राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1590/2013/अजमेर.

श्रीमती मीता अरोड़ा पत्नी श्री मनीष अरोड़ा,
निवासी पुष्कर रोड़, अजमेर. .....प्रार्थिया.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, अजमेर.
2. श्रीमती भावना पत्नी श्री महेश सिंधी,
   निवासी चौधरी कॉलोनी, वैशाली नगर, अजमेर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री राकेश अरोड़ा, अभिभाषक .....प्रार्थिया की ओर से
श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी सख्या 1 (राजस्व) की ओर से
श्री शैलेन्द्र राणा, अभिभाषक .....अप्रार्थिया सख्या 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 24/02/2015

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थिया श्रीमती मीता अरोड़ा द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत–अजमेर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 39/10 में पारित किये गये आदेश दिनांक 28.02.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थिया संख्या 2 श्रीमती भावना पत्नी श्री महेश सिंधी द्वारा अपने स्वामित्व की अराजी खसरा नम्बर 877 ग्राम बोराज काजीपुरा तहसील व जिला अजमेर रकबा 17 बिस्वा 15 बिस्वांसी (0.8875 बीघा) का विक्रय प्रार्थिया को रूपये 2,00,000/– में करना दर्शाते हुए विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 03.09.2009 को उप–पंजीयक, अजमेर–द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत किया। उप–पंजीयक ने बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 4,08,250/– निर्धारित करते हुए, तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप–पंजीयक ने दिनांक 21.10.2009 को सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर आस–पास आबादी बसी होने, सामने लिटिल एंजल स्कूल संचालित होने तथा मौके पर 134.26 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल बनी होने के कारण, कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत रूपये 52,52,550/– निर्धारित करते हुए तदनुसार देय कमी मुद्रांक शुल्क जमा कराने कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया। उक्त

मनोहरपुरी

लगातार..... 2

नोटिस की पालना में पक्षकारों द्वारा कमी मुद्रांक शुल्क जमा नहीं कराये जाने पर उप–पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 52,52,550/ प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.02.2012 से रेफरेंस स्वीकार करते हुए बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 52,52,550/– निर्धारित करते हुए प्रार्थिया से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित रूपये 2,15,000/– वसूल किये जाने के आदेश पारित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र व शपथपत्र सहित प्रस्तुत की गई है।

3. बहस के दौरान प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि उनके द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति कृषि भूमि है। वक्त पंजीयन आस–पास किसी प्रकार की आबादी नहीं थी। विभागीय परिपत्रों में दिये गये निर्देशों के अनुसार क्रय की गयी सम्पत्ति की प्रकृति कृषि होने तथा कुल रकबा 1000 वर्गगज से अधिक होने के कारण इसकी मालियत की गणना कृषि भूमि के लिये निर्धारित दरों से ही की जा सकती है। उप–पंजीयक द्वारा प्रार्थिया की अनुपस्थिति में मौका निरीक्षण किया जाकर, बिना किसी आधार के आस–पास आबादी बसी होना तथा स्कूल संचालित होना अंकित करते हुए तदनुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी रेफरेंस अनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में त्रुटि की गयी है।

4. विद्वान 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 प्रार्थिया की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को विधि विरूद्ध बताते हुए प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि उप–पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के अनुसार बिक्रीत सम्पत्ति के आस–पास आबादी बसी होने तथा सामने लिटिल एंजल स्कूल संचालित होने के कारण इसकी मालियत विभागीय परिपत्र 2/2004 के अनुसार कृषि भूमि की तीन गुणा दरों से हो

लगातार..... 3

निर्धारित की जा सकती है। उप–पंजीयक ने तदनुसार ही मालियत प्रस्तावित की गयी है एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी उचित प्रकार रेफरेंस स्वीकार किया गया है। इस प्रकार निगरानी अधीन आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं होना बताते हुए प्रार्थिया की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।

6. अप्रार्थिया संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक ने विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए कथन किया कि उनके द्वारा सम्पत्ति का विक्रय रूपये 2,00,000/– में ही किया गया है, इसके बावजूद उप–पंजीयक द्वारा निर्धारित मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा की जाकर दस्तावेज का पंजीयन करवाया गया है। बिक्रीत सम्पत्ति की प्रकृति वक्त पंजीयन पूर्णतः कृषि थी। उप–पंजीयक द्वारा पक्षकारों की अनुपस्थिति में मौका निरीक्षण किया जाकर मनमाने तौर पर आबादी मानते हुए तदनुसार मालियत प्रस्तावित किये जाने में त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी तथ्यात्मक स्थिति पर गौर किये बिना रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक अप्रार्थिया संख्या 2 ने प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

7. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थिया द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 28.02.2012 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।

8. पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्ति का रकबा 17 बिस्वा 15 बिस्वांसी (0.8875 बीघा) है। सम्पत्ति की किस्म कृषि बारानी है, विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत खसरा गिरदावरी में सम्पत्ति मौके पर खाली होना पायी जाती है। उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर मौके पर आस–पास आबादी बसी होना तथा सामने लिटिल एंजल स्कूल संचालित होना पायी गयी। ऐसी स्थिति में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(क)(ब) के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना क्षेत्र की तत्समय प्रचलित कृषि भूमि की दर की तीन गुणा दर से ही की जा सकती है। महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(क)(ब) का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :–

लगातार.....4

"3. कृषि भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :

(क) पैराफेरी एवं नगर पालिका क्षेत्र में :

(ब) यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है या एक से अधिक खरीददार है तथा एक का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक बनता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जावे किन्तु मौका निरीक्षण अवश्य किया जावे तथा भूमि का मौके पर आबादी उपयोग होना पाया जावे अथवा आबादी उपयोग का प्रथम दृष्टया आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से बाजार मूल्य आंका जावे।"

9. उक्त विधिक स्थिति के परिप्रेक्ष्य में प्रकरण में विवादित सम्पत्ति की मालियत की गणना तत्समय प्रचलित कृषि भूमि की दर रूपये 4,60,000/ प्रति बीघा की तीन गुणा दर अर्थात् रूपये 13,80,000/— प्रति बीघा से गणना किये जाने पर बिक्रीत रकबा 0.8875 बीघा की मालियत रूपये 12,24,750/ होती है। उप—पंजीयक द्वारा तदनुसार ही मालियत प्रस्तावित की गयी है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी तदनुसार ही मालियत निर्धारित की गयी है। अतः इस सीमा तक उप—पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा किसी प्रकार की त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है।

10. कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि उप—पंजीयक द्वारा दिनांक 21.10.2009 को किये गये मौका निरीक्षण में मौके पर 134.26 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल बनी हुई पायी गयी, किन्तु लिपिकीय त्रुटि से यह 13426 रनिंग मीटर अंकित हो गई, जबकि बिक्रीत रकबे के क्षेत्रफल के अनुसार भी यह 134.26 रनिंग मीटर ही होती है। उप—पंजीयक ने 13426 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल की लागत में ह्रास का लाभ देते हुए रूपये 300/— प्रति रनिंग मीटर की दर से रूपये 40,27,800/— प्रस्तावित की गयी है, जबकि 134.26 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल की लागत रूपये 300/— प्रति रनिंग मीटर से रूपये 40,278/— ही होती है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी इस तथ्य की ओर ध्यान दिये बिना रेफरेंस को यथावत स्वीकार किये जाने में गम्भीर तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

11. उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की कुल मालियत रूपये 12,65,028/— (12,24,750 + 40,278) होती है। उप—पंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 4,08,250/— निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। इस प्रकार प्रकरण में शेष राशि रूपये 8,56,778/— (12,65,028 — 4,08,250) पर तत्समय प्रचलित दर अनुसार मुद्रांक शुल्क रूपये

लगातार.....5

50,610/— एवं पंजीयन शुल्क रूपये 12,650/— की देयता बनती है। प्रार्थिया द्वारा वक्त पंजीयन मुद्रांक शुल्क के रूप में रूपये 16,330/— एवं पंजीयन शुल्क के रूप में रूपये 4090/— अदा किये जा चुके हैं। अतः शेष कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 34,280/— (50610 — 16330) एवं कमी पंजीयन शुल्क रूपये 8560/— (12650 — 4090) कुल रूपये 42,840/— की देयती बनती है।

12. परिणामस्वरूप प्रार्थिया की निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है।

13. निर्णय सुनाया गया।

मनोहर पुरी 24.02.2015

(मनोहर पुरी)
सदस्य