राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1270/2007/अलवर

राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, अलवर। ...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती चंचल अरोड़ा पत्नी श्री मदन लाल अरोड़ा, जाति–खत्री, निवासी 25, शॉपिंग कॉम्पलेक्स, स्कीम नं.–2, अलवर। (फौत)

1/1 श्री मदन अरोड़ा पुत्र स्व. श्री राम प्रकाश अरोड़ा।
1/2 गितिका अरोड़ा पुत्री श्री मदन अरोड़ा।
1/3 दिपकमल अरोड़ा पुत्र श्री मदन अरोड़ा।
1/4 मोनिका अरोड़ा पुत्री श्री मदन अरोड़ा।
1/5 मीनू अरोड़ा पुत्री श्री मदन अरोड़ा।

2. श्रीमती दर्शन सेतिया पत्नी श्री पुष्पराज सेतिया, जाति–खत्री, निवासी–7–ए जुबलियावास, अलवर।
3. श्रीमती कैलाश कुमारी पत्नी श्री बसंत कुमार गुलाटी, जाति–खत्री, निवासी–5, प्रताप नगर, मनु मार्ग, हाऊसिंग बोर्ड, अलवर।
4. नरेन्द्र कुमार पुत्र श्री ओम प्रकाश जाति–महाजन, निवासी–जेडपी 47, मौर्य एनक्लेव, प्रीतमपुरा, नई दिल्ली।
5. सुमन कुमार पुत्र श्री ओम प्रकाश, जाति–महाजन, निवासी– जेडपी 47, मौर्य एनक्लेव, प्रीतमपुरा, नई दिल्ली। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री आर. के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री अयूब खां
अभिभाषक ....अप्रार्थीगण सं. 1/1 से 1/5, 2 व 3 की ओर से
अनुपस्थित ....अप्रार्थीगण सं. 4 व 5

निर्णय दिनांक : 16.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक अलवर द्वारा विद्वान कलक्टर, मुद्रांक वृत्त, अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.03.2007 प्रकरण संख्या 52/07 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के

लगातार.....2

अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर ने उप पंजीयक, अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि तहसील व जिला अलवर के राजस्व ग्राम केसरपुर की आराजी खसरा न0 403 रकबा 35 ऐयर के बेचान का एक दस्तावेज तादादी 7,00,000/– रूपये की मालियत पर तहरीर किया जाकर वास्ते पंजीयन हेतु पेश किया गया। उप–पंजीयक द्वारा बाद मौका निरीक्षण बिक्रीत भूमि को अर्द्धवाणिज्यिक उपयोग की होना मानते हुए बिक्रीत भूमि की कीमत 650/– रूपये प्रति वर्गगज से 27,52,750/–रूपये, बाउण्ड्री की कीमत 1,45,392/– रूपये, निर्माण की कीमत 7,30,000/– रूपये टीन शेड की कीमत 3,34,440/– रूपये एवं अन्य कीमत 50,000/– रूपये इस प्रकार कुल कीमत 40,12,582/– रूपये होना मानते हुए कमी मुद्रांक व कमी पंजीयन शुल्क वसूल किये जाने हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रेफरेन्स किया गया। रेफरेन्स में देय मुद्रांक कर की राशि 3,21,010/– रूपये व देय पंजीयन शुल्क 25,000/– रूपये माना। अदा किये गये मुद्रांक कर 78,130/– रूपये एवं पंजीयन शुल्क 9,770/– रूपये कम करने पर शेष मुद्रांक कर 2,42,880/– रूपये व पंजीयन शुल्क 15,230/– रूपये व वसूली योग्य माना। अधीनस्थ न्यायालय ने क्रेता व विक्रेतागण को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये। क्रेता ने जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौके पर क्रय की गई भूमि कृषि भूमि है व कोई वाणिज्यिक उपयोग नही हो रहा है। टीन शेड पशुओं के चारे के लिए बनाया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति को कृषि भूमि मानते हुए निर्माण सहित कुल मूल्यांकन 10,85,800/–रूपये करते हुए कमी मुद्रांक कर आदि 9,900/– रूपये वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्ध राज्यपक्ष की ओर से निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि मौके पर वाणिज्यिक उपयोग पाये जाने के कारण मूल्यांकन वाणिज्यिक दरों पर किया जाना चाहिए।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण संख्या 1/1 से 1/5, 2 व 3 की तरफ से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीगण संख्या 4 व 5 अनुपस्थित रहे। बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

2m

लगातार.....3

4. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों पर एवं विधि के विपरीत निर्णय पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने संपत्ति को कृषि भूमि मानकर गलत धारणा ली है जबकि इस भूमि पर गोदाम व वाणिज्यिक गतिविधियां पाई गई थी। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही है। अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार किया जाये।

5. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण की ओर से कथन किया गया कि क्रय की गई भूमि अलवर से 8–10 किमी दूरी पर है। राजस्व रिकार्ड में भूमि कृषि भूमि दर्ज है। मौके पर कोई वाणिज्यिक उपयोग नही है। क्रय भूमि में मौके पर पशुपालन के लिए मकानात व चारे के लिए टीन शेड का निर्माण किया गया है। भूमि का कोई वाणिज्यिक उपयोग नही हो रहा है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

7. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

8. अधीनस्थ न्यायालय में उप–पंजीयक का रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि मौका निरीक्षण के समय यह पाया गया कि संपत्ति केसरपुर बुर्जा सीमा कर केसरपुर में मुख्य सड़क पर स्थित है जिसमें भूमि मौके पर पड़त थी व टीन शेड निर्माण मौजूद था जो गोदाम प्रतीत होता था जिससे प्रकरण में अर्द्ध व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए।

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह माना है कि प्रत्येक क्रेता के हक में 1000 वर्गगज से अधिक भूमि आती है। भूमि का व्यवसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण नही किया गया है व न ही विभागीय परिपत्र संख्या 2/99 में अंकित व्यवसायिक उपयोग की शर्तों में से कोई शर्त लागू होती है। इस आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने बिक्रीत भूमि का मूल्यांकन ग्राम केसरपुर

2m

लगातार.....4

की काश्त भूमि की उच्चतम दर 3,00,000/– रूपये प्रति बीघा, निर्माण का मूल्यांकन 200/– रूपये प्रति वर्ग फुट एवं बाऊण्ड्रीवॉल टीन शेड का मूल्यांकन रेफरेन्स के अनुसार किया है। इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार भी भूमि राजस्व रिकार्ड में भी कृषि भूमि है तथा मौके पर भूमि पड़त है जिसमें मात्र टीन शेड को गोदाम मानते हुए वाणिज्यिक नही माना जा सकता। रेफरेन्स के तथ्य प्रमाणित नही है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नही है।

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 30.03.2007 यथावत रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम) 16/1/17
सदस्य