी श्रीविजयनगर का नाम अंकित है, किन्तु उक्त व्यक्ति का प्रकरण से किसी भी प्रकार सम्बन्ध नहीं है। प्रकरण में चार क्रेता हैं, किन्तु केवल एक व्यक्ति श्री नरेश कुमार का नाम लिखा गया है, अन्य तीन क्रेताओं का उल्लेख ही नहीं किया गया है। इसी प्रकार निगरानी प्रार्थना–पत्र के तथ्यों में सम्पत्ति एक हजार वर्गमीटर से कम होने के आधार पर आवासीय होने को प्रश्नांकित किया गया है, जबकि उक्त प्रश्न प्रकरण में विवादित ही नहीं है। प्रकरण में केवल कृषि भूमि की प्रचलित दर को विवादित किया गया है, आवासीय अथवा कृषि होने का कोई विवाद नहीं है। विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के आधार पर मालियत के निर्धारण बाबत निवेदन किया गया है जबकि उक्त परिपत्र का प्रकरण से कोई सम्बन्ध नहीं है। ऐसा प्रतीत होता है कि निगरानी प्रार्थना–पत्र तैयार करने में केवल **'कॉपी–पेस्ट'** का

लगातार.....4

कार्य किया गया है, प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक बिन्दुओं पर कोई विचार नहीं किया गया। आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा जिस आधार पर आक्षेप किया गया है, उस आक्षेप के समर्थन में जिस साक्ष्य (डी.एल.सी. दरों की सम्पूर्ण प्रति) की आवश्यकता थी, उसे प्रस्तुत ही नहीं किया गया है।

8. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व की निगरानी अस्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 08.06.2015 की पुष्टि की जाती है।

9. निर्णय सुनाया गया।

(के. एल. जैन)
सदस्य