राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 164/2014/अजमेर

श्रीमती रेखा भगतानी पत्नी राजेन्द्र भगतानी जाति सिन्धी
निवासी 30,जीवनदीप कोलोनी वैशालीनगर, अजमेर .....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक–अजमेर द्वितीय
2. श्री जयप्रकाश जोधानी उर्फ राजू जोधानी पुत्र स्व. शंकर लाल जाति हिन्दु सिन्धी निवासी 330,देहलीगेट के बाहर अजमेर .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री मृणाल शर्मा, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 राजस्व की ओर से.
श्री गौरव दवे, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 10/03/2015

निर्णय

यह निगरानी अन्तर्गत धारा 65 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 विरूद्ध निर्णय दिनांक 12.06.2012 पारित द्वारा कलक्टर मुद्रांक वृत, अजमेर प्रकरण संख्या 396/2011 प्रस्तुत की गयी है।

वकील निगरानीकर्ता उपस्थित, उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित एवं वकील अप्रार्थी संख्या दो उपस्थित जिन्हे सुना गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

वकील प्रार्थी ने प्रकरण के तथ्य सूक्षम रूप से बताते हुये कथन किया कि प्रार्थी के पक्ष में अप्रार्थी सांख्या दो ने पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 01.10.2010 वाके ग्राम माकडवाली तहसील व जिला अजमेर में स्थित आराजी पुराने खसरा नम्बर 670 के नये खसरा नम्बर 708 का रकबा 1 बीघा 8 बिस्वा 10 बिस्वान्सी के विक्रय पत्र का निष्पादन 15,00,000/–रू. में करवा दिया और मौके पर कब्जा सम्भला दिया। तब से प्रार्थिया इस सम्पति पर काबिज काश्त है। प्रार्थिया ने स्वयं स्वीकार किया है कि पंजीबद्ध विक्रय विलेख पत्र अचल सम्पति की कीमत 22,69,350/–रू. पर मुद्रांक व पजीयन शुल्क अदा कर निष्पादन व पंजीयन करवाया तथा प्रकरण में रेफरेन्स क्रमांक 1356 दिनांक 10.08.2011 में स्पष्ट अंकित किया गया है कि दस्तावेज प्रस्तुत व निष्पादन दिनांक 01.11.2010 को किया गया है तथा हस्तालिपि में डी एल सी दिनांक 13.07.2010 से प्रभावी के अनुसार 300 मीटर तक मूल्य 06,50,000/–रू. प्रति बीघा तथा 300 मीटर

से अधिक पर 03,50,000/—रू. प्रति बीघा की दर से गणना का उल्लेख किया है लेकिन रेफरेन्स की मद संख्या 05 में मलकियत गलत रूप से 38,90,830/-- रू. आंकी गयी है जबकि वास्तविक गणना 300 मीटर तक मूल्य 06,50,000/-- रू. प्रति बीघा की दर से निष्पादित दस्तावेज की पृष्ठ संख्या 05 पर विवरण विक्रय शुदा आराजी का दिया है तथा भूमि का क्षैत्रफल रेफरेन्स की मद संख्या 09 में 01 बीघा 08 बिस्वा 10 बिस्वान्सी दर्शाया है तथा निर्मित क्षेत्र 2800 वर्गफुट बताया है। वकील प्रार्थी का कहना है कि गणना भूमि के क्षेत्रफल की दर 06,50,000/— रू. प्रति बीघा के हिसाब से कुल राशि 09,26,250/—रू. तथा कुये में बोरिंग होने से 01,00,000/— रू. एवं 2800 वर्गफुट में निर्मित क्षैत्र पट्टी पोश की गणना 200/—रू. प्रति वर्गफुट से 05,60,000/—रू. से जिस पर 17 वर्ष का डेपरीसेशन कम करने पर 05,24,800/—रू. गणना कर स्वयं अप्रार्थी उप पंजीयक ने विलेख पत्र की पृष्ठ संख्या 06 पर धारा 54 के तहत् निष्पादन रू. 22,69,350/— पर स्वीकार किया एवं स्वयं ने रिकार्ड आदि से गणना कर कर विक्रय पत्र की मालियत 22,69,350/—रू. मानते हुये कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क 01,11,780/—रू. दिनांक 01.11.2010 को सम्पूर्ण राशि प्राप्त कर दस्तावेज लौटाये है। उनका कथन है कि इसके उपरान्त बिना उचित कारण के उप पंजीयक ने दिनांक 10.08.2011 को एक रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक अजमेर को किया। कलक्टर मुद्रांक अजमेर ने अपने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 12.06.2012 से रेफरन्स स्वीकार कर लिया जिससे व्यथित होकर प्रार्थी ने यह निगरानी प्रस्तुत की है। उनका कहना है कि अप्रार्थी उप पंजीयक ने स्वयं सम्पति का मूल्यांकन कर उसे पंजीबद्ध किया था और उसके बाद लौटाया था। इसके पश्चात् उनके पास एकतरफा कार्यवाही कर प्रार्थी के विरूद्ध रेफरेन्स प्रस्तुत करने का कोई विधिक कारण उपस्थित नहीं था। उनका यह भी कहना है कि रेफरेन्स में मालियत 38,90,830/—रू. किस प्रकार आंकी गई यह स्पष्ट नहीं है। उनका यह भी कहना है कि रेफरेन्स अपूर्ण रूप से प्रस्तुत किया गया है क्योंकि उसमें निर्मित 2800 वर्ग फुट पट्टी पोश 17 वर्ष पूर्व चूना भाटा से बिने निर्माण की किस दर से गणना की गयी है स्पष्ट उल्लेख नहीं है। उनका कहना है कि अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर स्पष्ट रूप से खरीद शुदा आराजी कृषि भूमि होना तथा उसका कृषि उपयोग में लेने का कथन किया गया था तथा यह भी कथन किया गया कि जिस दिन प्रार्थी द्वारा उक्त कृषि भूमि का क्रय किया गया उस निषपादन से आज तक भी भूमि का कृषि उपयोग किया जारहा है और कभी भी आवासीय उपयोग नहीं किया

गया। केवल खरीद शुदा कृषि भूमि के आस पास आवासीय भू खण्ड होने के कारण व भविष्य में इस आराजी का कृषि उपयोग नहीं होने को आधार मान कर बाध्यकारी प्रावधानों के विपरीत जाकर तीन गुना की दर से मालियत प्रस्तावित की गयी है जो गलत रूप से रेफरेन्स में अंकित की गयी जिसे नजर अन्दाज कर त्रुटिपूर्ण निर्णय पारित किया है जो निरस्तनीय है। उनका यह भी कहना है कि अपीलाधीन निर्णय पारित करने से पूर्व कलक्टर मुद्रांक ने विवादित स्थन का मौका निरीक्षण किया लेकिन मौका निरीक्षण रिपोर्ट पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। उनका यह भी कहना है कि वक्त मौका निरीक्षण प्रार्थी अथवा अप्रार्थी संख्या 02 में से कोई उपस्थित नहीं थे। इसके अतिरिक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट में किसी भी खसरा नम्बर का विवरण नहीं है जिससे मौका निरीक्षण रिपोर्ट एक भ्रम की स्थिति पैदा करती है। चूंकि अधिनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट को ही आधार मान कर निर्णय पारित किया है इसलिये इस निर्णय निरस्त किया जाय।

अप्रार्थी संख्या 02 श्री जय प्रकाश जोधानी के वकील ने कथन किया कि पंजीकृत दस्तावेज में सम्पति कृषि भूमि अंकित की गयी है। जब इस दस्तावेज को पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था उन्होने उस पर डी एल सी की दर के अनुसार राशि वसूल किये जाने के निर्देश प्रदान किये। उप पंजीयक के निर्देशानुसार डी एल सी दर से राशि अदा कर दी गयी। इसके कई समय पश्चात् उप पंजीयक ने एकतरफा कार्यवाही करते हुये रेफरेन्स कर दिया जिसे कलक्टर मुद्रांक अजमेर ने स्वीकार कर भूल की है। अतः कलक्टर मुद्रांक अजमेर का आदेश दिनांक 12.06.2012 ab initio void है इसलिये इसे निरस्त किया जाय।

पैरोकार सरकार ने कथन किया कि अपीलाधीन आदेश पूर्णतया विधिनुसार जारी किया गया है और इसे जारी करने से पूर्व कलक्टर मुद्रांक ने मौका निरीक्षण इस निर्णय पर पहूंचे है कि सम्पति का कभी भी कृषि उपयोग नहीं किया जा सकता। इसके अतिरिक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट में स्पष्ट है कि सम्पति के आस पास प्लाटिंग की गयी है एवं भू खण्ड के चारों ओर बाउण्ड्री वाल निर्मित पायी गयी और भू खण्ड के आस पास पोल्ट्रीफार्म एवं ग्रीन हाऊस निर्मित पाये गये। यद्यपि पोल्ट्रीफार्म चालू अवस्था में नहीं पाये गये फिरभी भू खण्ड का कृषि उपयोग नहीं पाया गया। अतः कलक्टर मुद्रांक अजमेर ने महा निरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 27/10 दिनांक 01.09.2010 के अनुसरण में यह पाया कि कृषि भूमि के तीन गुना लागत के

अनुसार पंजीयन शुल्क वसूल किया जाना उचित है। उन्होने इस बात का खण्डन किया कि कलक्टर मुद्रांक ने वादग्रस्त भूमि को वाणिज्यिक मान कर उसका मूल्यांकन किया है। उनका कहना है कि उपरोक्तानुसार कलक्टर मुद्रांक ने समस्त कार्यवाही मौका निरीक्षण के अनुसार की है जिसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र वास्ते निगरानी निरस्त किया जाय।

अपने रिज्योइण्ड आरग्यूमेन्ट में वकील प्रार्थी ने तर्क को दोहराया कि वादग्रस्त सम्पति भू खण्ड की श्रेणी में नहीं आता है वरन् एक कृषि भूमि है। उन्होने इस बात पर भी बल दिया कि मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 12.06.2012 उनके पीठ पिछे बनाई गयी इसलिये कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश निरस्तनीय है।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया। अधिनस्थ न्यायालय की आदेशिका दिनांक 08.05.2012 को देखने से स्पष्ट होता है कि मौका निरीक्षण की बात विद्वान कलक्टर मुद्रांक ने की हुयी है। इसके अतिरिक्त दिनांक 12.06.2012 की आदेशिका में भी स्पष्ट है कि अप्रार्थी के वकील उपस्थित। अतः वकील प्रार्थी का यह कथन कि वक्त मौका निरीक्षण वे उपस्थित नहीं थे या मौका निरीक्षण रिपोर्ट में खसरा नम्बर अंकित नहीं है, स्वीकार्य नहीं है। अपीलाधीन आदेश के अवलोकन से भी स्पष्ट होता है कि अधिनस्थ न्यायालय ने न्यायिक मतिष्क का प्रयोग करते हुये इस निर्णय पर पहूंचे कि वादग्रस्त भू खण्ड का भविष्य में कृषि में आने की कोई सम्भावना नहीं थी अतः अधिनस्थ न्यायालय द्वारा महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 27/10 को आधार मानते हुये अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है। परिपत्र संख्या 27/10 दिनांक 01.09.2010 के अवलोकन से स्पष्ट है कि यदि पैराफेरी एवं नगरपालिका क्षैत्र में स्थित कृषि भूमि 1000 वर्ग मीटर से अधिक हो एवं आबादी का प्रथम दृष्टया आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन किया जाय। अपीलाधीन आदेश के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि विद्वान कलक्टर मुद्रांक ने वादग्रस्त सम्पति को कभी भी वाणिज्यिक नहीं माना है बल्कि परिपत्र संख्या 27/10 में दिये गये मार्गदर्शन की पालना करते हुये वादग्रस्त सम्पति की मालियत 39,18,580/—रू. आंकी है जो प्रथम दृष्टया उचित प्रतीत होती है। उपरोक्त के आधार पर हम इस निष्कर्ष पर पहूंचते है कि अपीलाधीन आदेश मौका निरीक्षण के पश्चात् एवं न्यायिक मतिष्क का प्रयोग करते हुये जारी किया गया है जिसमें किसी प्रकार का हस्तक्षेप वांच्छनीय नहीं है। अतः प्रार्थना पत्र निगरानी अस्वीकार किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(राकेश श्रीवास्तव)

अध्यक्ष