

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1631/2011/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, जयपुर तृतीय.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती ललिता भुकनिया पत्नी श्री नन्दकिशोर भुकनिया,  
निवासी आर्य नगर, मुरलीपुरा, सीकर रोड़, जयपुर.
2. श्रीमती कृष्णा गुप्ता पत्नी श्री दीपक नन्दी  
निवासी एवरेस्ट विहार, जयपुर.
3. श्रीमती इन्दु गुप्ता पत्नी श्री नवल गुप्ता  
निवासी मानसरोवर, जयपुर.
4. राधा देवी पुत्री श्री सत्यनारायण, पत्नी श्री नवीन सिंह  
निवासी 20, प्रवासी नगर, मुरलीपुरा, सीकर रोड़, जयपुर. ....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री सुनील पारीक, अभिभाषक

....अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 3 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 19/5/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के प्रकरण संख्या 275/2008 में पारित किये गये आदेश दिनांक 14.9.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से प्रार्थी द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 4 श्रीमती राधादेवी पुत्री श्री सत्यनारायण पत्नी श्री नवीन सिंह ने ग्राम मॉचवा तहसील व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 458 कुल रकबा 16 बीघा में से स्वयं के हिस्से की भूमि 3.15 बीघा में से 7 बिस्वा (1058.75 वर्गगज/885.57 वर्गमीटर) का विक्रय अप्रार्थिया संख्या 1, 2 व 3 को रूपये 4,39,000/- में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 7.2.2006 को प्रार्थी उप-पंजीयक जयपुर-तृतीय के समक्ष प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक ने विक्रय विलेख में उल्लेखित मालियत को उचित मानते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात आन्तरिक जांचदल ने बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1058.75 वर्गगज होने तथा क्रेता तीन व्यक्ति होने से, प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि आने

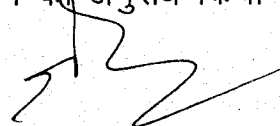
लगातार.....2

के कारण, विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के अनुसार आवासीय दर रूपये 900/- प्रति वर्गमीटर से मालियत की गणना करते हुए बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 7,97,013/- होने का आक्षेप करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 53(2) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 14.9.2010 से रेफरेंस खारिज किये जाने से व्यथित होकर राजस्व द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र एवं शपथपत्र सहित यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

बावजूद सूचना अप्रार्थी संख्या 4 (विक्रेता) की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही की जाकर प्रार्थी की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक एवं अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 3 की ओर से विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गयी।

प्रार्थी की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1058.75 वर्गगज होने तथा क्रेता तीन व्यक्ति होने के आधार पर आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा उचित प्रकार से आवासीय दर से मूल्यांकन करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया था। विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3 अनुसार 1000 से अधिक भूमि होने तथा क्रेता एक से अधिक व्यक्ति होने एवं प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूखण्ड आने पर आवासीय दर से मूल्यांकन के निर्देश दिये गये हैं। इसके बावजूद कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों का समुचित अवलोकन किये बिना उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया एवं ना ही सम्पत्ति के क्रेता संख्या 2 व 3 एवं विक्रेता को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी किया गया है, इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किया गया है।

विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत मियाद एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है। उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उनके द्वारा उक्त कथन के साथ राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

 लगातार.....3

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 से 3 ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि क्रेतागण द्वारा कृषि प्रयोजनार्थ कृषि भूमि क्रय की गयी है। प्रश्नगत सम्पत्ति की सम्वत् 2064 से 2067 चतुर्वर्षीय खसरा गिरदावरी में भी प्रश्नगत सम्पत्ति पर कृषि कार्य किया जाना दर्शाया गया है। बरवक्त विक्रय विवादित सम्पत्ति कृषि भूमि होने के कारण भविष्य में किसी प्रकार के उपयोग की सम्भावनाओं के आधार पर सम्पत्ति का आवासीय दर से मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। तर्क के समर्थन में कर बोर्ड की एकलपीठ का निर्णय (2011) 18 आर.बी.जे. 757 राजस्थान सरकार बनाम श्री अरूण कुमार एवं 2011 (1) आर.आर.टी. 572 राजस्थान राज्य बनाम इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड व अन्य के निर्णय उद्धरित किये हैं।

अग्रिम कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वर्तमान में कृषि भूमि है। जिस पर तीनों खरीददारों का संयुक्त कब्जा चला आ रहा है। प्रश्नगत सम्पत्ति अराजी न तो पैराफेरी क्षेत्र में है, न ही ग्राम माँचवा की आबादी क्षेत्र के समीप है। पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार एक से अधिक खरीददार हो एवं एक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि आती हो तो उसकी मालियत आवासीय दर से तभी आंकी जावेगी, जब भूमि ग्राम आबादी के पास होगी। प्रश्नगत अराजी ग्राम आबादी माचवा के समीप नहीं होकर दूर स्थित होने से व वास्तविक में कृषि भूमि होने के कारण गलत तौर पर आवासीय दर से मालियत हेतु रेफरेंस दायर किया था, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) ने खारिज कर विधिसम्मत निर्णय पारित किया है।

अग्रिम कथन किया कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना-पत्र मय शपथपत्र में कोई मान्य कारणों का उल्लेख के बिना प्रस्तुत की गई है। इसलिए देरी माफी नहीं की जा सकती। तर्क के समर्थन में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय ए.आई.आर. 1998 एस.सी. 2276 पी.के. रामचंद्रन बनाम स्टेट ऑफ केरला को उद्धरित किया है।

अग्रिम कथन किया कि विक्रय विलेख में सम्पत्ति की उचित मालियत का अंकन किया गया है, जिस पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा किया जा चुका है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस अस्वीकार किया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।



लगातार.....4

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है। अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धरित निर्णय में अत्यधिक विलम्ब (Inordinate delay) 565 दिन के लिये समुचित कारणों के अभाव में देरी माफी अस्वीकार की गई है।

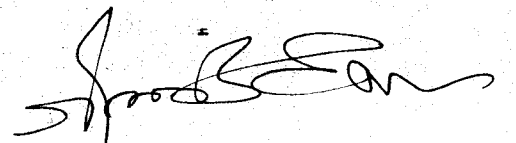
पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1058.75 वर्गगज (885.57 वर्गमीटर) है, जिसके तीन क्रेता क्रमशः श्रीमती ललित भुकनिया; श्रीमती कृष्णा गुप्ता एवं श्रीमती इन्दु गुप्ता हैं। इस प्रकार प्रत्येक क्रेता के हिस्से में लगभग 352.91 वर्गगज भूमि आती है।

विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(ख) ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में प्रदत्त निर्देश इस प्रकार हैं कि - "यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गगज से कम हो या एक से अधिक खरीददार हो तथा एक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि बनती हो एवं भूमि आबादी के पास स्थित हो तो उसका उपयोग आवासीय माना जावे तथा आवासीय दर से मूल्यांकन किया जावे, यदि आवासीय दर उस क्षेत्र के लिये निर्धारित न हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे।"

उक्त विभागीय दिशा-निर्देशों में यह स्पष्ट प्रावधान है कि ग्रामीण क्षेत्र में स्थित उसी सम्पत्ति का आवासीय दर अथवा कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे, जो सम्पत्ति आबादी के पास स्थित हो। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है एवं ना ही विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने दौराने बहस ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि प्रश्नगत सम्पत्ति आबादी के पास स्थित है। पत्रावली में उपलब्ध खसरा गिरदावरी में भी बिक्रीत सम्पत्ति पर वक्त पंजीयन कृषि होना दर्शाया गया है। निरीक्षण की मौका रिपोर्ट में भी मौके पर कृषि होना अंकित किया गया है। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की दर से मालियत की गणना करते हुए तदनुसार दस्तावेज का पंजीयन किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है।

परिणामस्वरूप राजस्व की निगरानी अस्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 14.9.2010 की एतद्वारा पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।



( जे. आर. लोहिया )

सदस्य

19/5/14