राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1279/2014/श्रीगंगानगर

सर्वजीत कौर पत्नी श्री इकबाल सिंह जाति जटसिख निवासी–25 PS(A) तहसील रायसिंहनगर जिला श्रीगंगानगर। ...प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, रायसिंहनगर।
2. राजकुमार पत्नी श्री रामजसराय अग्रवाल, निवासी–रायसिंहनगर, जिला श्रीगंगानगर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री राजेन्द्र बराड़, श्री रोहित सोनी
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 विभाग की ओर से

नाम तर्क किया गया ...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 24.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ केम्प श्रीगंगानगर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 26.03.2014 प्रकरण संख्या 181/2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक रायसिंहनगर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि महालेखाकार जाँच दल जयपुर ने उप–पंजीयक कार्यालय रायसिंहनगर के निरीक्षण के दौरान दस्तावेज संख्या 723 दिनांक 27.05.2005 को कमी मूल्यांकन का माना तथा दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति की कीमत 8,23,401/– रूपये प्रस्तावित की। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि दस्तावेज द्वारा क्रय की गई संपत्ति चक 25पीएसबी मुरब्बा नंबर 26 पत्थर नंबर 207/292 किला नंबर 11–12–13–19–20 रकबा 1.151 हेक्टेयर में से 0.494 हेक्टेयर बारानी भूमि है। इसी मुरब्बा नंबर 26 में 2 बीघा 10 बिस्वा में गुरूनानक कोल्ड स्टोरेज व किला नंबर 11 एवं 19 में नगरपालिका रायसिंहनगर द्वारा 0.151 हेक्टेयर भूमि

लगातार.....2

अधिग्रहीत की है जिससे संपत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की तीन गुणा दर से किया जाना चाहिए। उप–पंजीयक ने जाँच दल के आक्षेप के आधार पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(5) के तहत रेफरेन्स किया। प्रकरण 29/07 पर दर्ज किया जाकर दिनांक 30.07.2007 को निर्णय पारित किया जिसमें रेफरेन्स को स्वीकार किया गया जिसके विरूद्ध प्रार्थीया ने माननीय कर बोर्ड राजस्थान अजमेर में निगरानी प्रस्तुत की। माननीय कर बोर्ड ने निर्णय दिनांक 29.12.2011 से प्रकरण इन निर्देशों के साथ रिमाण्ड किया कि प्रार्थीया को सुनवाई का अवसर प्रदान कर बिक्रीत संपत्ति की मालियत मुद्रांक नियम 65 के प्रावधानों के अनुरूप निर्धारित कर तद्नुसार विधिसम्मत आदेश पारित करें। अधीनस्थ न्यायालय ने रिमाण्ड आदेशों की पालना में प्रार्थीया को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए रेफरेन्स स्वीकार किया है तथा देय मुद्रांक कर 67,252/– रूपये व पंजीयन शुल्क 806/– रूपये मानते हुए पूर्व में जमा कराये गये मुद्रांक कर 15,100/– रूपये व पंजीयन शुल्क 2,810/– रूपये कम करते हुए व निगरानी के समय जमा करवाये गये मुद्रांक कर 25,090/– रूपये, पंजीयन शुल्क 2,720/– रूपये, शास्ति 350/– रूपये कुल 27,915/– रूपये कम करते हुए अंतर मुद्रांक कर 27,062/– रूपये, पंजीयन शुल्क 2,876/– रूपये व शास्ति 395/– रूपये कुल 30333/– रूपये की वसूली हेतु आदेश पारित किया है जिसके विरूद्ध प्रार्थीया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया ने निवेदन किया कि चूंकि मुद्रांक कर की देयता का उत्तरदायित्व क्रेता होने के कारण प्रार्थीया का है तथा अप्रार्थी संख्या 2 के विरूद्ध कोई अनुतोष नही चाहा गया है, अतः इनका नाम तर्क किया जाये। प्रार्थीया के अभिभाषक के निवेदन पर अप्रार्थी संख्या 2 का नाम हटाया गया।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया की ओर से कथन किया गया कि दस्तावेज लौटा देने के पश्चात उप–पंजीयक को रेफरेन्स का अधिकार ही नही रहता क्योंकि उप–पंजीयक Functus officio हो

लगातार.....3

जाता है। क्रय की गई भूमि राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि दर्ज थी। इसी मुरब्बे में कोल्ड स्टोरेज होने व नगरपालिका द्वारा कुछ भूमि अधिग्रहण किये जाने के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि को प्रथम दृष्टया आवासीय उपभोग का मानते हुए कृषि भूमि की तीन गुणा दर आरोपित नहीं की जा सकती। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जावे।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

6. हमनें पत्रावली का अवलाकेन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

7. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

8. रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि दस्तावेज द्वारा क्रय की गई संपत्ति चक 25पीएसबी मुरब्बा नंबर 26 पत्थर नंबर 207/292 किला नंबर 11–12–13–19–20 रकबा 1.151 हेक्टेयर में से 0.494 हेक्टेयर बारानी भूमि है। इसी मुरब्बा नंबर 26 में 2 बीघा 10 बिस्वा में गुरूनानक कोल्ड स्टोरेज व किला नंबर 11 एवं 19 में नगरपालिका रायसिंहनगर द्वारा 0.151 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहीत की है जिससे संपत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की तीन गुणा दर से किया जाना चाहिए।

9. निगरानी में प्रथम आधार यह है कि दस्तावेज लौटा देने के पश्चात उप–पंजीयक को रेफरेन्स का अधिकार ही नही रहता क्योंकि उप–पंजीयक Functus officio हो जाता है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के अनुसार साक्ष्य लेने का प्राधिकार रखने वाले किसी व्यक्ति को या किसी पुलिस अधिकारी को छोड़कर किसी लोक पद के भार साधक किसी व्यक्ति को निरीक्षण के दौरान या अन्यथा यह प्रतीत होने पर कि किसी लिखत को कम मूल्यांकित किया गया है, वहां ऐसा व्यक्ति उस मामलें में कलक्टर को तुरन्त निर्देश दे सकता है। धारा 51(2) के अन्तर्गत जब कोई लिखित कम मूल्यांकित

२m

लगातार.....4

हो और उसे भूल से या अन्यथा रजिस्ट्रीकृत कर दी गई हो तो उप–पंजीयक को रेफरेन्स का अधिकार है तथा ऐसा रेफरेन्स मूल दस्तावेज के बिना भी किया जा सकता है। कलक्टर (मुद्रांक) को 51(5) में ऐसे रेफरेन्स को सुनने का अधिकार है। प्रकरण में ऑडिट आक्षेप के आधार पर उप–पंजीयक ने रेफरेन्स प्रस्तुत किया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नही है।

10. निगरानीकर्ता का निगरानी में द्वितीय आधार यह है कि क्रय की गयी सम्पत्ति राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि दर्ज है तथा दस्तावेज के निष्पादन के समय कृषि भूमि के प्रयोग में आ रही थी जिससे इस सम्पत्ति को कृषि भूमि मानकर मूल्यांकन किया जाना चाहिए न की आस–पास की गतिविधियों के आधार पर गैर कृषि भूमि मानकर।

विचाराधीन प्रकरण में क्रय की गई भूमि मुरब्बा नंबर 26 में है तथा इसी मुरब्बा नंबर में कोल्ड स्टोरेज व नगरपालिका की भूमि है। इससे यह तो स्पष्ट है ही कि क्रय की गई भूमि के आस–पास वाणिज्यिक एवं आवासीय गतिविधियां हैं तथा यह भूमि नगरपालिका सीमा में है। इस प्रकार भूमि प्रथम दृष्टया गैर कृषि प्रयोजनार्थ है जिसका मूल्यांकन कृषि भूमि की तीन गुणा दर से किये जाने का प्रावधान है। प्रार्थीया ने अधीनस्थ न्यायालय में या निगरानी के संलग्न ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह प्रतीत होता कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति कृषि प्रयोजनार्थ प्रयोग में आ रही हो जबकि यदि ऐसा था तो प्रार्थीया को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 57(i) के परन्तुक जो निम्न प्रकार है :–

" Provided that every instrument relating to transfer of agriculture land shall be accompanied by a copy of last khasra Girdawari to determine the correct market value " के अनुसार संबंधित भूमि की खसरा गिरदावरी द्वारा सम्पत्ति के कृषि भूमि उपयोग के संबंध में साक्ष्य प्रस्तुत करना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्रावली में उपलब्ध तथ्यों के आधार पर सम्पत्ति को गैर कृषि प्रयोजनार्थ मानते हुये कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन किया है जो पत्रावली में उपलब्ध अभिलेख एवं विधिअनुरूप है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

11. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 26.03.2014 यथावत रखा जाता हैं।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम) 24/1/2017
सदस्य