

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 633/2009/भरतपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक
नदबई, भरतपुर

प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती मिथिलेश पत्नि श्री केशवदेव खण्डेलवाल जाति वैश्य
द्वारा-खण्डेलवाल प्रापटी, वेयरहाउस रोड, कटरा, नदबई जिला भरतपुर
2. सुरेन्द्र सिंह पुत्र श्री जुगली 3. ब्रजेन्द्र सिंह पुत्र जुगली 4. नरेन्द्र सिंह पुत्र जुगली
जाति सुनार, निवासी- नदबई जिला भरतपुर अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित:

श्री आर.के.अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक
श्री विकास पाराशर
अभिभाषक

प्रार्थी राजस्व की ओर से
अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

निर्णय दिनांक 26.09.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) भरतपुर (जिसे आगे कलेक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 464/2008 में पारित निर्णय दिनांक 04.11.2008 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

निगरानी के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 व 4 ने ग्राम नदबई प्रथम तहसील नदबई स्थित खसरा नम्बर 1412 क्षेत्रफल 0.97 हेक्टर में से 3/4 भाग अप्रार्थी संख्या को बेचान रु. 7,50,000/- में करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक, नदबई के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने विक्रय पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार राजस्थान, जयपुर द्वारा प्रश्नगत भूमि से सम्बन्धित दस्तावेज का अंकेक्षण करने पर पाया गया कि प्रश्नगत खसरा नम्बर में प्लॉटिंग हो रही है इसलिए प्रश्नगत भूमि की मालियत आवासीय दर से आंकते हुए रु. 43,57,361/- होने का आक्षेप गठित किया। उक्त आक्षेप के आधार पर मालियत रु. 43,57,361/- पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क में से पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर रु. 37,200/- व पंजीयन शुल्क रु. 7500/- को कम करते हुए अन्तर मुद्रांक कर रु. 2,46,028/- व पंजीयन शुल्क रु. 17,500/- कुल रु. 2,63,528/- जमा कराने का नोटिस जारी किया गया। नोटिस की पालना में अन्तर मुद्रांक कर रु. 2,46,028/- व पंजीयन शुल्क रु. 17,500/- कुल रु. 2,63,528/- जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक ने रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेंस पर विचार करने के पश्चात खारिज कर विवादाधीन निर्णय दिनांक 04.11.2008 पारित किया है, जिससे असन्तुष्ट होकर प्रार्थी राजस्व की

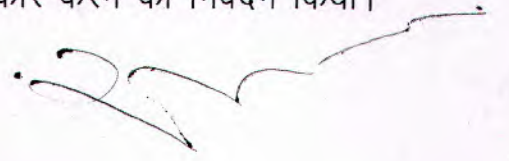
ओर ये यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का कथन 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 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

अप्रार्थी के अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन है कि राजस्व प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरुद्ध निगरानी अत्याधिक विलम्ब से पेश की गई है तथा इस विलम्ब को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में प्रत्येक दिवस में विलम्ब का उचित कारण नहीं बतलाया गया है। इसलिये निगरानी पेश करने का विलम्ब क्षमा योग्य नहीं होने से प्रार्थी राजस्व की निगरानी मियाद बाहर मानते हुए खारिज की जावे। उनका यह भी कथन है कि प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी में कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश की किसी भी तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि का स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है। इसलिये प्रार्थी राजस्व की निगरानी अस्पष्ट एवं सारहीन होने से खारिज की जावे।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 04.11.2008 के विरुद्ध 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 हैं।

प्रार्थी राजस्व की ओर से उप राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन आदेश को रिकार्ड पर उपलब्ध तथ्यों एवं मौके के स्थिति के विपरीत बताते हुए उसे अपास्त करने का निवेदन किया। उनका कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने गलत धारणा के आधार पर प्रश्नगत भूमि को कृषि भूमि मानकर रेफरेंस अस्वीकार किया है क्योंकि प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय सम्पत्तियों के पास स्थित है तथा उसको प्लानिंग की हुई है, इसलिए उस पर आवासीय दर से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क देय है जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) ने उसकी मालियत कृषि भूमि के आधार पर आंकी है, जो गलत है। उनका कथन है कि महालेखाकार राजस्थान जयपुर द्वारा उचित रूप से प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय मानकर मालियत निर्धारित कर आक्षेप गठित किया है। उन्होंने उक्त तर्कों के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।



अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि निरीक्षण दल द्वारा बिना मौका निरीक्षण किए भूमि का उपयोग व्यवसायिक मानते हुए प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन किया गया है, जिसमें भारी कानूनी भूल की गई है। उनका कथन है कि निरीक्षण दल को भूमि को व्यवसायिक मानकर उसका मूल्यांकन करने का अधिकार नहीं है, भूमि की कीमत तय करने का अधिकार कलेक्टर (मुद्रांक) को है, इसलिए निरीक्षण दल की मनमानी कार्यवाही के आधार पर कमी मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का रेफरेन्स एवं बाद में निगरानी प्रस्तुत करना अविधिक है। उनका कथन है कि दस्तावेज निष्पादन के समय विक्रय होने वाली भूमि कृषि भूमि थी जा कृषि उपयोगार्थ काम आ रही थी। उनका कथन है कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि का मौका मुआयना करने के बाद उसका उपयोग कृषि भूमि के रूप में आने से, उसको कृषि भूमि मानकर उसका पंजीयन किया है, जो पूर्णतः उचित है। उनका कथन है कि भविष्य में उपयोग आने के आधार पर भूमि की मालियत निर्धारित नहीं की जा सकती है। उनका कथन है कि कम्पनी, फर्म अथवा संस्था द्वारा भूमि विक्रय करने और भूमि क्य करने से ही उसका उपयोग व्यवसायिक माना जाना न्याय सिद्धान्तों के विपरीत है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने इन्हीं तथ्यों का समावेश करते हुए उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है, जो पूर्णतः उचित है।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने अभिवाक् किया कि अप्रार्थी संख्या 2 व 4 ने ग्राम नदबई प्रथम तहसील नदबई स्थित खसरा नम्बर 1412 क्षेत्रफल 0.97 हेक्टर में से 3/4 भाग अप्रार्थी संख्या को बेचान रु. 7,50,000/-में करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक, नदबई के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने विक्रय पत्र से सम्बन्धित भूमि को देखने के पश्चात को पंजीकृत करके पक्षकारों को लौटा दिया और अब अंकेक्षण के आधार पर उसे आवासीय मानकर रेफरेन्स प्रस्तुत करना अविधिक है। उनका कथन है कि दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि थी, जे सडक व आबादी से काफी दूर खेतों के बीच स्थित है और आज भी कृषि भूमि है, जिसके प्रमाण स्वरूप कलेक्टर (मुद्रांक) के खसरा गिरदावरी प्रस्तुत की गई। उनका कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) विभागीय परिपत्र संख्या 2/04 पर विचार करने के पश्चात प्रकरण के सम्बन्ध में विस्तृत विवेचन के पश्चात कृषि मानकर रेफरेन्स को अस्वीकार किया है, जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नहीं है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करन का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार अप्रार्थी संख्या 2 व 4 ने ग्राम नदबई प्रथम तहसील नदबई स्थित खसरा नम्बर 1412 क्षेत्रफल 0.97 हेक्टर में से 3/4 भाग अप्रार्थी संख्या को

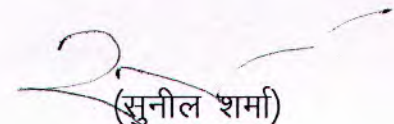


बेचान रु. 7,50,000/-में करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक,नदबई के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने विक्रय पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार राजस्थान, जयपुर के ऑडिट के आक्षेप के आधार पर प्रश्नगत भूमि की मालियत आवासीय दर से आंकते हुए रु.43,57,361/-होने क आक्षेप गठित किया। उक्त आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु. 43,57,361/-पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क में से पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर रु. 37,200/- व पंजीयन शुल्क रु. 7500/- को कम करते हुए अन्तर मुद्रांक कर रु. 2,46,028/- व पंजीयन शुल्क रु. 17,500/-कुल रु. 2,63,528/-जमा कराने का नोटिस जारी किया है। नोटिस की पालना में अन्तर मुद्रांक कर रु. 2,46,028/- व पंजीयन शुल्क रु. 17,500/-कुल रु. 2,63,528/- जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक ने रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स पर विचार करने के पश्चात खारिज कर विवादाधीन निर्णय दिनांक 04.11.2008 पारित किया है।

प्रकरण के सम्बन्धित उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन से स्पष्ट है कि मालियत निर्धारित करने से पूर्व ना तो महालेखाकार के निरीक्षण दल द्वारा और रेफरेन्स प्रस्तुत करने से पूर्व ना ही उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना किया गया है, मात्र महालेखाकार के गठित आक्षेप के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु. 43,57,361/-मानकर उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क में से पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर रु. 37,200/- व पंजीयन शुल्क रु. 7500/- को कम करते हुए अन्तर मुद्रांक कर रु. 2,46,028/- व पंजीयन शुल्क रु. 17,500/-कुल रु. 2,63,528/-जमा कराने का नोटिस जारी किया है। उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि रेफरेन्स प्रस्तुत करने से पूर्व उप पंजीयक द्वारा स्वयं के मस्तिष्क का प्रयोग किये बिना व बिना प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना किये ही प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय माना गया है,जिसे किसी भी दृष्टि से उचित नहीं कहा जा सकता है। प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का मूल्यांकन प्रश्नगत सम्पत्ति के पंजीयन के दिन के उपयोग के आधार पर किया जाना चाहिए जबकि हस्तगत प्रकरण में भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर अंकेक्षण दल द्वारा कमी मालियत का आक्षेप गठित किया गया है।

कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के समग्र तथ्यों का विश्लेषण करने के पश्चात विवादाधीन निर्णय दिनांक 04.11.2008 पारित किया है,जिसमें यह पीठ हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं समझती है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 04.11.2008 की पुष्टि करते हुए राजस्व की ओर से प्रस्तुत की गई निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया ।


(सुनील शर्मा)
सदस्य