

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 269/2008/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक जयपुर-सप्तम, जयपुर.प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती पारसी देवी पत्नी स्व० श्री राधेश्याम जाति जाट निवासी प्लॉट नं. ए-2, जमनानगर, सोडाला, जयपुर.
2. श्री नागरमल अग्रवाल पुत्र श्री सोहनलाल जाति महाजन
3. श्री दुर्गाप्रसाद अग्रवाल पुत्र श्री सोहनलाल जाति महाजन निवासीगण डी-76, फ्लैट नं० 105, उषा निकेतन, घीया मार्ग, बनीपार्क, जयपुर.अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वैभव कासलीवाल,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री विनोद कुमार, अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 05/03/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर के प्रकरण संख्या 377/07 में पारित किये गये आदेश दिनांक 21.8.2007 के विरुद्ध 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 जयपुर-पंचम द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थिया संख्या 1 ने अपने स्वामित्व का भूखण्ड संख्या 171, शहर जयपुर चौकड़ी हवाली शहर वैशाली नगर, डॉक्टर्स कॉलोनी जयपुर क्षेत्रफल 568.23 वर्गमीटर का अप्रार्थी संख्या 2 व 3 को रूपये 48,35,496/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 7.5.2007 को प्रस्तुत किया गया, जिसे उप-पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात रैण्डम चैकिंग में उप-पंजीयक जयपुर-सप्तम द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित होने से वाणिज्यिक होने बाबत टिप्पणी के आधार पर भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक दर रूपये 13,750/- प्रति वर्गमीटर से गणना करते हुए, कॉर्नर भूखण्ड होने से 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि सहित रूपये 85,94,478/- एवं बाउण्ड्रीवॉल की लागत रूपये 15,000/- सहित कुल

लगातार.....2

मालियत रूपये 86,09,478/- प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत भूखण्ड का मौका निरीक्षण किया जाकर इसे आवासीय उपयोग का मानते हुए आवासीय दर रूपये 6050/- प्रति वर्गमीटर तथा कॉर्नर भूखण्ड होने से 10 प्रतिशत अतिरिक्त राशि एवं बाउण्ड्रीवॉल की लागत रेफरेंस अनुसार गणना करते हुए कुल मालियत रूपये 37,96,570/- निर्धारित करते हुए, प्रश्नगत दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 21.8.2007 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से अप्रसन्न होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र मय शपथपत्र सहित प्रस्तुत की गई है।

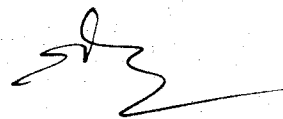
बावजूद सूचना अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरुद्ध एकतरफा कार्रवाई की जाकर प्रार्थी के विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक व विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 3 की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का मौका निरीक्षण किये जाने पर भूखण्ड मुख्य रोड़ पर स्थित पाया गया, जिसका प्रथम दृष्टया वाणिज्यिक उपयोग सम्भावित था। आस-पास का सम्पूर्ण क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग का पाये जाने के आधार पर उप-पंजीयक द्वारा वाणिज्यिक दर से मालियत प्रस्तावित की गई थी। इसके बावजूद कलेक्टर (मुद्रांक) ने आवासीय दर से मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा कथन किया गया कि विक्रेता अप्रार्थिया संख्या 1 द्वारा अपना आवासीय भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 2 व 3 को विक्रय किया गया है। वक्त पंजीयन भूखण्ड पूर्णतः खाली था। आस-पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधि संचालित नहीं की जा

लगातार.....3



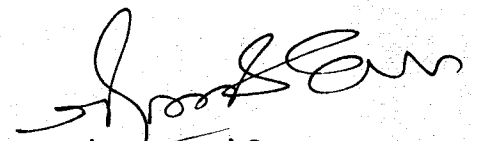
रही थी। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा मनमाने तौर पर व्यावसायिक उपयोग सम्भावित मानते हुए वाणिज्यिक दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भूखण्ड का स्वयं मौका निरीक्षण किया जाकर मौके की अवस्थिति को मददेनजर रखते हुए आवासीय दर से मूल्यांकन किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया गया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 21.8.2007 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र 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 उपलब्ध रेकॉर्ड के अनुसार अप्रार्थिया संख्या 1 ने अपना खाली भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 2 व 3 को विक्रय किया गया है। उप-पंजीयक जयपुर-सप्तम ने अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट में ऐसा कोई तथ्य अंकित नहीं किया है, जिससे यह माना जा सके कि प्रश्नगत भूखण्ड वाणिज्यिक उपयोग का है। केवल मुख्य सड़क पर स्थित होने से कोई भूखण्ड वाणिज्यिक उपयोग का नहीं माना जा सकता। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में भी ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है, जिससे यह प्रतीत हो कि प्रश्नगत सम्पत्ति का वाणिज्यिक उपयोग सम्भव हो। आस-पास सभी सम्पत्तियां आवासीय उपयोग की पायी गयी हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौका निरीक्षण करने के उपरान्त बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय अवधारित करते हुए प्रश्नगत विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किया गया है, जिसमें प्रथम दृष्टया किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना नहीं पाया जाता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश में किसी प्रकार की तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि नहीं होने से राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती है।

परिणामस्वरूप राजस्व की निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 21.8.2007 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
05/03/14