

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1726 / 2008 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जयपुर चतुर्थ।

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती मिथलेश सिंह धर्मपत्नी श्री आर.वी.सिंह जाति जाट निवासी-सी-262, मालवीय नगर, जयपुर।
2. श्री गोपाल लाल पुत्र श्री छीतर मल जाति जाट निवासी-जोतजवाला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर।
3. श्रीमती शिमला देवी शर्मा धर्मपत्नी श्री रमेश चन्द शर्मा निवासी-ए-46, सरस्वती नगर, गोनेर, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री रोहित सोनी

अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं 3 की ओर से

....अप्रार्थी सं 1 व 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 16.02.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 27.02.2007 प्रकरण संख्या 343/06 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक जयपुर चतुर्थ/अष्टम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 1 द्वारा अप्रार्थी सं. 3 के पक्ष में निष्पादित ग्राम देवरी में कृषि भूमि खसरा नं. 389 रकबा 0.46 हैक्टर का विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उपपंजीयक जयपुर चतुर्थ के समक्ष 2000000/- रु. की मालियत पर 10000/- रु. के मुद्रांक पेपर पर निष्पादित होकर दिनांक 25.05.2006 को पेश हुआ। उपपंजीयक ने मुद्रांक कर 174000/- रु. पंजीयन शुल्क 25000/- रु. और वसूल कर दस्तावेज को क्रम सं. 1595/06 पर दिनांक 25.05.2006 को पंजीबद्ध कर

३४

लगातार.....2

सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया। तत्पश्चात् उपपंजीयक ने रैण्डम पद्धति से प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया। उपपंजीयक ने मौका रिपोर्ट में बताया कि दस्तावेज का पंजीयन कृषि भूमि बताकर करवाया गया है, जबकि मौके पर आसपास आवासीय गतिविधियाँ होने से आवासीय उपयोग से मूल्यांकन वांछित है। उपपंजीयक ने मौका रिपोर्ट में बताया कि विक्रय की गई कृषि भूमि गोपालपुरा बाईपास से मानसरोवर की रिद्धि सिद्धि रोड़ पर नाले में उबड़ खाबड़ गड्डों के रूप में 10-15 फीट गहराई पर स्थित है। इसमें नाले में उगने वाले झाड़-इंचे किस्म क पौधे उगे हुए हैं, आसपास में कृषि भूमि उपयोग न होकर आवासीय गतिविधियाँ हैं। उपपंजीयक ने ग्राम देवरी की कृषि भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. से तीन गुना दर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन किया। उपपंजीयक ने ग्राम देवरी की जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर 2000000/- रु. प्रति बीघा की तीन गुना दर 6000000/- रु. प्रति बीघा से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 11040000/- रु. आंकी। जिस पर देय कमी मुद्रांक कर 533600/- रु. जमा कराने हेतु उपपंजीयक ने अप्रार्थी सं. 3 को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया। अप्रार्थी द्वारा कमी राशि जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक ने राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेन्स तैयार कर वास्ते सुनवाई एवं वसूली न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर को प्रेषित किया। न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर से प्रकरण स्थानान्तरित होकर कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर के समक्ष प्रस्तुत हुआ। कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स अस्वीकार किया है जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व प्रार्थी को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 3 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 1 व 2 अनुपस्थित रहे।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक की ओर से कथन किया गया कि क्रय की गई भूमि के आस पास आवासीय एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ हैं। मौके पर कोई कृषि उपयोग नहीं हो रहा है। अतः प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की तीन गुणा दर से किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

३१७

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं 3 ने कथन किया कि द्वारा ग्राम देवरी में कृषि भूमि क्रय की गई है जिसे उपपंजीयक द्वारा आवासीय माना जाना गलत है। भूमि वास्तविक रूप में कृषि भूमि है व गहरे नाले में स्थित है जिसमें आवासीय गतिविधियाँ करना सम्भव नहीं है और आसपास कोई आवासीय गतिविधियाँ नहीं है। अप्रार्थी ने साक्ष्य में पृष्ठ सं. 20 पर खसरा गिरदावरी की प्रति पेश की है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज बाद पंजीयन लौटा दिया गया था परन्तु प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत 2500000/- रु. से अधिक होने के कारण सम्पत्ति का स्थल निरीक्षण किया गया जिसमें प्रश्नगत कृषि भूमि के आस पास आवासीय गतिविधियाँ/ होने से आवासीय दर से किया जाना उचित मानते हुए ग्राम देवरी की आवासीय दर निर्धारित नहीं होने के कारण विभागीय परिपत्र सं. 2/2004 के अनुसरण में कृषि भूमि की दर की तीन गुणा दर से मूल्यांकन किये जाने के संबंध में रेफरेन्स अधिनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत हुआ है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट निम्न प्रकार है :-

“विक्रय की गई भूमि ख. न. 389 ग्राम देवरी, 0.46 हैक्ट. खातली दायम, वाके गोपालपुरा बाईपास से मानसरोवर की रिद्धि-सिद्धि रोड़ पर रिद्धि-सिद्धि नाले में उबड़ खाबड़ गड्डो के रूप में 10-15 फीट गहराई पर स्थित है। इसमें नाले में उगने वाले झाड़-इंचे किस्म के पौधे उगे हुए हैं, आस पास में कोई कृषि उपयोग न होकर, आवासीय गतिविधियाँ है। अतः नाले में उबड़ खाबड़ गड्डो के रूप में 10-15 फीट गहराई में स्थित होने से ग्राम देवरी की कृषि भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. से तीन गुणा से मूल्यांकन किया जावे।”

217

अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि राजस्व रिकार्ड जमाबंदी में प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि दर्ज है व खसरा गिरदावरी में पड़त दर्ज है। प्रश्नगत भूमि सड़क से 10-15 फीट गहरे गड्ढे में नाले के पास है जिसके आसपास झाड़ियों व कृषि कार्य है। प्रश्नगत भूमि के कुछ हिस्से में से भी गन्दा नाला बहता है व इस पर कोई आवासीय निर्माण व गतिविधियाँ नहीं है। प्रश्नगत भूमि अमानीशाह नाले के दायरे में है। राजस्व रिकार्ड जमाबंदी व खसरा गिरदावरी व मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को कृषि माना जाना न्यायोचित है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त आधार पर रेफरेन्स अस्वीकार किया है। निगरानी में राज्य पक्ष की ओर से मुख्य आधार यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित भूमि का खसरा नं. 389 आबादी क्षेत्र से घिरा हुआ है। दक्षिण दिशा में मानसरोवर आवासीय स्कीम है। दूसरी ओर जे.डी.ए. का त्रिवेणी नगर स्कीम का बाजार, न्यू आतीश मार्केट है। इस प्रकार आस पास आवासीय एवं वाणिज्यिक गतिविधियाँ हैं जिससे सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय मानकर कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन करना चाहिए। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार उपपंजीयक ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट में यह अंकित किया है कि विक्रय की गई भूमि मानसरोवर की रिद्धि सिद्धि रोड पर रिद्धि सिद्धि नाले में उबड़ खाबड़ खड्डो के रूप में 10-15 फीट गहराई पर स्थित है। इसमें नाले में उगने वाले झाड़ इंचे किस्म के पौधे उगे हुये हैं, आस पास में कृषि उपयोग न होकर आवासीय गतिविधियाँ हैं। इस मौका निरीक्षण से यह बात स्पष्ट है कि भूमि नाले में 10-15 फीट गहराई में स्थित है। इस भूमि पर कोई आवासीय/वाणिज्यिक गतिविधियाँ नहीं है। राजस्व रिकॉर्ड में भूमि कृषि भूमि है। इस प्रकार इस प्रकरण में भूमि नाले में 10-15 फीट गहराई में स्थित होने के कारण भूमि का आवासीय उपयोग नहीं माना जा सकता चाहे आस पास आवासीय गतिविधियाँ हो। इस संबंध में न्यायिक दृष्टान्त माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मत प्रतिपादित किया है :-

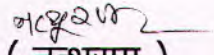
"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the **valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document**

**was tendered by the respondent for registration, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."**

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए। दस्तावेज पंजीयन के समय संबंधित भूमि 10-15 फीट गहराई में नाले में स्थित है जिसका आवासीय उपयोग पंजीयन के समय नहीं माना जा सकता। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 27.02.2007 यथावत रखा जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

  
( नन्धूराम )  
सदस्य