

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1136/2008/जयपुर

राज. सरकार जरिये उपपंजीयक-द्वितीय, सांगानेर, जयपुर।

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री बालू पुत्र श्री मोहरू जाति ब्राह्मण,
निवासी-ग्राम असरपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर
2. श्री संजय मित्तल पुत्र श्री ओमप्रकाश मित्तल,
निवासी-424, 425 चतुर्थ मंजिल, गणपति प्लाजा,
एम.आई.रोड़, जयपुर

....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष
श्री मदनलाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

राजकीय अभिभाषक।

श्री राजकुमार पारीक, अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

श्री वीरेन्द्र गोयल, अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

निर्णय दिनांक :- 21.02.2017

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर मुद्रांक द्वितीय, जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 31.10.2007 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर ने उप पंजीयक-पंचम्, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि ग्राम असरपुरा तहसील सांगानेर, जयपुर स्थित आराजी खसरा संख्या 43, 47, 48, 49, 84, 72, 74 कुल रकबा 5.83 हैक्टर अर्थात् 22 बीघा का मुख्यतारनामा आम अप्रार्थी संख्या 1 (भूस्वामी) ने अप्रार्थी संख्या 2 (पावर होल्डर) के हक में निष्पादित करते हुये वास्ते पंजीयन उप पंजीयक पंचम्, जयपुर के कार्यालय में दिनांक 20.04.2006 को प्रस्तुत किया, जिसको पंजीबद्ध करते हुये उप पंजीयक ने अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुये मूल दस्तावेजात पक्षकार को लौटा दिये। अप्रार्थी संख्या 1 की उक्त कृषि भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण (जिसे आगे 'जेडीए' कहा गया है) ने ट्रक टर्मिनल स्थापित करने हेतु भूमि की आवश्यकता के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही करते हुये केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 4 व 6 के तहत कार्यवाही करते हुये अवार्ड पारित किया। उक्त कृषि भूमि 22 बीघा की अवाप्ति की एवज में भूमि के बदले भूमि काश्तकार को 20 प्रतिशत विकसित आवासीय एवं 5 प्रतिशत विकसित व्यवसायिक भूमि प्राप्त करने का विकल्प जेडीए द्वारा प्रस्तुत किया गया। जेडीए एवं अन्य विभागों से प्रशासनिक/वित्तीय कार्यवाहियां सम्पादित करने हेतु अप्रार्थी संख्या 1 ने अप्रार्थी संख्या 2 के हक में मुख्यतारनामा आम निष्पादित किया। तत्पश्चात् रेण्डम पद्धति के आधार पर उप पंजीयक ने प्रकरण कमी मुद्रांक का मानते हुये अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। उप पंजीयक ने 7.5.2006 को अवाप्त भूमि का मौका निरीक्षण करते हुए अंकित किया कि उक्त आधी भूमि में कृषि हो रही है, आधी पड़त पडी हुई है, 3 बन्द कुएँ हैं, 2 चालू कुएँ पम्प सैट सहित हैं, 60 X 20 वर्गफीट पट्टीपोश निर्माण, 20 X 10 वर्गफीट

लगातार.....2

टिन शेड, दोनों ओर नारायण विहार आवासीय योजना लगती हुई है, दस्तावेज के अध्ययन से विदित होता है कि उक्त भूमि जेडीए की व्यवसायिक योजना में प्रस्तावित है। विवादित भूमि की कुल मालियत रू0 2,33,20,000/- के स्थान पर 19,30,37,890/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक कर 33,94,360/- रू. वसूली हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को अनुचित मानते हुये कलेक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 31.10.2007 द्वारा प्रकरण की कार्यवाही ड्रॉप की, जिससे व्यथित होकर विभाग द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत दिनांक 28.05.2008 को (7 माह पश्चात्) मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत बिना देरी माफी का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गयी।

विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने तर्क दिया कि निगरानी के साथ म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करना भूलवश रह गया है। उन्होंने अपने देरी माफी के निवेदन को वक्त बहस स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किये जाने का निवेदन किया। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि विवादित भूमि जेडीए की व्यवसायिक योजना में प्रस्तावित है, जिससे व्यवसायिक/ आवासीय दर से आंकलन किया जाना चाहिए, अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अनुचित बतलाते हुए विभाग की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि मुख्तयारनामा आम के द्वारा सम्पत्ति को मुख्यतयार ग्रहिता को दिया गया है, वह सम्पत्ति पूरी तरह से कृषि प्रकृति की है। उनका यह भी कथन है कि उपपंजीयक द्वारा लेख पत्र सही प्रकार से पंजीबद्ध किया जाकर पक्षकार को लौटा दिया एवं बिना किसी आधार के उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है, उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स किये जाने पर यह नहीं देखा गया कि प्रश्नगत दस्तावेज की प्रकृति मुख्तयारनामा आम की हैं, नाकि कन्वेन्स की। इस दस्तावेज के द्वारा किसी भी प्रकार से मुख्तयार ग्रहिता को सम्पत्ति के स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं किया गया है, बल्कि मुख्तयारकर्ता ने शासकीय एवं अर्धशासकीय कार्यों को करने हेतु मुख्तयार ग्रहिता को अधिकृत किया है। दस्तावेज खण्डनीय प्रकृति का है, दस्तावेज में सम्पत्ति का कब्जा मुख्तयार ग्रहिता को नहीं दिया गया है, ऐसी स्थिति में मालियत की गणना बाजार दर अथवा भविष्य की संभावनाओं के आधार पर किया जाना कतई न्यायोचित नहीं है। उनका यह भी कहना है कि यदि दस्तावेज बेचान नामा होता तो उसकी मालियत बाजार मालियत के दृष्टिकोण से मालियत की गणना की जा सकती है, किन्तु दस्तावेज पूर्णतया मुख्तयारनामा की श्रेणी में आता है, जिसकी बाजार मालियत से गणना नहीं की जा सकती, चूंकि दस्तावेज के निष्पादन के समय लेखपत्र के जरिये मुख्तयार में दी गई सम्पत्ति पूर्णतया कृषि प्रकृति की है। ऐसी स्थिति में कृषि दर से मालियत का निर्धारण किया जाना चाहिए, अप्रार्थीगण अधिवक्ता ने बहस में यह भी निवेदन किया कि उसके द्वारा मुख्तयारनामा आम में दी गई सम्पत्ति कुल 5.83 हैक्टर अर्थात् लगभग 22 बीघा जमीन के बदले मुआवजे में 20 प्रतिशत आवासीय विकसित एवं 5 प्रतिशत विकसित व्यवसायिक भूमि जेडीए द्वारा अवार्ड में दी जायेगी। ऐसी स्थिति में 22 बीघा कृषि भूमि की मालियत से अधिक मालियत किसी भी स्थिति में 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत विकसित व्यवसायिक की नहीं हो सकती।

उसके द्वारा लगभग 22 बीघा कृषि भूमि समर्पित किये जाने के उपरान्त जेडीए द्वारा कुल 25 प्रतिशत भूमि ही दी जा रही है। ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण कृषि भूमि की मालियत आवासीय अथवा व्यावसायिक दर से किया जाना न्यायोचित नहीं हैं। उनका यह भी कहना है कि उप पंजीयक द्वारा बिना पक्षकार को सूचना दिये एक तरफा मौका निरीक्षण प्रतिवेदन तैयार किया गया है। उसमें अकिंत कर दिया कि आधे भाग में कृषि हैं तथा आधे भाग में पड़त पड़ी है, 3 बन्द कुंए, 2 चालू कुंए पम्प सैट, 60x20 वर्गफीट पट्टीपोश निर्माण, 20x10 वर्गफीट टिन शेड हैं, वर्णित भूमि अवाप्ति अधीन कृषि भूमि है, जिसकी सीमाओं का ज्ञान उप पंजीयक को हल्का पटवारी की अनुपस्थिति में बिना नक्शे के नहीं हो सकता। मौका निरीक्षण प्रतिवेदन के अवलोकन से प्रमाणित है कि उक्त मौका निरीक्षण के समय न तो अप्रार्थी उपस्थित था और ना ही पटवारी हल्का। प्रस्तुत मामले में यह भी महत्वपूर्ण है कि दस्तावेज के द्वारा हस्तांतरण किसी भी स्थिति में प्रमाणित नहीं होता है, क्योंकि मुख्याकरकर्ता ने अपने अधिकारों का प्रत्यायोजन किया है, ना कि स्वामित्व का हस्तांतरण। जहां तक दस्तावेज की मालियत का प्रश्न है उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स के समय कृषि भूमि की मालियत का निर्धारण आवासीय/व्यवसायिक दर से किया गया है। किन्तु प्रस्तुत मामले में अप्रार्थी का यह कथन महत्वपूर्ण है कि एक तरफ तो सम्पूर्ण कृषि भूमि 58300 वर्ग मीटर की मालियत का निर्धारण आवासीय दर 3300/- रु. प्रति वर्ग मीटर से किया जा रहा है, जिसके बदले खातेदार को मुआवजे में केवल 20 प्रतिशत आवासीय व 5 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि ही प्राप्त होगी, जबकि वास्तविक रूप से जो दर 5.83 है० कृषि भूमि की दर से गणना करने पर आयेगी, लगभग वही दर मिलने वाली 25 प्रतिशत भाग की आवासीय व व्यवसायिक दर से गणना की जाने पर आयेगी, क्योंकि 5.83 है० कृषि भूमि के बदले उसे 5.83 है० आवासीय अथवा व्यवसायिक सम्पत्ति प्राप्त नहीं हो रही है, जिससे सम्पूर्ण 5.83 है० आवासीय अथवा व्यवसायिक दर लगायी जावे। 5.83 है० समर्पण के बदले उसे केवल 20 प्रतिशत आवासीय तथा 5 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि अवार्ड में प्राप्त होगी। ऐसी स्थिति में जबकि मुख्याकरनामा आम में दी जा रही सम्पत्ति कृषि प्रकृति की है तथा उसे सम्पूर्ण भूमि के बदले कुल 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि का ही मुआवजा मिलना है, सम्पूर्ण 5.83 है० कृषि भूमि की दर भी लगा दी जाये तो किसी भी प्रकार की मुद्रांक कर की अपवंचना नहीं हो सकती है। तत्समय प्रचलित कृषि भूमि की दर 10 लाख रु. प्रति बीघा से एंव निर्माण को जोडते हुए पूर्व में उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज की मालियत 2,33,20,000/- मूल्यांकित करते हुए मुख्यतयारनामा आम पर 2 प्रतिशत से नियमानुसार मुद्रांक शुल्क वसूल किया गया था, जिसको उचित बतलाते हुए विद्वान अभिभाषकगण ने राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही निवेदन किया कि प्रस्तुत निगरानी विलम्ब से प्रस्तुत की गयी है, जिसके समर्थन में मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः प्रथम दृष्टतया प्रकरण सुनवाई हेतु ग्रहण योग्य नहीं होने इसी स्तर पर खारिज किये जाने योग्य है।

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004, परिपत्र सं० 5/2006, माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू, 2012(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन Civil Appeal No. 735 of 2012 Order Dated 20-01-2012, राज० कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दि० 31.1.2008 निगरानी

संख्या 3489/2005/अलवर श्री पूरणमल बनाम सरकार 2008(1) आरआरटी 449, निगरानी संख्या 3229/2005/हनुमानगढ़ निर्णय दिनांक 19.08.2008 सरकार बनाम राकेश कुमार 2009(1) आरआरटी 11, निगरानी संख्या 1886 एवं 1887/2008/जयपुर निर्णय दिनांक 25.03.2009 श्री सजंय भार्गव बनाम सरकार व अन्य का हवाला दिया। साथ ही अप्रार्थी सं. 2 के अधिवक्ता ने निवेदन किया कि अधिनियम की धारा 32(2) को तहत पावर होल्डर की किसी प्रकार की कोई वित्तीय जिम्मेदारी नहीं रहती है, पावर होल्डर भूस्वामी के निर्देशानुसार एवं मार्गदर्शन के अनुसार कार्य सम्पारित करता है। मुख्तयारनामा आम उसके हक में सम्पादित किये जाने से वह भूस्वामी नहीं हो जाता है। अतः उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश को उचित बतलाते हुए राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात पाया कि निगरानी के साथ म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है, जबकि विभाग द्वारा निगरानी अवधिपार प्रस्तुत की गयी है। विद्वान उप राजकीय अभिभाषक के मौखिक निवेदन को देरी माफी के रूप में स्वीकार किया जाता है। प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि अप्रार्थी संख्या 1 के स्वामित्व की भूमि 5.83 हैक्टर को जेडीए द्वारा ट्रक टर्मिनल स्थापित करने हेतु भूमि की आवश्यकता के आधार पर अवाप्ति की कार्यवाही करते हुये केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम की धारा 4 व 6 के तहत कार्यवाही करते हुये अवार्ड पारित किया। उक्त कृषि भूमि 22 बीघा की अवाप्ति की एवज में भूमि के बदले भूमि काश्तकार को 20 प्रतिशत विकसित आवासीय एवं 5 प्रतिशत विकसित व्यवसायिक भूमि प्राप्त करने का विकल्प जेडीए द्वारा प्रस्तुत किया गया। जेडीए एवं अन्य विभागों से शासकीय/अर्द्धशासकीय कार्यवाहियां निष्पादित करने हेतु अप्रार्थी संख्या 1 ने अप्रार्थी संख्या 2 के हक में मुख्तयारनामा आम सम्पादित किया है। तत्पश्चात् रेण्डम पद्धति के आधार पर उप पंजीयक पंचम्, जयपुर ने प्रकरण में मौका निरीक्षण करते हुये प्रकरण कमी मुद्रांक का मानते हुये रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को कलक्टर मुद्रांक ने स्वीकारते हुये अपने आदेश दिनांक 31.08.2007 द्वारा निस्तारित करते हुये एकपक्षीय आदेश पारित किया। तत्पश्चात् अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा दिनांक 27.09.2007 को कलक्टर मुद्रांक के समक्ष अधिनियम की धारा 9(13) के तहत प्रकरण में पुनः सुनवायी हेतु एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया, जिसको स्वीकारते हुये कलक्टर मुद्रांक ने उप पंजीयक द्वितीय सांगानेर से विवादित भूमि का मौका निरीक्षण करवाया एवं उभयपक्षों की सुनवायी करते हुये अपना विस्तृत आदेश दिनांक 31.10.2007 को पारित करते हुये प्रश्नगत भूमि की गणना तत्समय प्रचलित कृषि भूमि की डीएलसी दर 10 लाख प्रति बीघा तथा निर्माण को जोड़ते हुए भूमि की कुल मालियत 2,33,20,000/- निर्धारित की एवं प्रकरण में मुख्तयारनाम पंजीयन पर 2 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क पूर्व में अदा किये जाने के कारण वसूली शेष नहीं रहने से प्रकरण की कार्यवाही ड्रॉप की।

इस प्रकार में जेडीए द्वारा मुख्तयारनामा आम के पंजीबद्ध तिथि तक भूमि के बदले भूमि आवंटित नहीं की गयी थी एवं अप्रार्थीगणों के मध्य केवल मात्र शासकीय/ अर्द्धशासकीय कार्यवाहियां निष्पादित करने हेतु मुख्तयारनामा आम पंजीबद्ध करवाया गया था। मुद्रांक अधिनियम की धारा 32(2) के अनुसार पावर होल्डर का दायित्व नहीं बनता है, जबकि प्रकरण में पावर होल्डर को क्रेता का दर्जा देते हुये समस्त कार्यवाहियां की गयी है। अधिनियम की धारा 32 का उल्लेख निम्नानुसार है :-

32 - Duties by whom payable - In the absence of an agreement to the contrary the expense of providing the proper stamp shall be borne,-

(a) in the case of any instrument described in any of the following Articles of the Schedule, namely :-

No. 2 (Administration bond)

No. 6 (Agreement relating to deposit of title-deeds, pawn or pledge)

No. 14 (Bond)

No. 15 (Bottomry Bond),.....

- by the person drawing, making or executing such instrument ;

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। जिनमें निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :-

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012

(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन Civil Appeal No. 735 of 2012 Order Dated 20-01-2012 में यह मत प्रतिपादित किया है :-

"INDIAN STAMP ACT, 1899, Section 47A and 33, Market Value of Property-Nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the calculation of stamp duty. Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty. The nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stamp duty. Though the matter could have been considered by the Appellate Authority in view of our reasoning that there was no serious objection and in fact the said alternative remedy was not agitated seriously and in view of the factual details based on which the High Court has quashed the order dated 27-09-2004 passed by the Addittional District Collector, we are not inclined to interfere at this juncture."

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। बिन्दु संख्या 9 निम्न प्रकार है :-

"9. भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें"

राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दि.4.12.2002 में यह भी स्पष्ट कर दिया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।"

इसी प्रकार महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 5/2006 क्रमांक एफ-7(67)जन/06/2285-2720 दिनांक 30.01.2006 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं।

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि अप्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन कृषि भूमि से व्यवसायिक/आवासीय करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का कृषि से अन्यत्र उपयोग किया जा रहा हो। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक/

आवासीय दर से किये जाने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने स्वविवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा-निर्देशों की पूर्णतया अनुपालना करते हुए मालियत का निर्धारण कृषि भूमि से करते हुए अपना विस्तृत आदेश दिनांक 31.10.2007 पारित किया है, जो उचित प्रतीत होता है।

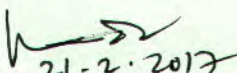
माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) आर.आर.टी. 731 एवं हाल ही में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सिविल रिट पिटीशन संख्या 40/2013 रजनी सहगल बनाम सरकार निर्णय दि. 21.10.2016 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को भूखण्ड की अवस्थिति अनुसार सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किया जावेगा।


प्रकरण में अप्रार्थी सं० 1 के नाम विवादित भूमि का राजस्व रेकार्ड में नामान्तरण खुला हुआ है जिसमें भूमि की किस्म चाही-1 दर्शायी गयी है एवं सम्वत् 2060 से 2063 की गिरदावरी भी प्रस्तुत की गयी है, जिसमें गवार, मटर, गेंहूं, मूंगफली आदि फसलों का बोया जाना दर्शित है। साथ ही अप्रार्थी सं० 1 ने पूर्व में पंजीबद्ध मुख्तयारनामा आम दि० 20.4.2006 को जरिये अभिभाषक श्री निर्मल सौलंकी के नोटिस दि० 4.7.2016 द्वारा अ.सं.2 के हक में जारी मु.आ. को निरस्त कर दिया है एवं पूर्व में जारी मुख्तयार में भूमि के कब्जे का हस्तानान्तरण भी नहीं किया गया है। उक्त समस्त तथ्यों, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्तों एवं विवेचन के मद्देनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि अप्रार्थीगण द्वारा किये गये मुख्तयारनामा आम में वर्णित कृषि भूमि उचित अंकित की गयी है, जिसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया कृषि थी तथा कृषि उपयोग में ही ली जा रही थी। उप पंजीयक द्वारा केवलमात्र इस आधार पर व्यवसायिक/आवासीय दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है, कि उक्त भूमि जेडीए की व्यवसायिक योजना में अवाप्ति हेतु प्रस्तावित है, जबकि प्रकरण में जेडीए द्वारा भूमि के बदले भूमि नियमानुसार आवंटित नहीं की गयी थी एवं ना ही किसी भी प्रकार का कोई मुआवजा अप्रार्थीगणों को दिया गया था। केवल मात्र शासकीय/अर्द्धशासकीय कार्यवाहियां निष्पादन करते हुए मुख्तयारनामा आम का पंजीयन करवाया गया है। भविष्य की सम्भवानाओं के आधार पर उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया था, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 31.10.2007 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है, चूंकि यह निर्णय माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के अनुकूल होने से यथावत रखे जाने योग्य पाया जाता है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 31.10.2007 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


21-2-2017
(मदन लाल)
सदस्य


(खेमराज)
अध्यक्ष