राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 266/2010/उदयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक उदयपुर–द्वितीय. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती मणी अग्रवाल पत्नी श्री गोविन्द अग्रवाल
   निवासी 2 मंगलदीप पंचवटी, उदयपुर
2.1 मेगा
2.2 मोहन
2.3 जीतमल
2.4 माना
2.5 ईन्दर
   समस्त पुत्रान अमरा डांगी निवासी रूपनगर, उदयपुर
2.6 श्रीमती दुर्गा पुत्री श्री माना डांगी पत्नी श्री कालूलाल डांगी
   निवासी सवीना तहसील गिरवा जिला उदयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर. के. अजमेरा,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री अजीत लोढ़ा, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 11/7/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) वृत–उदयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 48/07 में पारित किये गये आदेश दिनांक 27.10.2009 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक उदयपुर–द्वितीय द्वारा भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 47 के तहत प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 2.1 लगायत 2.6 के पिता श्री अमरा पुत्र श्री धुलाजी डांगी द्वारा ग्राम भुवाणा (नया राजस्व ग्राम रूपनगर) तहसील गिर्वा जिला उदयपुर स्थित अराजी खसरा नम्बर 3731 रकबा 0.8700 हैक्टेयर; खसरा नम्बर 3733 रकबा 0.8900 हैक्टेयर; खसरा नम्बर 3742 रकबा 0.0800 हैक्टेयर; खसरा नम्बर 3743 रकबा 0.1000 हैक्टेयर एवं खसरा नम्बर 3745 रकबा 0.0700 हैक्टेयर कुल किता 5 कुल रकबा 2.0100 हैक्टेयर में से स्वयं का 1/2 हिस्सा (सम्पूर्ण) अर्थात् 1.0050 हैक्टर (10050 वर्गमीटर) का विक्रय अप्रार्थिया संख्या 1 श्रीमती मणी अग्रवाल को रूपये 25,61,000/– में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय–दस्तावेज पंजीयन हेतु

लगातार.....2

उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 06.01.2005 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा विक्रय पत्र में दर्शाई गई मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर विक्रय–दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात महालेखाकार जांच दल के निरीक्षण में उक्त विक्रय दस्तावेज में आवासीय प्रयोजनार्थ भूखण्ड काटे जाने का उल्लेख होने से क्षेत्र की प्रचलित आवासीय डी.एल.सी. दर रूपये 100/– में से रूपान्तरण शुल्क रूपये 10/– प्रति वर्गमीटर कम करते हुए, रूपये 90/– प्रति वर्गमीटर की दर से कुल मालियत रूपये 97,37,420/– होने तथा दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 16 लाख प्रति बीघा की दर से आंकते हुए कुल मालियत रूपये 74,44,444/– प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.10.2009 से प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि मानते हुए, विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र मय शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज के पृष्ठ 6 के पैरा 3 में प्रश्नगत भूमि पर भूखण्डे काटे जा चुके होने तथा आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन करवाये जाने बाबत उल्लेख किया गया है। उप–पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में बिक्रीत सम्पत्ति पर कोई फसल होना नहीं पाया गया, बल्कि भूमि पड़त पाई गई। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि नहीं माना जा सकता। बल्कि आवासीय दर से ही मालियत का निर्धारण किया जा सकता है। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं ना ही सम्पत्ति के विक्रेता को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

लगातार.....3

विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है एवं उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

अप्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि अप्रार्थिया संख्या 1 (क्रेता) द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति पंजीयन के समय पूर्ण रूप से खाली थी, जो कि कृषि उपयोग की थी। आस–पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक/आवासीय गतिविधियां नहीं थी। बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1.0050 हैक्टर (4.652777 बीघा = 10050 वर्गमीटर) है। महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 में दिये गये निर्देशानुसार भी सम्पत्ति की मालियत की गणना कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर से ही की जा सकती है। उप–पंजीयक ने तदनुसार गणना करते हुए एवं मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया है, जबकि महालेखाकार जांचदल ने बिना किसी आधार के बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय उपयोग की मानते हुए कमी मालियत का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण की परिस्थितियों को मद्देनजर रखते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 27.10.2009 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रकरण में उपलब्ध तथ्यों से यह पाया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया गया है तथा बिक्रीत सम्पत्ति के विक्रेता को भी सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है। मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) के अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को किसी भी दस्तावेज की मालियत के

लगातार.....4

निर्धारण से पूर्व पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना एवं राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 अनुसार सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाना आवश्यक है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा ना तो मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(3) एवं ना ही राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के बाध्यकारी प्रावधानों की पालना किया जाना पाया जाता है। अतएव कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश विधिक प्रक्रिया की पालना नहीं किये जाने से अपास्त किये जाने योग्य है।

परिणामस्वरूप राजस्व की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.10.2009 अपास्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए, उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क की देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

निर्णय सुनाया गया।

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
11/7/14