

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 1646 / 2011 / जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक—तृतीय,
जोधपुर।

प्रार्थी.

बनाम्

- (1) श्री संजय गहलोत पुत्र श्री संतोष सिंह गहलोत,
जाति—माली, निवासी—आमली बेरा, मण्डोर,
जोधपुर।
- (2) श्री मोहनराम पुत्र श्री बागाराम जाति—जाटा,
निवासी—ग्राम—मेलावास, तहसील—भोपालगढ़
जिला—जयपुर।

अप्रार्थीगण.

निगरानी संख्या - 1647 / 2011 / जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप
पंजीयक—जोधपुर।

प्रार्थी.

बनाम्

- (1) श्री संजय गहलोत पुत्र श्री संतोष सिंह
गहलोत, जाति—माली, निवासी—आमली
बेरा, मण्डोर, जोधपुर।
- (2) श्रीमति चूकीदेवी पत्नि स्व. श्री भीयाराम,
बहैसियत खूद एवम् बहैसियत कूदरत वलीया
माता मुकेश, बचनाराम, रेखा पुत्रान् / पुत्री
स्वश्रीभीयरामजाति—जाट, निवासी—ग्राम—मेलावास,
तहसील—भोपालगढ़ जिला—जयपुर।

अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित:

श्री डी.पी.ओझा,
उप—राजकीय अभिभाषक।

प्रार्थी की ओर से

श्री माधवराम चौधरी,
अभिभाषक।

अप्रार्थीगण की ओर से
निर्णय दिनांक:—04.06.2015

प्रार्थी उपपंजीयक—तृतीय, जोधपुर व उप—पंजीयक—जोधपुर (जिन्हें आप “उप—पंजीयक” कहा जायेगा) द्वारा यह दोनों निगरानियां, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे “अधिनियम” कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलकटर (मुद्रांक), जोधपुर, वृत्त—जोधपुर (जिसे आगे “कलकटर” कहा जायेगा) के द्वारा पारित पृथक—पृथक् आदेश दिनांक 16.08.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत किये गये हैं, जो क्रमशः प्रकरण संख्या 41 व 42/2010 के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी उपपंजीयक ने विद्वान् “कलकटर” द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.08.2010 को

लगातार.....2

✓

चुनौती दी है।

निगरानी संख्या 1646 / 2011 / जोधपुर के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा द्वारा अपनी स्वामित्व का भूखण्ड खसरा नम्बर 31 में से रकबा 10 बीघा जो ग्राम मेलावास में स्थित है; के को अप्रार्थी संख्या—1 को रु.15,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय दस्तावेजे उप पंजीयक, के समक्ष वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत रु. 25,795/- होना अवधारित कर, तदनुसार मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क अप्रार्थी संख्या—2 से वसूल कर, पंजीबद्ध दस्तावेज अप्रार्थी को लौटा दिये गये। तत्पश्चात् उप—पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण कर, बिक्रीत भूमि पर ग्रेवल सड़क बनी होने एवम् इसके चारों ओर आवासीय भूखण्ड काटे जाने के कारण इस भूमि का सम्भावित उपयोग अकृषि प्रयोजनार्थ मानते हुये, उक्त कमी मालियत का मानकर, गैर रूपान्तरित भूमि की जिला रत्तीय कमेटी द्वारा निर्धारित दरानुसार सम्पत्ति की मालियत रु. 3,50,222/- मानते हुये उपपंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 47 डी के तहत् नोटिस जारी किया गया जिसकी पालना नहीं करने पर कलक्टर को मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(1) के अन्तर्गत कमी मालियत का प्रकरण बनाकर, “रेफेन्स” प्रेषित किया गया। कलक्टर द्वारा उप—पंजीयक द्वारा की गयी मौका निरीक्षण रिपोर्ट को प्रश्नगत सम्पत्ति के क्रय करने के दो माह पश्चात् होने के कारण प्रेषित “रेफेन्स” को जरिये आदेश दिनांक 16.08.2010 के अस्वीकार कर दिया गया। कलक्टर के उक्त आदेश से व्यथित होकर, उपपंजीयक द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

निगरानी संख्या 1647 / 2011 / जोधपुर के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा द्वारा अपनी स्वामित्व का भूखण्ड खसरा नम्बर 31 में से रकबा 10 बीघा जो ग्राम मेलावास में स्थित है, के को अप्रार्थी संख्या—1 को रु.50,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय दस्तावेजे उप पंजीयक, के समक्ष वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत रु. 66,000/- होना अवधारित कर, तदनुसार मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क अप्रार्थी संख्या—2 से वसूल कर, पंजीबद्ध दस्तावेज अप्रार्थी को लौटा दिये गये। तत्पश्चात् उप—पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण कर, बिक्रीत भूमि पर ग्रेवल सड़क बनी होने एवम् इसके चारों ओर आवासीय भूखण्ड काटे जाने के कारण इस भूमि का सम्भावित उपयोग अकृषि प्रयोजनार्थ मानते हुये, उक्त कमी मालियत का मानकर, गैर रूपान्तरित भूमि की जिला रत्तीय कमेटी द्वारा निर्धारित दरानुसार सम्पत्ति की मालियत रु. 10,45,440/- मानते हुये उपपंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 47 डी के तहत् नोटिस जारी किया गया जिसकी पालना नहीं करने पर कलक्टर को मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(1) के अन्तर्गत कमी मालियत का प्रकरण बनाकर, “रेफेन्स” प्रेषित किया गया। कलक्टर द्वारा उप—पंजीयक द्वारा की गयी मौका निरीक्षण रिपोर्ट को प्रश्नगत सम्पत्ति के क्रय करने के दो माह पश्चात् होने के कारण प्रेषित “रेफेन्स” को जरिये आदेश दिनांक 16.08.2010 के अस्वीकार कर दिया गया। कलक्टर के उक्त आदेश से

व्यथित होकर, उपपंजीयक द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

प्रार्थीगण की ओर से विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि विद्वान “कलक्टर” द्वारा पारित आदेश विधि के प्रावधानों एवम् सम्बद्ध अभिलेख पर उपलब्ध तथ्यों के विरुद्ध होने के कारण, अविधिक एवम् अनुचित है। अंग्रिम अभिवाक् किया कि उप—पंजीयक द्वारा सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने पर विक्रीत राम्पत्ति पर आवासीय भूखण्ड काटे जाने के कारण सम्पत्ति के सम्भावित अकृषि उपयोग को देखते हुए उप पंजीयक द्वारा क्षेत्र की डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर के अनुसार सम्पत्ति की मालियत प्रस्तावित करते हुए विधिनुसार रेफरेन्स प्रेषित किये गये थे। कलक्टर द्वारा भूमि की मौके की स्थिति व सम्भावित उपयोग पर कोई विचार नहीं कर, विवादाधीन निर्णय दिनांक 16.08.2010 को पारित किये गये हैं जो विधिविरुद्ध एवं त्रुटिपूर्ण है। अतः उक्त आधारों पर “कलक्टर” द्वारा अवधारित निष्कर्ग न्यायोचित नहीं होने के कारण, अभिखण्डित कर, अपास्त कर, प्रस्तुत निगरानियां स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि विवादित भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि दर्ज की हुई है एवं लेख्य पत्र में भी उक्त भूमि कृषि भूमि की श्रेणी में होना प्रमाणित है, जैसाकि राजस्व रिकॉर्ड जगाबंदी वो देखने से ही विदित है कि उक्त भूमि को अकृषि के उपयोग हेतु रूपान्तरण नहीं कराया गया है एवं विवादित कृषि भूमि में अकृषि प्रयोजनार्थ नियमानुसार संपरिवर्तन कराये बिना उक्त भूमि को अकृषि के उपयोग की भूमि मानते हुए विद्वान कलेक्टर द्वारा आदेश पारित पूर्णतः विधिसम्मत एवम् उचित है। तर्क दिया कि अप्रार्थीगण द्वारा विवादित भूमि को क्रय करने के पश्चात् उप पंजीयक के समक्ष विक्रय पत्र के पंजीयन कराने हेतु प्रस्तुत किये जिसे अन्तर राशि जमा कराने पर उक्त दस्तावेज का पंजीयन कर मूल दस्तावेज केता को लौटा दिये गये। उप पंजीयक द्वारा अपने स्वविवेक के आधार पर उस समय की बाजार दर के आधार पर एवं कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर के आधार पर राशि जमा करवा कर दस्तावेज को पंजीयन कर मूल दस्तावेज केता को लौटा दिये। मूल दस्तावेज पंजीयन कर लौटाने के बाद उप पंजीयक (Fungtus officio हो जाता है) उसके पश्चात् उप पंजीयक द्वारा विद्वान कलेक्टर के समक्ष “रेफरेन्सेज” प्रेषित करना विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स में जो भूमि की गालियत दर्शाई गई है जिसे विद्वान कलेक्टर द्वारा मनमाने रूप से संभावनाओं के आधार पर भूमि की गणना कर आदेश पारित करने में कोई भूल नहीं की गई है।

पुनः कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि भूमि है, जिसमें किसी प्रकार वर्गी कोई आवासीय अथवा वाणिज्यिक गतिविधियां मौके पर नहीं की जा रही हैं रही हैं।

कथन किया कि प्रश्नगत सम्पति के संबंध में निष्पादित विक्रय पत्र को नियमानुसार पंजीयन सूची में उल्लेखित एवं निर्धारित दरानुसार पंजीयन हेतु निर्धारित मुद्रांक कर, एवं पंजीयन शुल्क जमा करवाया गया था। तर्क दिया कि उप-पंजीयक द्वारा आराजी विक्रय पत्र को पंजीबद्ध करने के पश्चात् उक्त का अन्यथा उपयोग होना अवधारित कर, बिना किसी आधार के अप्रत्याशित रूप से आवासीय उपयोग वा संभावना के आधार पर, रेफेन्सज प्रेषित करना विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कलक्टर द्वारा उक्त समस्त तथ्यात्मक स्थिति पर विचार कर, आदेश पारित किये गये हैं जो विधिसम्मत एवम् उचित है। विशिष्ट रूप से कथन किया कि प्रश्नगत सम्पति कृषि भूमि है एवं आवासीय उपयोग में नहीं आ रही है एवम् न ही उप-पंजीयक द्वारा ऐसा कोई आधार अथवा दस्तावेज प्रस्तुत किया गया जिससे यह प्रमाणित होता हो कि भूमि आवासीय उपयोग में आ रही है। कथन किया कि उक्त रो यह रप्ट है कि केवल प्लॉटिंग होने मात्र से ही कोई सम्पति आवासीय या फिर व्यावसायिक नहीं हो जाती है। आवासीय होने के लिये आधारभूत सुविधाओं का होना आवश्यक है, इसी कम में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ हेतु व्यावसायिक गतिविधियां का संचालित होना आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत सम्पति के संदर्भ में ऐसा कोई भी प्रमाण नहीं पाया गया। केवल भूमि पर भविष्य में उपयोग की सम्भावनाओं के आधार पर आदेश पारित किया गया है। अपने उक्त तर्क के समर्थन में माननीय कर बोर्ड की एकलपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 182/2008/राजसमंद निर्णय दिनांक 03.09.2010 को प्रोद्धरित कर कथन किया उक्त न्यायिक दृष्टांत में माननीय एकलपीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि “गदि विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक के समय कोई भी सम्पति कृषि भूमि है तो केवल अंतर मुद्रांक कर एवम् अंतर कर पंजीयन शुल्क कायम करने के उद्देश्य मात्र से ही भूमि को आवासीय या आबादी प्रयोजनार्थ माना जाना उचित नहीं है” पुनः न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 2286/2007/नागौर निर्णय दिनांक 04.08.2010 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि उक्त में माननीय पीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि “The value of the agricultural land will be determined as per the situation of land on the date of registration.”

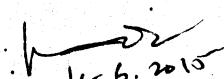
अतः अपने उक्त तर्कों के आधार पर प्रस्तुत निगरानियों को अस्त्रीकार कर, कलेक्टर द्वारा पारित आदेशों को यथावत रखने का निवेदन किया गया।

6. उभयपक्षीय बहस पर मनन किया गया तथा रिकॉर्ड पर उपलब्ध सम्बद्ध अभिलेखों का अनुशीलन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि राजराय की निगरानी के साथ लिमिटेशन एकट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है। हस्तगत

प्रकरण के संबंध में रिकॉर्ड पर उपलब्ध दस्तावेजों के परिशीलन से विदित होता है कि उप-पंजीयक द्वारा की गयी मौका निरीक्षण रिपोर्ट जो कि रिकार्ड पत्रावली पर उपलब्ध है, में स्पष्ट अंकित है कि “.....उक्त सम्पूर्ण क्षेत्र का मौका पर उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ न होकर आवासीय प्रयोजनार्थ प्रस्तावित है। इस संबंध में दस्तावेज संख्या सप-पंजीयक-प्रथम दिनांक 07.10.2009 को पुस्तक क्रमांक-1 जिल्द संख्या 381 के पृष्ठ क्रमांक 49 दस्तावेज संख्या-2009005542 पर पंजीबद्ध दस्तावेज की फोटो प्रति जिसके संलग्न वृदावन विहार कॉलोनी का नक्शा एवम् उक्त खसरा नं.31 में बड़ा नम्बर मिलाकर उक्त योजना की कॉलोनी काटने का स्पष्ट उल्लेख है” स्पष्ट है कि उपपंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण में प्रश्नगत विवादित कृषि भूमि में अकृषि प्रयोजनार्थ अर्थात् आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग किया जा रहा है। फलस्वरूप, उपपंजीयक द्वारा की मौका निरीक्षण रिपोर्ट का दरकिनार कर, कलक्टर द्वारा पारित आदेश विधिक नहीं हैं। फलस्वरूप, कलक्टर द्वारा पारित आदेशों को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानियां स्वीकार की जाती हैं।

परिणमतः प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानियां स्वीकार की जाती हैं।

निर्णय प्रसारित किया गया।


6.6.2015

(मदन लाल)

सदस्य