

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

पुनरीक्षण संख्या -1786 / 2011 / बीकानेर

राजस्थान सरकार जरिये  
उप-पंजीयक बीकानेर-प्रथम, बीकानेर,।

.....प्रार्थी.

बनाम्

- (1) श्री नरेश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री राम देव  
अग्रवाल, निवासी-सी-77, सारदुल गंज, बीकानेर।  
(2) श्री नर सिंह चाण्डक पुत्र श्री सुंदर लाल,  
निवासी-डागो का चौक, बी.के.विद्यालय के पीछे,  
बीकानेर।

अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी.पी.ओझा,  
उप-राजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री एस.के.पुरोहित,  
अभिभाषक।

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 29.04.2014

निर्णय

1. प्रार्थी उपपंजीयक-बीकानेर-प्रथम, बीकानेर द्वारा यह पुनरीक्षण, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत उप-महानिरीक्षक, पंजीयन एवम् पदेन कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.04.2011 के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जो प्रकरण संख्या 74/2011 के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी उपपंजीयक ने विद्वान् "कलक्टर" द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.04.2011 को चुनौती दी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या-2 द्वारा नगर विकास न्यास, बीकानेर से भूखण्ड संख्या ए.11, जो मुरलीधर व्यास नगर में स्थित था, को दिनांक 17.12.1985 को क्रय किया गया जिसका पट्टा दिनांक 17.03.1997 को नगर विकास न्यास, बीकानेर द्वारा अप्रार्थी संख्या-2 के पक्ष में जारी किया गया। अप्रार्थी संख्या-2 द्वारा उक्त दस्तावेज को पंजीयन उप-पंजीयक, बीकानेर के समक्ष वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों को पट्टा पुस्तक संख्या-1, जिल्द संख्या 593, पृष्ठ क्रमांक-177 के क्रम संख्या 2756 पर पंजीबद्ध किया गया। अप्रार्थी संख्या-2 द्वारा उक्त भूखण्ड अप्रार्थी संख्या-1 को 25,00,000/- रुपये में विक्रय करना घोषित कर, हस्तान्तरण दस्तावेज सं. 697 दिनांक 27.01.2011 को वास्ते पंजीयन उप पंजीयक, के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा विवादित भूखण्ड को राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होने के कारण विवादित भूखण्ड के

लगातार.....2

अग्र 20 फुट भाग को व्यावसायिक मानते हुये आवासीय दर का तीन गुना कर एवं उस पर 76500 रू. कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूल करने हेतु रेफ्रेन्स प्रस्तुत किया गया। कलक्टर द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर विवादित भूखण्ड को पूर्णतः आवासीय होना अवधारित कर, उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफ्रेन्स को अस्वीकार कर, आदेश दिनांक 29.04.2011 पारित किया गया। उक्त आदेश से व्यथित होकर, प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी की ओर से उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अविधिक होना अवधारित कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

5. अप्रार्थी संख्या-1 की ओर से विद्वान अभिभाषक श्री एस.के.पुरोहित उपस्थित व व अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से कोई उपस्थित नहीं है। अप्रार्थी संख्या-1 की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर विवादित भूखण्ड सं. ए-12, मुरलीधर व्यास नगर योजना, जो कि नगर विकास न्यास की आवासीय योजना में स्थित है, आवासीय उपयोग का है। नगर विकास न्यास, बीकानेर की शर्तानुसार भूखण्ड में निर्माण की भूमि चिन्हित की गयी है एवम् अप्रार्थी संख्या-1 द्वारा कय किया गया भूखण्ड के अग्र 20 फुट के भाग में नगर विकास न्यास द्वारा जारी लीज डीड के अनुसार कोई निर्माण नहीं किया जा सकता अर्थात् उक्त भूखण्ड पर निर्माण करने से पूर्व आगे के 20 फुट के भाग में सेटबैक छोड़कर ही निर्माण किया जा सकता है, कथन किया कि उक्त नगर विकास न्यास के अधिकृत मानचित्र में भी स्पष्ट दर्शाया गया है। अतः उक्त भूखण्ड के अग्र 20 फुट भाग को व्यावसायिक श्रेणी का मानकर उप पंजीयक द्वारा किया गया मूल्यांकन विधिसम्मत एवम् उचित नहीं होने के कारण इस संबंध में कलक्टर द्वारा पारित आदेश का समर्थन कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

6. विद्वान अधिवक्ता ने अग्रिम अभिवाक् किया कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में उल्लेखित निगरानी प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब के कारण पर्याप्त एवम् संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार की जाये।

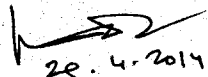
7. उभयपक्षीय बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। कलक्टर के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवम् शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवम् संतोषप्रद मानते हुये निगरानी प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कन्डोन करते हुये

निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

8. हस्तगत प्रकरण के संबंध में पत्रावली का अवलोकन किया गया। कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.04.2011 का अध्ययन किया गया। हस्तगत प्रकरण में स्पष्ट है कि अप्रार्थी संख्या-2 द्वारा उक्त विवादित भूखण्ड को नगर विकास न्यास से क्रय किया गया है एवम् जो मुरलीधर व्यास नगर में स्थित है। उक्त से यह स्पष्ट है कि उक्त योजना पूर्णतः आवासीय है जिसका व्यावसायिक गतिविधियों से कोई संबंध नहीं है। इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि भूखण्ड में निर्माण की भूमि चिन्हित की गयी है एवम् भूखण्ड के अग्र 20 फुट के भाग में नगर विकास न्यास द्वारा जारी लीज डीड के अनुसार कोई निर्माण नहीं किया जा सकता अर्थात् उक्त भूखण्ड पर निर्माण करने से पूर्व आगे के 20 फुट के भाग में सेटबैक छोड़कर ही निर्माण किया जा सकता है एवम् न ही उक्त क्षेत्र की कोई व्यावसायिक डी.एल.सी. दर पृथक से निर्धारित है। अतः उप पंजीयक, द्वारा भूखण्ड के 20 फुट अग्र भाग को व्यावसायिक श्रेणी में केवल इस आधार पर मानना कि उक्त भूखण्ड राष्ट्रीय राजमार्ग-15 पर स्थित है, विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। फलस्वरूप, कलक्टर द्वारा इस संबंध में अवधारित निष्कर्ष पूर्णतः विधिसम्मत एवम् उचित है एवम् इस संबंध में कलक्टर द्वारा निर्णय की एक प्रति नगर विकास न्यास, बीकानेर को भी प्रेषित की गयी है जिससे कि यदि भविष्य में कभी भी उक्त भूखण्ड का भू-उपयोग परिवर्तन किया जाता है तो भू-उपयोग परिवर्तन आदेशानुसार नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु उप-पंजीयक को विधि अनुसार पाबंद किया गया है। फलस्वरूप, कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.04.2011 की पुष्टि की जाकर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

9. परिणामतः, निगरानी अस्वीकार की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया।

  
20.4.2014  
(मदन लाल)  
सदस्य