

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या — 541 / 2012 / पाली.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, पाली

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती छोटादेवी पत्नी श्री शांतिलाल
2. श्रीमती भाग्यवंती देवी पत्नी श्री जिनेन्द्र कुमार
निवासी ठिकाना 32 समेगियों की पाटी, पाली.
3. श्री धनराज पुत्र श्री चम्पालाल
निवासी पाली ठिकाना वाडा माहेश्वरियों की गली, पाली.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी. पी. ओझा,
उप-राजकीय अभिभाषक
श्री गौरव दवे, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 11 / 10 / 2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) वृत्त-पाली के प्रकरण संख्या 51 / 2010 में पारित किये गये आदेश दिनांक 01.07.2011 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि खसरा नम्बर 598, मौजा गांव जवडीया तहसील व जिला पाली कुल क्षेत्रफल 46 बीघा 10 बिस्वा अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को दिनांक 29.06.2010 को रुपये 3,00,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख वास्ते पंजीयन उप-पंजीयक, पाली के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक ने बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रुपये 5,02,866/- निर्धारित कर तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। विक्रय विलेख के अनुसार सम्पत्ति नेशनल हाईवे से 3 से 4 किलोमीटर दूर स्थित है जबकि राजस्व नक्शे के अनुसार उक्त सम्पत्ति नेशनल हाईवे से 523 मीटर दूर होना पाया गया। इस प्रकार क्षेत्र की 500 से 1000 मीटर दूरी के लिये निर्धारित डी.एल.सी. दर रुपये 2,50,000/- प्रति बीघा से मूल्यांकन करते हुए तदनुसार कुल मालियत रुपये 1,15,12,500/- प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया, किन्तु कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश से प्रश्नगत सम्पत्ति हाईवे से 500 मीटर दूर होने के आधार पर कृषि भूमि मानते हुए रेफरेंस अस्वीकार कर दिया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।



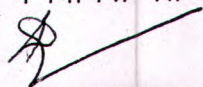
लगातार.....2

3. प्रार्थी राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि राजस्व नक्शे के अनुसार बिक्रीत सम्पत्ति नेशनल हाईवे से 523 वर्गमीटर दूर स्थित है, जबकि पक्षकारों द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख में हाईवे से 3 से 4 किमी. दूर होना अंकित किया गया है। इस प्रकार प्रथमतः पक्षकारों द्वारा मिथ्या तथ्य अंकित किया जाना स्पष्ट है। इसके अतिरिक्त ग्राम जवडीया तहसील व जिला पाली के लिये डी.एल.सी. द्वारा 500 से 1000 वर्गमीटर के लिये कृषि भूमि की दर रुपये 2,50,000/- प्रति बीघा निर्धारित की हुई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने डी.एल.सी. दरों को नजरअंदाज करते हुए रेफरेंस को 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. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति हाईवे से 1065 मीटर दूर अवस्थित है। इस बाबत् पटवारी पुनायता द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 28.06.2010 में खसरा नं० 598 की नेशनल हाईवे-65 से अनुमानित दूरी 1065 मीटर बताई गई है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति को 500 मीटर से दूर होने के आधार पर पारित निर्णय पूर्णतया विधिसम्मत है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने 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 उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति ग्राम जवडीया का खसरा नम्बर 598 है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में राजस्व ग्राम जवडीया का राजस्व नक्शा पैमाना अनुसार संलग्न है, जो पटवारी पुनायता द्वारा हस्ताक्षरित है। उक्त नक्शे में नेशनल हाईवे से प्रश्नगत खसरा नम्बर की दूरी 523 मीटर अंकित है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में दिनांक 16.09.2009 को अनुमोदित डी.एल.सी. दरें उपलब्ध हैं, जिनमें ग्राम पुनायता, बल्दों की ढाणी व जवडीया की मुख्य सड़क से 1 किमी की दूरी के अन्दर स्थित कृषि भूमि की दर रुपये 2,50,000/- प्रति बीघा निर्धारित की हुई है। इस प्रकार बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त डी.एल.सी. दरों को नजरअंदाज करते हुए, बिक्रीत सम्पत्ति को मुख्य सड़क से 500 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित होने के आधार पर रेफरेंस खारिज किया जाना उक्त तथ्यात्मक स्थिति के आलोक में विधिसम्मत नहीं माना जा सकता।



7. उक्त प्रकरण में सम्पत्ति की डी.एल.सी. दर लागू होने से सम्बन्धित विवाद प्रश्नगत है एवं इस सम्बन्ध में पत्रावली पर उपलब्ध डी.एल.सी. द्वारा निश्चित दर अनुसार भूमि की अवस्थिति के अनुसार रुपये 2,50,000/- प्रति बीघा से ही गणनीय है यदि प्रश्नगत भूमि "मुख्य सड़क" से 1000 मीटर तक की दूरी पर अवस्थित है। चूंकि प्रस्तुत प्रकरण में पटवारी पुनायता की जांच रिपोर्ट अनुसार भूमि मुख्य सड़क से 523 मीटर की दूरी पर बताई गई है ऐसी स्थिति में इसे नहीं माने जाने का कोई आधार लिये बिना ही डी.एल.सी. दर को अस्वीकार किया जाना विधिसम्मत नहीं है। पत्रावली पर अप्रार्थी की ओर से दिनांक 15.09.2010 को दिया गया पत्र उपलब्ध है जिसमें खसरा नम्बर 598 की हाईवे से दूरी 1065 मीटर से अधिक बताई है, जबकि डी.एल.सी. दरों में 'हाईवे' से दूरी के स्थान पर 'मुख्य सड़क' से दूरी अंकित की गयी है। इस तरह इस प्रकरण में विवाद केवल 'मुख्य सड़क' से दूरी के विनिश्चय को लेकर ही है, जिस पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने कोई निर्णय नहीं दिया है, अतः प्रकरण निम्न बिन्दुओं पर जांच के पश्चात् पुनः आदेश पारित करने हेतु प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है :-

(i) कलेक्टर (मुद्रांक) स्वयं अप्रार्थी (क्रेता) की उपस्थिति में भूमि का मौका निरीक्षण कर बिक्रीत सम्पत्ति की मुख्य सड़क से दूरी 1000 मीटर के भीतर होने पर डी.एल.सी. द्वारा दिये गये विवरण अनुसार रुपये 2,50,000/- प्रति बीघा से गणना करें।

(ii) यह भी निर्णीत किया जाता है कि पत्रावली पर उपलब्ध डी.एल.सी. दरों में "हाईवे" का शीर्षक नहीं है, बल्कि केवल "मुख्य सड़क" का ही शीर्षक है ऐसी स्थिति में समीपतम मुख्य सड़क से दूरी की गणना की जाना अपेक्षित है क्योंकि उसमें मुख्य सड़क पर एवं उसके पश्चात् मुख्य सड़क से दूरी के अनुसार दरें तय की गयी हैं।

(iii) पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त, नियमानुसार बिक्रीत सम्पत्ति की मुख्य सड़क से दूरी सुनिश्चित करते हुए विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

8. परिणामस्वरूप, प्रार्थी राजस्व की निगरानी स्वीकार की जाकर प्रकरण उपरोक्तानुसार आदेश पारित करने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

9. निर्णय सुनाया गया।


(के. एल. जैन)
सदस्य