राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1947/2005/अलवर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, बहादुरपुर (अलवर). .....प्रार्थी.

बनाम

1. सौरभ डाटा पुत्र विजय डाटा, महाजन, भगवती सदन, स्वामी दयानन्द मार्ग, अलवर
2. रामकिशन पुत्र शिवनाथ, अग्रवाल, मकान नं0 127, आर्यनगर स्कीम नं0 1, अलवर
3. श्रीमती कृष्णा पत्नि आनंद कुमार अग्रवाल प्लॉट नं. –11 स्कीम नं.–2 अलवर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

श्री आर.के.अजमेरा
उपराजकीय अभिभाषक .....विभाग की ओर से

श्री जे.के.पन्त
अभिभाषक .....अप्रार्थी 1 से 3 की ओर से

निर्णय दिनांक 07.04.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 25.07.2003 प्रकरण संख्या 13/2003 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 56 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 व 3 ने अपनी कृषि भूमि का विक्रय 23,61,600/– रूपये में अप्रार्थी संख्या 1 श्री सौरभ डाटा को करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 24.6.2003 को वास्ते पंजीयन उप–पंजीयक, बहादुरपुर के समक्ष प्रस्तुत किया। उप–पंजीयक द्वारा दस्तावेज क्षेत्र की चाही भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. दरों के अनुरूप नहीं होने एवं कमी मालियत का होने के कारण बिना पंजीयन किये पक्षकारों को लौटा दिया गया। अधिनियम की धारा 31 के तहत जिस पर पक्षकारों ने विक्रय दस्तावेज कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के समक्ष प्रस्तुत कर दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित करार दिये जाने हेतु दिनांक 27.06.2003 को प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने पक्षकारों के साथ मौका निरीक्षण कर मौके पर पाया कि हस्तान्तरित की जा रही भूमि चिकानी की सड़क व आबादी की उचित दर रुपये 6,60,000/– प्रति हैक्टेयर निर्धारित की हुई माना किन्तु मौका स्थिति के अनुसार उन्होने डीएलसी की दर को पूर्ण रुप से लागू किया जाना नहीं मानते हुये एवं मौके की स्थिति उबडखाबड व गड्डों को ध्यान में रखकर रुपये 4,40,000/– रूपये प्रति हैक्टर की दर से मूल्यांकन किया जाना मानते हुए हस्तान्तरित की जा रही भूमि कुल रकबा 6.56 हैक्टेयर दर रुपये 4,40,000/– प्रति हैक्टेयर से कुल कीमत रुपये 28,86,400/– तय होती है तदनुसार कमी मुद्रांक रुपये 57,504/– शास्ति रुपये 46/– कुल रुपये 57,550/– वसूल किये जाने का निर्णय 25.7.2003 द्वारा दिये गये। कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के उक्त निगरानी अधीन आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. प्रार्थी राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप–राजकीय अधिवक्ता द्वारा कथन किया गया कि बिक्रीत भूमि की डी.एल.सी. द्वारा 6,60,000/– रूपये प्रति हैक्टर दर निर्धारित की हुई है। ऐसी स्थिति में विक्रेता के ईट भट्टे वालों को भूमि खुदाई कर मिट्टी

लगातार.....2

बेचने से हुए गड्ढों से भूमि नीची होने एवं मौक पर पानी भरा हुआ होने के कारण भूमि का उपजाऊपन समाप्त मानते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिना किसी आधार के मनमाने तौर पर डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर को कम करते हुए 4,40,000/— रूपये प्रति हैक्टर की दर से सम्पत्ति की मालियत निर्धारित किये जाने में विधिक प्रावधानों की अवहेलना की गई है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त करते हुए सड़क व आबादी से दूर सिंचित कृषि भूमि की डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर के अनुसार ही सम्पत्ति की मालियत निर्धारित किये जाने के निर्देश कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रदान किये जावें। विद्वान उप—राजकीय अधिवक्ता का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है। उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उनके द्वारा उक्त कथन के साथ राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4. उभयपक्षीय बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है।

5. इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 25.7.2003 के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

6. इस प्रकरण में विक्रय की गई भूमि का कलेक्टर (मुद्रांक) ने मौका निरीक्षण करने पर पाया कि ईंट भट्टे वालों को विक्रेता के भूमि खुदाई कर मिट्टी बेचने से इसका लेवल अन्य भूमि से 3—4 फीट नीचा होने एवं समस्त भूमि में पानी भरा हुआ होने के आधार पर प्रश्नगत भूमि की कीमत क्षेत्र की सामान्य कृषि भूमि से कम मूल्यांकित की गई है, परन्तु विक्रय की गई कृषि भूमि की मौके की केवल उक्त वस्तुस्थिति को इसकी कीमत क्षेत्र की कृषि भूमि की डी. एल.सी. द्वारा निर्धारित दर से कम होने का प्रमाणिक आधार नहीं माना जा सकता।

7. अतः कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर द्वारा उप पंजीयक से रेफरेन्स में प्राप्त कमी मालियत के दस्तावेजों की प्रश्नगत भूमि की प्रचलित मार्केट वैल्यू का निर्धारण करने हेतु राजस्थान मुद्रांक नियम, 1955 के नियम 66ए की जांच प्रक्रिया के दौरान भूमि का मौका निरीक्षण में केवल नीची होने, पानी भरा होने से उपजाऊपन समाप्त मानते हुए स्वविवेक से भूमि की डी. एल.सी. द्वारा निर्धारित दर की लगभग 70 प्रतिशत दर पर मालियत का मूल्यांकन करने की कार्यवाही का कोई प्रमाणिक आधार नहीं है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा नियम 66ए की जांच में प्रश्नगत भूमि की मालियत डी.एल.सी. .की निर्धारित दर से कम किये जाने का कोई प्रमाणिक आधार नहीं होने की स्थिति में डी.एल.सी. की निर्धारित दर से ही भूमि का मूल्यांकन किया जाना चाहिए था। उक्त विवेचन के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 25.7.2003 विधिक प्रावधानों के अनुरूप नहीं होने के कारण अपास्त योग्य है।

लगातार.....3

8. माननीय राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1928 / 2005 अलवर निर्णय दिनांक 03.12.2008 जो इसी आदेश के दिनांक 25.07.2003 के विरुद्ध थी, में पारित निर्णय द्वारा निगरानी आंशिक स्वीकार की गई है अतः इस परिप्रेक्ष्य में इस निगरानी का निस्तारण भी उसी अनुरुप किया जाना उचित है।

9. अतः राजस्व की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का अपीलाधीन आदेश दिनांक 25.7.2003 एतद्द्वारा अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण इस निर्देश के साथ कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रकरण से सम्बन्धित क्रेता व विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए विक्रय की गई भूमि का मौका निरीक्षण कर सही मालियत निर्धारित करने का आदेश पुनः पारित करें एवं तद्नुसार कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क की कायमी व वसूली की कार्यवाही की जावे।

निर्णय सुनाया गया ।

नत्थूराम
(नत्थूराम)
सदस्य