राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 609/2013/बीकानेर.

राजेन्द्र प्रकाश मूंदड़ा पुत्र श्री ओमप्रकाश मूंदड़ा,
निवासी ए–15, कमला नेहरू नगर, जोधपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. उप–पंजीयक, नोखा जिला बीकानेर.
2. श्री द्वारका प्रसाद पुत्र श्री मनसुखराय पोदार,
   निवासी सी–24, सुभाष कॉलोनी, शास्त्रीनगर, जयपुर. .....अप्रार्थी.

एकलपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री के. जी. खत्री, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 07/06/2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर के प्रकरण संख्या 153/2011 में पारित किये गये आदेश दिनांक 17.01.2013 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री द्वारका प्रसाद पोदार पुत्र श्री मनसुखराय पोदार निवासी जयपुर द्वारा अपने स्वामित्व की अराजी खसरा नम्बर 64, 177, 233, 234 व 240 ग्राम नोखा जिला बीकानेर रकबा 0.2529 हैक्टर (2529 वर्गमीटर) का विक्रय प्रार्थी को रूपये 70,000/– में करना दर्शाते हुए विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 10.09.2009 को उप–पंजीयक, नोखा के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 5,17,598/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकार जांचदल द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति के विवादित विक्रय दस्तावेज में पक्षकारों द्वारा मौके पर गोदाम निर्मित होने के उल्लेख के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 21,35,796/– प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 17.01.2013 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 80,910/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 16,180/– शास्ति रूपये 19,410/–

लगातार.....2

कुल रूपये 1,16,500/– वसूल किये जाने के आदेश पारित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि उनके द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति कृषि भूमि है। केवलमात्र विक्रय दस्तावेज में गोदाम बना होने का उल्लेख करने मात्र से भूमि की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किया जाना न्यायोचित नहीं है। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया है एवं ना ही सम्पत्ति के विक्रेता को नोटिस भी तामील नहीं कराया गया है ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश विधिक प्रावधानों के विपरीत पारित किये जाने के कारण अपास्तनीय है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि स्वयं पक्षकारों द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख में मौके पर गोदाम बना होना उल्लेखित किया गया है। बिक्रीत सम्पत्ति कुल 2529 वर्गमीटर है। विक्रेता जयपुर निवासी है, जबकि क्रेता जोधपुर निवासी है ऐसी स्थिति में नोखा (बीकानेर) में स्थित उक्त छोटे से भूखण्ड को कृषि कार्य हेतु क्रय किया जाना मानने योग्य नहीं है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

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

6. हस्तगत प्रकरण में पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 2529 वर्गमीटर है, जिसका क्रेता एक ही व्यक्ति है। वक्त पंजीयन भूखण्ड की प्रकृति निर्विवाद रूप से कृषि थी। राजस्व पक्ष द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे उक्त भूखण्ड का आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–रूपान्तरण करवाया जाना प्रमाणित हो। ऐसी स्थिति में 1000 वर्गगज से अधिक कृषि भूखण्ड का क्रय एक ही व्यक्ति द्वारा किये जाने की स्थिति में इसकी मालियत की गणना कृषि भूमि के लिये प्रचलित दर अनुसार ही की जा सकती है। महालेखाकार जांचदल द्वारा केवल भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक दर से

लगातार.....3

मूल्यांकित किये जाने का आक्षेप किया गया है, जो कि विधिसम्मत नहीं है एवं उक्त अविधिक आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश भी विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

7. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 17.01.2013 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश की पालना में जमा करवाई गई राशि नियमानुसार बाद सत्यापन प्रार्थी को लौटाई जावे।

8. निर्णय सुनाया गया।

7/6/2017

(के. एल. जैन)
सदस्य