राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–144/2013/अलवर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय,
अलवर .....प्रार्थी

बनाम

1. श्री रूपचन्द सैनी पुत्र स्व. श्री पन्नालाल सैनी,
   निवासी– 82, श्री राम नगर, एनईबी हाऊसिंग बोर्ड
   के पीछे, अलवर
2. श्री मुकेश कुमार पुत्र श्री माता प्रसाद, जाति कायस्थ,
   निवासी– मकान न.– 661, मन्नीकाबाद, अलवर

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री आर.के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से

श्री क़ंवर दानिश अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

अनुपस्थित : अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 07.09.2016

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय, अलवर द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 07.09.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक द्वितीय, अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि दिनांक 27.01.2011 को एक दस्तावेज विक्रय पत्र तादादी मालियत रू. 21,60,000/– वाके ग्राम झारेडा में स्थित आराजी खसरा नंबर 202 रकबा 19.68 हेक्टर में से विक्रेता का संपूर्ण हिस्सा यानि 3 बीघा का पंजीयन कराने हेतु उप पंजीयक द्वितीय, अलवर के समक्ष पेश किया गया। उसका पंजीयन कर दस्तावेज पक्षकारान को लौटाया गया। रैण्डम पद्धति अनुसार उप पंजीयक द्वारा विक्रित भूमि का मौका निरीक्षण किया गया। मौका रिपोर्ट के अनुसार भूमि को औद्योगिक क्षेत्र के पास स्थित होने से भविष्य में औद्योगिक उपयोग होना संभव मानते हुए औद्योगिक दर रू. 1350/– प्रति वर्ग मी0 से गणना कर उक्त प्रकरण की मालियत रू. 1,02,42,450/– मानकर कमी मुद्रांक रू. 4,04,130/–, कमी पंजीयन शुल्क रू. 28,400/– की वसूली हेतु प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक के न्यायालय में रेफरेन्स किया गया। कलेक्टर मुद्रांक अलवर ने अपने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 07.09.2012 द्वारा रेफरेन्स खारिज किया गया है जिसके विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

लगातार.....2

3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या–1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक श्री कंवर दानिश खान उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या 2 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गयी।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गयी ।

5. विद्वान अभिभाषक निगरानीकर्ता की ओर से कथन किया गया कि क्रय की गयी भूमि औद्योगिक क्षेत्र से चिपती हुई है। इस सम्पत्ति का मूल्यांकन औद्योगिक भूमि मानकर किया जाना चाहिये था। अधीनस्थ न्यायालय ने तथ्यों व कानूनी स्थिति का सही मूल्यांकन नहीं किया है। अधीनस्थ न्यायालय को रेफरेन्स स्वीकार करना चाहिये था। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जावें।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या–1 की ओर से कथन किया गया कि क्रय की गयी भूमि मौके व राजस्व रिकार्ड के अनुसार कृषि भूमि है। उपपंजीयक ने रेफरेन्स भविष्य में औद्योगिक उपयोग की सम्भावना के आधार पर प्रस्तुत किया था जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत नहीं मानते हुये खारिज किया है। अपीलाधीन निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

8. 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।

9. निगरानीकर्ता का निगरानी में मुख्य आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने क्रय की गयी सम्पत्ति औद्योगिक क्षेत्रों से चिपती हुई होने के बावजूद भी मूल्यांकन के दृष्टिकोण से औद्योगिक न मानकर कृषि भूमि मानकर रेफरेन्स खारिज किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने तथ्यों एवं विधिक स्थिति का मूल्यांकन सही दृष्टिकोण से नहीं किया है। विचाराधीन दस्तावेज दिनांक 27.01.2011 में क्रय विक्रय की गयी सम्पत्ति खसरा नम्बर 202 रकबा 19.68 हैक्टर बारानी द्वितीय ग्राम झारेड़ा तहसील अलवर की 3 बीघा भूमि है। राजस्व रिकार्ड में यह भूमि कृषि भूमि है तथा इस संबंध में कोई विवाद नहीं है। मौका निरीक्षण दिनांक 04.02.2011 के अनुसार निरीक्षण की टिप्पणी निम्न प्रकार है – *"मौका देखा गया, उक्त भूमि औद्योगिक क्षेत्र से लगती हुई है। औद्योगिक क्षेत्र व इस भूमि के बीच में मात्र सड़क है। भूमि पडत एवं खाली है। भविष्य में औद्योगिक उपयोग सम्भव है।"* अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय में राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.12(15)वित्त/कर/2008–09 दिनांक 25.02.2008 के अनुसार यह माना है कि भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस न्यायालय के अनुसार जब सम्पत्ति का मौके पर औद्योगिक उपयोग नहीं हो रहा है व पंजीकृत विक्रय पत्र में उल्लेखित सम्पत्ति कृषि भूमि है तथा राज्य पक्ष द्वारा यह भूमि कृषि भूमि नहीं होने बाबत्

लगातार.....3

कोई खण्डन प्रस्तुत नहीं किया गया है तो भविष्य में सम्भावित उपयोग के आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमें .हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी खारिज योग्य है।

: आदेश :

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश दिनांक 07.09.2012 यथावत् रखा जाता है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली निर्णय की प्रमाणित प्रति सहित लौटायी जावें। निर्णय की प्रमाणित प्रतियाँ समस्त संबंधित को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम होकर फैसल शुमार हो। निर्णय आज दिनांक 07.09.2016 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(नत्थू राम)
सदस्य