

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 110 / 2011 / दौसा.

हरलाल आत्मज श्री मोती लाल जाति भील  
निवासी गोडाखेड़ा, तहसील डूगला जिला चित्तौड़गढ़  
जरिये मुख्यारआम श्री गोपाल लाल तिवाड़ी आत्मज  
श्री पी.एल.तिवाड़ी निवासी जनवारपाड़ा, करौली. ....प्रार्थी.

बनाम

1. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उपमहानिरीक्षक, पंजीयन  
एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत्त-द्वितीय.
2. धन्ना 3. लाल्या  
पिसरान श्री मूल्या जाति मीना निवासी दौसा. ....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ  
श्री मनोहर पुरी, सदस्य

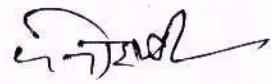
उपस्थित :

श्री सी.एम.शर्मा एवं श्री सुमित जैन, अभिभाषकगण	.....प्रार्थी की ओर से.
श्री जमील जई, उप-राजकीय अभिभाषक	.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 06 / 07 / 2015

### निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत्त-द्वितीय (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 531 / 09 में पारित किये गये आदेश दिनांक 29.10.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 व 3 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 36 कस्बा/तहसील दौसा रकबा 0.56 हैक्टर में से 0.14 हैक्टर (1400 वर्गमीटर) भूमि का विक्रय प्रार्थी को रूपये 4,00,000/- में करना दर्शाते हुए विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु उप-पंजीयक दौसा के समक्ष दिनांक 13.03.2007 को प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत कृषि भूमि की दर से गणना करते हुए कुल मालियत रूपये 5,60,000/- निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार जांचदल ने प्रश्नगत सम्पत्ति नगरपालिका की पैराफेरी सीमा में स्थित होने से कृषि भूमि की तीन गुणा दर से कुल मालियत रूपये 16,80,000/- होने का आक्षेप किया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51ए(2ए) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को



लगातार.....2

प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 29.10.2010 से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 16,80,000/- निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 72,800/-; कमी पंजीयन शुल्क रूपये 11,200/- एवं शास्ति रूपये 1,000/- सहित कुल रूपये 85,000/- की वसूली के आदेश दिये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यक्ति होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषकगण प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा क्रीत सम्पत्ति कृषि भूमि है। वक्त पंजीयन पूर्ण रूप से खाली थी, जिसमें किसी प्रकार का निर्माण नहीं था। विक्रय दस्तावेज में स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि सम्पत्ति नेशनल हाईवे से  $\frac{1}{2}$  किमी. दूर तथा आबादी से 1 किमी. दूर स्थित है। इसी आधार पर उप-पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि मानते हुए पंजीयन किया गया है। महालेखाकार जांचदल ने मात्र सम्पत्ति के नगरपालिका की पैराफेरी सीमा में स्थित होने के आधार पर आवासीय उपयोग की मानते हुए कमी मालियत का आक्षेप किये जाने में, उप-पंजीयक ने आक्षेप की पालना में रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिना माईण्ड एप्लाई किये रेफरेंस यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश प्रकरण के तथ्यों एवं परिस्थितियों के विपरीत पारित किया जाने के कारण अपास्तनीय है। विद्वान अभिभाषक ने अपने कथन के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त 2012 (1) आर.आर.टी. 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य; माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त 2006 (13) आर.बी.जे. 576 शंकरलाल व अन्य बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य; माननीय राजस्व मण्डल का न्यायिक दृष्टान्त 2002 (1) आर.आर.टी. 533 कुन्दनमल तेला व अन्य बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य; माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त 2008 (1) आर.आर.टी. 674 फतेह चन्द बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान; 2012 (1) आर.आर.टी. 258 जमालूद्दीन बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान; 2009 (2) आर.आर.टी. 905 परेशनाथ बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य; 2009–10 (SUPP.) आर.आर.टी. 526 फ्रांसिसकन क्लोरिस्ट कोरग्रिगेशन (The) बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग का परिपत्र संख्या 2/2004 का हवाला देते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

लगातार.....3

4. अप्रार्थी संख्या 1 (राजस्व) की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति नगरपालिका की पैराफेरी सीमा में स्थित होने तथा सम्पत्ति की खसरा गिरदावरी में 0.33 हैक्टर में मकान बना हुआ होने के आधार पर महालेखाकार जांचदल द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए कभी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप पूर्णतया उचित है। इसी आक्षेप के अनुसरण में उप-पंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का सम्मान अध्ययन किया गया।

6. पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति नगरपालिका की पैराफेरी सीमा में स्थित है, जिसका क्षेत्रफल 1400 वर्गमीटर है। विक्रय दस्तावेज में स्पष्ट रूप से अंकित है कि सम्पत्ति नेशनल हाईवे से  $\frac{1}{2}$  किमी. तथा आबादी से 1 किमी. दूर स्थित है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली से यह भी स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का ना तो उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं नां ही कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की तत्समय की भौतिक स्थिति एवं आस-पास की अवस्थिति का ज्ञान नहीं होता है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध खसरा गिरदावरी सम्बत् 2064 से 2067 अर्थात् वर्ष 2007 से 2010 की है, जो हल्का पटवारी द्वारा दिनांक 11.09.2009 एवं 06.01.2010 को जारी की गयी है, जिसमें मौके पर 0.23 हैक्टर में ज्वार की फसल तथा शेष 0.33 हैक्टर में मकान निर्मित होना बताया गया है। जबकि प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 13.03.2007 को हुआ है। इस प्रकार उक्त खसरा गिरदावरी विक्रय दस्तावेज पंजीयन के ढाई-तीन वर्ष बाद जारी की गयी है, जिससे सम्पत्ति की तत्समय की स्थिति का आंकलन नहीं किया जा सकता। विक्रय दस्तावेज के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि खाली भूखण्ड का विक्रय किया गया है अर्थात् खसरा गिरदावरी में जिस 0.23 हैक्टर भूखण्ड पर ज्वार की फसल होना बताया गया है, उसका विक्रय हुआ है। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर से निर्धारित किया जाना प्रथम दृष्टया ही त्रुटिपूर्ण प्रतीत होता है।

लगातार.....4

7. महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 की मद संख्या 3(क)(ब), जिसके आधार पर महालेखाकार जांचदल द्वारा आक्षेप किया गया है, का अवलोकन किया गया, जो निम्न प्रकार है :—

“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 दृष्ट्या आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से बाजार मूल्य आंका जावे।”

8. उक्त परिपत्र में यह स्पष्ट निर्देशित किया गया है कि पैराफेरी सीमा में स्थित सम्पत्ति के 1000 वर्गगज से अधिक होने की स्थिति में मौका निरीक्षण किये जाने के उपरान्त, प्रथम दृष्ट्या आवासीय उपयोग पाये जाने के आधार पर ही आवासीय दर से मालियत का निर्धारण किया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में किसी भी स्तर पर सम्पत्ति का मौका निरीक्षण नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय उपयोग मानते हुए कमी मालियत का आक्षेप किये जाने में, उक्त आक्षेप की पालना में रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस यथावत स्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार माननीय राजस्थान कर बोर्ड के निगरानी संख्या 2071/2005/जयपुर उप-पंजीयक, सांगानेर जयपुर बनाम मुदित नारायण पुत्र गणेश नारायण सक्सेना व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 19.11.2008; निगरानी संख्या 1613/2005/जोधपुर उप-पंजीयक, जोधपुर-प्रथम बनाम हेमन्त कुमार व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 14.12.2009; निगरानी संख्या 1240/2005/बीकानेर श्री आर.सी. वैध, सचिव, राजस्थान ओरियन्ट प्रा० लिमिटेड, कलकत्ता बनाम राज्य व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 28.02.2011 एवं निगरानी संख्या 873/2011/जयपुर उप पंजीयक, जयपुर-पंचम बनाम परितोष कुमार झाझड़ा व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 21.08.2012 में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि सम्भावना के आधार पर सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण नहीं किया जा सकता। बिक्रीत सम्पत्ति 1000 वर्गगज से अधिक होने पर मौका निरीक्षण में प्रथम दृष्ट्या आवासीय उपयोग पाये जाने के आधार पर ही आवासीय दर अथवा कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत का निर्धारण किया जा सकता है।

9. उपरोक्त विवेचन के मद्देनजर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय अवधारित करते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने एवं कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति का आरोपण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

10. परिणामस्वरूप प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 29.10.2010 अपास्त किया जाता है तथा विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किया जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

मनोहर पुरी ०६/०३/२०१५  
( मनोहर पुरी )  
सदस्य