राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –2014/2005/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, सांगानेर, जिला–जयपुर ....प्रार्थी.

बनाम्

1. डॉ. थॉमस कंगन पुत्र स्व. श्री स्टेनीलास कंगन
   अध्यक्ष एवं सचिव सेन्ट थॉमस मेडिकल कॉलेज, जयपुर,
   निवासी आई.आई.एम. टैगोर मार्ग, अग्रवाल फार्म, मानसरोवर, जयपुर
2. प्रमोद अग्रवाल पुत्र श्री कजोड़मल अग्रवाल, जाति महाजन,
   निवासी 38, प्रतापनगर, टोंक फाटक, जिला जयपुर ....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह
उप–राजकीय अभिभाषक। ....प्रार्थी की ओर से.

अनुपस्थित
अभिभाषकगण। ....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 09.02.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थना पत्र राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वारा प्रकरण सं 02/2004 में पारित निर्णय दिनांक 19.01.2004 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **''अधिनियम''** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से हैः–

1. अप्रार्थी सं. 2 श्री प्रमोद अग्रवाल द्वारा अप्रार्थी सं. 1 डॉ. श्री थॉमस कंगन, सचिव, सेन्ट थॉमस मेडिकल कॉलेज, जयपुर के पक्ष में ग्राम मदरामपुरा, तहसील–सांगानेर, जिला–जयपुर की 1.03 हैक्टर कृषि भूमि का विक्रय पत्र निष्पादन कर दिनांक 18.12.2003 को उपपंजीयक, सांगानेर के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक ने दस्तावेज की गणना शीट पर टिप्पणी अंकित की कि **''रिपोर्ट अनुसार कृषि भूमि खाली है। रोड़ तथा आबादी से दूर है। महालेखाकार दल द्वारा वर्ष 2002 की ऑडिट में इस तरह के अन्य दस्तावेजात में, शैक्षणिक संस्थाओं द्वारा भूमि क्रय किये जाने के कारण वाणिज्यक दर से मूल्यांकन के आक्षेप गठित किये है। उपपंजीयक की हैसियत से मैं महालेखाकार दल द्वारा गठित पैराज से सहमत नहीं हूँ। फिर भी ऑडिट पैरा के कारण दस्तावेज निरोध (Impound) कर कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर को प्रेषित किये जावें।''**

2. उपपंजीयक द्वारा इस तरह मूल दस्तावेज निरोध (Impound) कर धारा 47ए के तहत प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) ने

9/02/16

पक्षकारों को सुन कर निर्णय दिनांक 19.01.2004 पारित कर आदेश दिया कि प्रश्नगत सम्पत्ति के मामले में उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट से यह निर्विवाद तथ्य है कि सम्पत्ति कृषि भूमि है। स्वयं उपपंजीयक ऑडिट आक्षेप से सहमत नहीं है। क्योंकि दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि का उपयोग कृषि के रूप में हो रहा है। विभागीय परिपत्रों में भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण निष्पादन के समय भूमि के उपयोग के आधार पर किया जाना चाहिये। भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत निर्धारण उचित नहीं है। रेफरेन्स अस्वीकार किया गया।

3. उक्त निर्णय से अप्रसन्न होकर यह निगरानी राजस्व की ओर से प्रस्तुत हुई निगरानी में मूलतः कहा गया कि प्रश्नगत भूमि का क्रय सचिव, थॉमस मेडिकल कॉलेज द्वारा किया गया है। जिसका मुख्य उद्देश्य तकनीकी शिक्षा का व्यवसाय है। अतः वाणिज्यक दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिये था। कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय अनुचित होने से निरस्त किया जावें एवं निगरानी स्वीकार की जावें।

4. राजस्व के विद्वान अधिवक्ता श्री रामकरण सिंह की एकपक्षीय बहस सुनी गयी। अप्रार्थी के अधिवक्ता श्री दिनेश पारीक अनुपस्थित। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रकरण में दिनांक 26.10.2015 को खण्डपीठ के समक्ष उभय पक्ष की बहस हो चुकी थी। अप्रार्थी अधिवक्ता ने जो न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये थे, उनकी प्रतियां भी पत्रावली पर उपलब्ध है। राजस्व के अधिवक्ता ने निगरानी में अंकित तथ्य दोहराये एवं निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की।

5. हमने एकपक्षीय बहस पर मनन किया। अप्रार्थी के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का अध्ययन किया। रेकॉर्ड का भी अवलोकन किया। अप्रार्थी की ओर से निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये गये :–

(1) आर.आर.टी. 2012 (1) एस.सी. पृष्ठ 532 से 535

(2) आर.आर.टी. 2012 (2) टी.बी. पृष्ठ 1168 से 1170

(3) आर.आर.टी. 2011 (1) टी.बी. पृष्ठ 550 से 553

(4) आर.आर.टी. 2011 (1) टी.बी. पृष्ठ 572 से 575

स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निर्देश दिये है कि :–

Valuation of property - Determination of stamp duty- Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - Held - Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.

लगातार.....3

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर न्यायालय का स्पष्ट मत है कि विक्रय विलेख में उल्लेखित सम्पत्ति का मूल्यांकन निष्पादन तिथि पर सम्पत्ति के हो रहे उपयोग के आधार पर ही किया जाना चाहिये, न कि भविष्य की सम्भावना के अनुसार। कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 19.01.2004 पूर्णतः विधिसम्मत है। अतः इसमें हस्तक्षेप के कोई युक्तिसंगत आधार नहीं है। राजस्व की निगरानी तद्नुसार अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

03/02/16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य