

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 444 / 2014 / अलवर

श्री भंवर सिंह पुत्र श्री नानग सिंह निवासी
कोलावास तहसील बानसूर जिला अलवर

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक-बानसूर

.....अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री उत्तम प्रकाश आडा, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

श्री अनिल पोखरना,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 21 / 04 / 2015

निर्णय

यह प्रार्थना पत्र वास्ते निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया है जिसमें विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अलवर के पत्र संख्या 362/2012 दिनांक 12.06.2013 के निर्णय को चुनौती दी गयी है।

वकील प्रार्थी निगरानीकर्ता एवं उपराजकीय अभिभाषक श्री अनिल पोखरना उपस्थित। जिन्हे सुना गया और पत्रावली का अवलोकन किया गया।

वकील प्रार्थी निगरानीकर्ता का कथन है कि आराजी ग्राम होलवास के खसरा नम्बर 257 रकबा 0.53 हेक्टर हिस्सा 2/9 के बेचान दस्तावेज का पंजीयक कार्यालय बानसूर में दिनांक 29.04.2010 को पंजीयन हेतु पेश किये गये। उप पंजीयक द्वारा आराजी की मालियत 02.05.200/-रु. निर्धारित कर दस्तावेज पंजीबद्ध कर दिये गये। इसके पश्चात् महालेखाकार, जयपुर ने निरीक्षण अवधि 4/2010 से 3/2011 में विक्रीत भूमि पर टेलीफोन टॉवर्स को किराये पर देना अंकित किया गया जिसमें कृषि दर से 6 गुना से गणना कर पर 61,540/- की अतिरिक्त राशि वसूली हेतु नियत की। उप पंजीयक द्वारा उक्त राशि जमा कराने के लिये प्रार्थी निगरानीकर्ता को नोटिस दिया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त राशि जमा नहीं कराये जाने पर उप पंजीयक ने अधिनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया। वकील प्रार्थी का कहना है कि उक्त रेफरेन्स का अधिनस्थ न्यायालय द्वारा स्वीकार किया जिससे व्यथित हो कर यह निगरानी

4-

प्राथना पत्र प्रस्तुत किया है। उनका कहना है कि विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अलवर का निर्णय न्याय, विधि एवं प्रचलित नियमों के विरुद्ध होने से निरस्तनीय है। उनका यह भी कहना है कि उप पंजीयक के समक्ष दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 29.04.2010 को प्रस्तुत किये गये एवं दस्तावेज में भूमि की मालियत 02,05,200/- निर्धारित कर विक्रय मूल्य 01,71,000/- रु. पर मूद्रांक शुल्क 8,500/- रु. लिया जाकर दस्तावेज पंजीयन के पश्चात् क्रेता को दिनांक 29.04.2010 को ही लौटा दिये गये। वकील प्रार्थी का अग्रिम कथन है कि दस्तावेज पंजीयन के पश्चात् उप पंजीयक कार्य से निवृत्त functus Officio हो जाते हैं इसलिये उन्हें रेफरेन्स प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं है। अपने पत्र में उन्होंने आर आर टी 2006 वोल्यूम (1) 357 एवं कर बोर्ड के निर्णय आर आर टी 2007 पुष्ठ 1139 का हवाला दिया। ऐसी स्थिति में, वकील प्रार्थी के अनुसार रेफरेन्स चलने योग्य नहीं था। फिरभी विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अलवर का निर्णय देकर कानूनी त्रुटि की है। उनका यह भी कहना है कि निरीक्षण दल द्वारा जारी निरीक्षण रिपोर्ट गलत है क्योंकि पूर्ण भूमि पर टेलीफोन टॉवर स्थित नहीं है। उनका कथन है कि टेलीफोन टॉवर पूर्णतया अस्थाई था एवं किराये पर था। यदि निरीक्षण दल को भूमि वाणिज्यिक दर से निकालनी चाहिये थी तो वह मात्र उतने क्षेत्र पर वाणिज्यिक दर लगा सकते थे जितने पर टॉवर स्थित था, पूरे क्षेत्र पर नहीं। वकील प्रार्थी का कहना है कि टेलीफोन टॉवर 80/65 फिट पर ही लगे हुये हैं इसलिये सम्पूर्ण रकबे को गणना केलिये वाणिज्यिक उपयोग हेतु काम में लिया जाना नहीं माना जा सकता। उनका कहना है कि अधिनस्थ न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण बिन्दु पर जांच नहीं कर महालेखाकार के निरीक्षण दल के प्रतिवेदन पर आंख मूंद कर विश्वास कर आदेश पारित किया है जो विधि के सर्वमान्य सिद्धान्तों के विपरीत होने से निरस्तनीय है। उनका यह भी कहना है कि जहां पर डी एल सी की व्यवसायिक दर अनुमादित नहीं हो वहां पर कृषि भूमि की दर का छः गुना लिये जाने का प्रावधान राज्य सरकार द्वारा संशोधित कर तीन गुना ही कर रखा है जिस पर विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अलवर द्वारा कोई ध्यान नहीं दिया गया। इस कारण भी अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्तनीय है।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का कथन है कि विक्रय पत्र पर वाणिज्यिक गतिविधी होना स्पष्ट रूप से व्यक्त है। टेलीफोन टॉवर के अतिरिक्त शेष भूमि पर कृषि का कार्य चल रहा है इस सम्बन्ध में किसी भी प्रकार का



प्रमाण प्रार्थी निगरानीकर्ता ने प्रस्तुत नहीं किया है। इसलिये प्रार्थना पत्र निगरानी निरस्त किया जाय एवं अधिनस्थ न्यायालय के निर्णय को यथावत रखा जाय।


अपने रिज्योइण्डर आरग्यूमेन्ट में वकील निगरानीकर्ता ने इस बात पर जोर दिया कि विक्रय पत्र कृषि भूमि का ही है इसलिये सम्पूर्ण भूमि पर वाणिज्यिक दर से मांग आरोपित करना पूर्णतया अनुचित है। अतः अधिनस्थ न्यायालय के आदेश को निरस्त किया जाय।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया। विक्रय पत्र निःसन्देह कृषि भूमि का ही है। इसके पृष्ठ दो में स्पष्ट लिख है कि श्री भंवर सिंह ने विवादग्रस्त आराजी को कई वर्ष पूर्व क्रय किया था एवं उसी समय से विवादग्रस्त भूमि पर उसका कब्जा चला आ रहा है। लेकिन राजस्व रिकार्ड में अशुद्ध प्रविष्टियों के शुद्धिकरण में समय लग रहा था इसलिये शुद्धिकरण केलिये अब बेनाम करवाया जा रहा है। इससे स्पष्ट है कि विक्रय पत्र महज खानापूति है क्योंकि विवादग्रस्त भूमि पर श्री भंवरसिंह का कब्जा है परन्तु राजस्व रिकार्ड में उसका इन्दाज नहीं होने से अब बेनामों के जरिये इसे कराये जाने की चेष्टा है। बेनामों के चरण संख्या छः में स्पष्ट लिखा है कि बेवान की गयी भूमि को श्री भंवर सिंह ने टेलीफोन टॉवर लगाने हेतु किराये पर दी हुई है। इससे स्पष्ट होता है कि विक्रय पत्र में ही विवादग्रस्त भूमि पर टेलीफोन टॉवर होने की बात स्वीकार की गयी है। टेलीफोन टॉवर के अतिरिक्त प्रशासनिक कार्यालय एवं अन्य सिविल स्ट्रक्चर होना भी सम्भव है। प्रार्थी निगरानीकर्ता ने ऐसे कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये हैं जिससे यह माना जाय कि इस भूमि पर 80/05 का छोड़कर शेष भूमि पर काश्त हो रही है या कृषि भूमि के तौर पर उपयोग हो रही है। इसके अभाव में यह माना जावेगा कि विवादग्रस्त सम्पत्ति पर मात्र टेलीफोन टॉवर ही लगा हुआ एवं उस पर कृषि कार्य नहीं हो रहा है। अधिनस्थ न्यायालय की पत्रावली से यह भी स्पष्ट है कि श्री भंवर सिंह एवं श्री जी आर एल के मध्य इस भूमि के सम्बन्ध में एक लीजडीड निष्पादित हुआ है जो कि इस तथ्य की पुष्टि करता है कि इस भूमि पर टेलीफोन टॉवर लगा हुआ है। लीजडीड के चरण संख्या तीन में यह लिखा हुआ है कि जो खुली जमीन के उस पर टेलीफोन सम्बन्धी सेवायें ही संचालित की जावेगी। इस प्रकार हम इस पत्तीजे पर पहुँचते हैं कि सम्पूर्ण भूमि पर ही टेलीफोन टॉवर एवं इससे सम्बन्धित गतिविधियां संचालित की जा रही है, जो कि वाणिज्यिक प्रवृत्ति की

२

है। ऐसी स्थिति में अधिनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स स्वीकार करने में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं की है। अतः प्रार्थना पत्र निगरानी अस्वीकार किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।



(राकेश श्रीवास्तव)

अध्यक्ष