राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1159/2009/अलवर

1.किशन सैनी पुत्र श्री भीम सिंह सैनी
निवासी– 163/1,खिडकी गांव,मालवीय नगर,दिल्ली
2.देवेन्द्र सैनी पुत्र श्री किशन सैनी
निवासी– 163/1,खिडकी गांव,मालवीय नगर,दिल्ली प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक,तिजारा जिल–अलवर
2.श्रीमति भैारी पत्नि तुल्ला जाति माली
निवासी–तिजारा जिला अलवर अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः

श्री अविनाश माथुर
अभिभाषक प्रार्थीगण की ओर से

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

निर्णय दिनांक 26.09.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998(जिसे आगे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे कलेक्टर(मुद्रांक)कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 103/2008 में पारित निर्णय दिनांक 17.08.2009 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

निगरानी के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने ग्राम चाहपावटा तहसील तिजारा स्थिति खसरा नम्बर 150 रकब 1.63 हैक्टेयर का प्रार्थी को दिनांक 28.01.2008 में रू. 30,76,000/– में विक्रय करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने विक्रय पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों को लौटा दिया। उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर पाया कि मौके पर प्रश्नगत सम्पत्ति तिजारा से लगती हुई तथा आवासीय एवं व्यावसायिक भूखण्ड काटे जा रहे हैं। अतः उन्होंने मौके के अनुसार 79494 वर्गफुट वाणिज्यिक व 74847वर्गफुट आवासीय मानते हुए तथा निर्मित क्षेत्र 400 वर्गफुट मानते हुए उसकी मालियत रू. 1,18,51,170/–आंकते हुए उस पर देय मुद्रांक कर रू. 7,70,330/– पंजीयन शुल्क रू.25,000/– में से पूर्व अदा की गई मुद्रांक कर रू. 2,08,780/–व पंजीयन शुल्क रू. 25,000/–को कम करते हुए शेष मुद्रांक कर रू. 5,61,550/–जमा कराने हेतु प्रार्थी को नोटिस जारी किया। नोटिस की पालना में शेष मुद्रांक कर रू. 5,61,550/–जमा नहीं कराने पर अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। रेफरेन्स पर उभय पक्षों की बहस सुनने के पश्चात उसका निस्तारण दिनांक 17.08.2009 को करते हुए रू. 5,62,000/– वसूली का निर्णय पारित किया,जिससे क्षुब्ध होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी, जिस पर कृषि प्रयोजन हेतु बिजली का कनेक्शन कृषि हेतु लगा हुआ था। उनका कथन है कि उसके द्वारा क्रय की गई भूमि पर संवत 62 में बाजरा गुवार तथा गेहूँ व जौन बोगया था और संवत 63 में गेहूँ सरसां की फसल काटी थी । उनका कथन है कि क्रय शुदा जमीन में जोत लगाकर पडत छोड दी थी । उन्होंने बताया कि वर्तमान में प्रश्नगत भूमि में फसल सरसों बो रखी है जो कि मौके पर खडी थी। उनका कथन है कि यह तथ्य नोटिस के जवाब में बताये गये थे। उनका कथन है कि उप पंजीयक द्वारा जो नोटिस दिया गया था वह निरीक्षक की रिपोर्ट के आधार पर वाणिज्यिक दर्शाया है, जो गलत एवं अनुचित है क्योंकि वर्तमान में प्रश्नगत भूमि का उपयोग कृषि हेतु किया जा रहा है। उनका कथन है कि प्रश्नगत भूमि में किसी प्रकार का आवासीय व व्यवसायिक निर्माण भी नहीं है और ना ही आवासीय या व्यवसायिक प्लाट की काटे गये हैं। उन्होंने यह भी बताया कि निरीक्षण द्वारा प्रश्नगत भूमि का मौका निरीक्षण के सम्बन्ध में ना तो प्रार्थीगण को कोई सूचना दी और ना ही प्रार्थीगण को कोई सुनवाई का अवसर ही प्रदान किया है, जो नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के विरूद्ध है। उनका कथन है कि खसरा नम्बर 150 से लगती हुई भूमि का उपयोग कृषि हेतु हो रहा है और उसका विक्रय दिनांक 27.02.2008 होने के पश्चात कृषि भूमि की दर से पंजीकृत किया हुआ है। उनका कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने आदेश दिनांक 17.08.2009 पारित कर प्रश्नगत भूमि मालियत रू. 1,18,51,170/– आंकते हुए उस मुद्रांक कर रू. 5,61,550/– व शास्त रू. 450/–कुल रू. 5,62,000/–प्रार्थी से वसूल करने का पारित किया है,जो प्रकरण के तथ्यों व मौके की परिस्थिति के प्रतिकूल होने से अपास्त योग्य है। उन्होंने अपने कथन के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा स्टेट आफ उत्तर प्रदेश एवं अन्य बनाम अम्बरीश टन्डन एवं अन्य 2012(1)आर आर टी 522 निर्णय दिनांक 20.012012, राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी संख्या 287/2009/झुन्झुनूँ राज्य सरकार जरिए उप पंजीयक, झुन्झुनूँ बनाम मदरस इस्लामिया अनवरूल,उलूम झुन्झुनूँ निर्णय दिनांक 13.09.2012, निगरानी संख्या 2286/2007/नागौर श्री पेमाराम पुत्र श्री गंगाराम,जाति गुर्जर निवासी डीडवाना,तहसील डीडवाना जिला नागौर एवं अन्य बनाम उप पंजीयक डीडवाना जिला नागौर निर्णय दिनांक 04.08.2010 आदि न्यायिक दृष्टान्तों का हवाला देते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 17.08.2009 को अपास्त करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विद्वान कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों का विस्तृत विवेचन के करने के बाद

निर्णय दिनांक 17.08.2009 पारित किया है,जिसमें हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड एवं बहस के दौरान उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार अप्रार्थी संख्या 2 ने ग्राम चाहपावटा तहसील तिजारा स्थिति खसरा नम्बर 150 रकब 1.63 हैक्टेयर का प्रार्थी को दिनांक 28.01.2008 में रू. 30,76,000/– में विक्रय करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने विक्रय पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर पाया कि मौके पर प्रश्नगत सम्पत्ति तिजारा से लगती हुई तथा आवासीय एवं व्यावसायिक भूखण्ड काटे जा रहे हैं। उक्त आधार पर उन्होंने मौके के अनुसार 79494 वर्गफुट वाणिज्यिक व 74847वर्गफुट आवासीय मानते हुए तथा निर्मित क्षेत्र 400 वर्गफुट मानते हुए उसकी मालियत रू. 1,18,51,170/–आंकते हुए उस पर देय मुद्रांक कर रू. 7,70,330/– पंजीयन शुल्क रू.25,000/– में से पूर्व अदा की गई मुद्रांक कर रू. 2,08,780/–व पंजीयन शुल्क रू. 25,000/–को कम करते हुए शेष मुद्रांक कर रू. 5,61,550/–जमा कराने हेतु प्रार्थी को नोटिस जारी किया। नोटिस की पालना में शेष मुद्रांक कर रू. 5,61,550/–जमा नहीं कराने पर अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। रेफरेन्स पर उभय पक्षों की बहस सुनने के पश्चात उसका निस्तारण दिनांक 17.08.2009 को करते हुए रू. 5,62,000/– वसूली का निर्णय पारित किय।

पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजों से ज्ञात होता है कि प्रश्नगत सम्पत्ति ग्राम पाहपावडा में स्थित है जो तहसील तिजारा के अन्तर्गत आती है और प्रश्नगत सम्पत्ति में संवत 62 में बाजरा,गुवार,गेहूँ तथा संवत 63 में गेहूँ, सरसों की फसल बाई गई और काटी भी गई,जिसके सम्बन्ध में खसरा गिरदावरी पेश की गई है। क्रताओं ने प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि उपयोग के लिए क्रय की थी। प्रश्नगत सम्पत्ति चाही किस्म की है। मौका पर्चा के अनुसार मौके पर पूरे खेत में सरसों की काश्त की हुई है तथा फसल खडी पायी गयी और उसमें प्लोटिंग के कोई चिन्ह नहीं है ना ही कोई निर्माण किया हुआ है और इस खेत के आस पास के खसरा नम्बरान में खेती हो रही है। उक्त तथ्य होने के बावजूद कलेक्टर (मुद्रांक) ने आस पास प्लोटिंग हो रही है इस आधार पर भवष्यि के संभावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय मानकर मालियत निर्धारित किया जाना अनुचित एवं अविधिक है। अपीलार्थी की ओर से बहस के दौरान

उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों में स्पष्ट रूप से मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं एवं उपयोग के आधार पर मालियत का निर्धारण किया जाना अनुचित है।

प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) का निर्णय प्रकरण के तथ्यों के विपरीत होने के कारण उसे अपास्त कर प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य