

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 16/2011/डूंगरपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, डूंगरपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री हसमुख पण्ड्या पुत्र श्री गौरीशंकर पण्ड्या  
निवासी डूंगरपुर तहसील व जिला डूंगरपुर.
2. श्री बदा पुत्र श्री नाना मीणा  
निवासी नवाडेरा तहसील व जिला डूंगरपुर.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री अशोक नाथ, अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 25/02/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त-उदयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 58/09 में पारित किये गये आदेश दिनांक 25.6.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से अप्रार्थी संख्या 1 उप-पंजीयक, डूंगरपुर द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री बदा पुत्र श्री नाना मीणा द्वारा अपने स्वामित्व के आवासीय संपरिवर्तित भूखण्ड क्षेत्रफल 5700 वर्गफीट (633.33 वर्गगज) में से 1950 वर्गफीट भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 1 श्री हसमुख पण्ड्या पुत्र श्री गौरीशंकर पण्ड्या को रूपये 1,00,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख पंजीयन हेतु दिनांक 17.11.2007 को उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति 100 फीट से अधिक चौड़ी सड़क नवाडेरा-डूंगरपुर मुख्य मार्ग पर स्थित होने से आगे के 10' भाग अर्थात् 325 वर्गफीट (32.5' x 10') की मालियत वाणिज्यिक दर रूपये 1551 प्रति वर्गफीट से एवं शेष 1625 वर्गफीट की मालियत आवासीय दर रूपये 333/- प्रति वर्गफीट से निर्धारित करते हुए कुल मालियत रूपये 11,46,015/- निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात विभागीय जांचदल द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति नवाडेरा-डूंगरपुर मुख्य मार्ग पर स्थित


लगातार.....2

होने से सम्पूर्ण भूखण्ड को वाणिज्यिक उपयोग का मानते हुए कुल मालियत रूपये 36,29,340/- होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा अप्रार्थीगण की सुनवाई एवं प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण करने के उपरान्त दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना निर्धारित करते हुए, निगरानी अधीन आदेश दिनांक 25.6.2010 से रेफरेंस अस्वीकार किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति नवाडेरा-डूंगरपुर मुख्य मार्ग पर 100 फीट से अधिक चौड़े रोड़ पर स्थित होने से प्रथम दृष्टया वाणिज्यिक उपयोग की है। उप-पंजीयक द्वारा आगे के 10 फीट गहराई तक के भाग की मालियत वाणिज्यिक दर से एवं शेष भाग की मालियत आवासीय दर से निर्धारित करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी ऑडिट आक्षेप की पालना में प्रेषित किये गये रेफरेंस को अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि राजस्व द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं संतोषप्रद कारणों का निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र में उल्लेख किया जा चुका है। अतः निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अधिवक्ता द्वारा निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड वक्त पंजीयन पूर्ण रूप से खाली था, जिसके आस-पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित नहीं थी। कलेक्टर (मुद्रांक) स्वयं द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया है, जिसमें भूखण्ड मौके पर खाली पाया गया एवं आस-पास कोई वाणिज्यिक कार्य नहीं पाया गया। जांचदल द्वारा ना तो सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया है एवं ना ही दस्तावेज का उचित प्रकार से अवलोकन किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड नगरपालिका डूंगरपुर से आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है एवं उक्तानुसार ही

 लगातार.....3

भवन निर्माण की स्वीकृति प्राप्त की गयी है। इसके बावजूद उप-पंजीयक द्वारा सम्पत्ति के आगे के 10' x 32.5' (325 वर्गफीट) की मालियत वाणिज्यिक दर से एवं शेष भाग की मालियत आवासीय दर से निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। जांचदल द्वारा मनमाने तौर पर प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेन्स को अपास्त किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 25.6.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये लिमिटेसन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रकरण में अप्रार्थीगण द्वारा अपने खातेदारी की नगरपालिका डूंगरपुर से आवासीय संपरिवर्तित भूखण्ड क्षेत्रफल 5700 वर्गफीट में से 1950 वर्गफीट का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेता) को किया गया है। जांचदल द्वारा केवल इस आधार पर विक्रय विलेख को कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति 100 फीट से अधिक चौड़ी सड़क नवाडेरा-डूंगरपुर मुख्य मार्ग पर स्थित है, जिसका वाणिज्यिक उपयोग सम्भावित है। उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स के क्रम में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया है, जिसकी मौका रिपोर्ट रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-  
 “प्रकरण संख्या – 58/09 में निहित सम्पदा का स्थल निरीक्षण पक्षकारान की उपस्थिति में किया गया। भूमि मौके पर खाली होकर डूंगरपुर-रतनपुर मुख्य सड़क पर स्थित है। मौके पर किसी प्रकार का वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु उपयोग होना नहीं पाया गया। भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित होना नहीं पाई गई।” उक्त मौका रिपोर्ट के अनुसार वक्त पंजीयन बिक्रीत सम्पत्ति की मौके पर अवस्थिति स्पष्ट हो जाती है, जिसके आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने का कोई न्यायोचित आधार प्रतीत नहीं होता है।

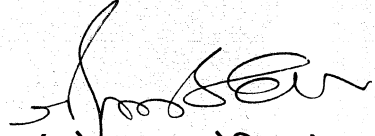


लगातार.....4

प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड नगरपालिका डूंगरपुर के पट्टा क्रमांक 16 दिनांक 11.12.2006 से आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित किया गया है, जिसमें स्पष्ट रूप से आवासीय उपयोग हेतु निर्देशित किया गया है। आवासीय के अन्यथा उपयोग किये जाने पर सम्पत्ति राजसात किये जाने के प्रावधान हैं। इसके बावजूद उप-पंजीयक द्वारा सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित होने के कारण आगे के 10' भाग की गणना वाणिज्यिक दर से एवं शेष भाग की गणना आवासीय दर से करते हुए, निर्धारित मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किये जाने के उपरान्त विक्रय विलेख दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है।

परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 25.6.2010 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

  
( जे. आर. लोहिया )  
सदस्य  
25/02/14