

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1987/2015/भरतपुर

1. कुलदीप सिंह पुत्र हरभजन सिंह निवासी ग्राम जधीना तहसील एवं जिला भरतपुर।
2. दीपक सिंघल पुत्र कर्मचंद सिंघल निवासी मोरी चार बाग, भरतपुर।

...प्रार्थीगण

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, भरतपुर।
2. मेवा पुत्र श्री भगवत निवासी ग्राम तुहिया तहसील जिला भरतपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी

अभिभाषक

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री अमित कुमार

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 30.03.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) द्वारा प्रकरण संख्या 57/2011 में पारित आदेश दिनांक 15.10.2015 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 उप-पंजीयक भरतपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उपपंजीयक कार्यालय भरतपुर में दिनांक 10.05.11 को दस्तावेज संख्या 2011002854 पर पंजीबद्ध दस्तावेज के द्वारा आराजी खसरा नम्बर 1799 रकबा 38 एयर किस्म बारानी 1 रकबा 38 से 16/38 हिस्सा व आराजी खसरा नंबरान 1800 रकबा 32 एयर, 1801 रकबा 1 एयर किस्म बारानी 1 किता 2 रकबा 33 एयर में अपना सम्पूर्ण 1/2 हिस्सा वाके ग्राम तुहिया तह. व जिला भरतपुर को मालियत 4,00,000/- रु. में क्रय किया गया। उपपंजीयक भरतपुर द्वारा डी.एल.सी. दरों से दस्तावेज की मालियत 4,62,516/- रु. आंककर, मुद्राक शुल्क

२३८

लगातार.....2

व पंजीयन शुल्क वसूल किये जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर क्रेता को लौटाया गया। उपपंजीयक भरतपुर द्वारा रेण्डम पद्धति पर मौका निरीक्षण किये जाने पर मौके पर विक्रीत खसरा नंबर मथुरा रोड से 200 मीटर के अंदर स्थित होने पर एवं मौके पर मथुरा रोड से कच्ची सडक डाल कर प्लॉनिंग होने पर कृषि भूमि की तीन गुनी दरों से दस्तावेज की मालियत 70,07,816/- रु. प्रस्तावित कर उपपंजीयक ने रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स से सहमत होकर उक्त मालियत पर कमी मुद्रांक राशि 3,27,270/- रु. कमी पंजीयन शुल्क 45370/- रु. कमी सरचार्ज 32720/- रु. एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.15 के क्रम में देय मुद्रांक कर व सरचार्ज की राशि पर निष्पादन दिनांक से 1 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से शास्ति राशि 1,94,395/- रु. एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.15 के क्रम में देय मुद्रांक कर व सरचार्ज की राशि पर निष्पादन दिनांक 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की साधारण ब्याज दर से ब्याज 1,94,395/- रु. कुल राशि 7,94,150/- रु. की राशि प्रार्थी से वसूल करने के आदेश दिये जिससे व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक व अप्रार्थी सं. 2 की ओर से उनके अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि उपपंजीयक भरतपुर ने अपनी मौका रिपोर्ट दिनांक 10.05.11 में कहीं भी स्पष्ट नहीं किया है कि उपरोक्त आराजी कृषि भूमि नहीं है तथा मौके पर उसका कृषि उपयोग व उपभोग नहीं हो रहा है। महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु सं. 3 (क)(ब) के अनुसार कृषि भूमि के मूल्यांकन के संबंध में (क) पैराफेरी एवं नगर पालिका क्षेत्र में, (ब) यदि दस्तावेज से हस्तानतरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्ग गज से अधिक है या एक से अधिक खरीददार है तथा एक का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक बनता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जावे, किन्तु मौका निरीक्षण अवश्य किया जावे तथा भूमि का मौके पर आबादी उपयोग होना पाया जावे अथवा आबादी उपयोग का प्रथम दृष्टया आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से बाजार मूल्य आंका जावे। उपपंजीयक

em

भरतपुर की मौका रिपोर्ट 10.05.11 में मौके पर खसरा नंबर में मथुरा रोड से कच्ची सडक डालकर प्लानिंग की जा रही है जो कतई गलत हैं वास्तविक स्थिति में उपरोक्त खसरा नंबर मुख्य सडक पर स्थित नहीं है और न ही उपपंजीयक भरतपुर द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि किस खसरा नंबर की भूमि पर कच्ची सडक डाली गई है जो कि गोर करने लायक है तथा सडक से आशय डाबर, गिट्टी आदि मेटेरियल से बने रास्ते से होता है। उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट अस्पष्ट है उपरोक्त विषय सम्पत्ति के चारों ओर कृषि आराजी है तथा एक कि.मी. के दायरे में कोई भी किसी भी प्रकार की आबादी नहीं है तथा उपरोक्त कृषि भूमि का किसी भी प्रकार से रूपान्तरण नहीं हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस बिन्दु पर कोई जांच नहीं की है कि बिक्रीत सम्पत्ति पैराफेरी या नगरपालिका सीमा में भी आती है या नहीं। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

6. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स इस आधार पर था कि विक्रीत खसरा नंबर मथुरा रोड से 200 मीटर के अंदर स्थित होने पर एवं मौके पर मथुरा रोड से कच्ची सडक डाल कर आवासीय प्लानिंग के चिन्ह होने के कारण कृषि भूमि की तीन गुनी दरों से दस्तावेज का मूल्यांकन किया जावें। नोटिस के जवाब में प्रार्थीगण ने रेफरेन्स के तथ्यों से इन्कार करते हुए दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का उपयोग कृषि होना कथन किया तथा खसरा गिरदावरी की प्रति संलग्न की। अधीनस्थ न्यायालय ने विभागीय परिपत्र सं. 2/04 के बिन्दु सं. 3 (क)(ब) के अनुसरण में हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक होने के कारण व आबादी उपयोग का प्रथम दृष्टया आधार मानकर कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन किया है। विभागीय परिपत्र सं. 2/04 का बिन्दु सं. 3 (क)(ब) निम्न प्रकार है :-

3. कृषि भूमि के मूल्यांकन के संबंध में :
 - (क) पैराफेरी एवं नगर पालिका क्षेत्र में :

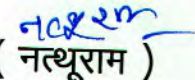
25-

(ब) यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है या एक से अधिक खरीददार है तथा एक का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक बनता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जावे किन्तु मौका निरीक्षण अवश्य किया जावे तथा भूमि का मौके पर आबादी उपयोग होना पाया जावे अथवा आबादी उपयोग का प्रथम दृष्टया आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुना दर से बाजार मूल्य आंका जावे।

उपरोक्त परिपत्र के अनुसार यह प्रावधान पैराफेरी एवं नगरपालिका क्षेत्र के लिए ही लागू होता है। रेफरेन्स में या अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में कही यह उल्लेख नहीं है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि पैराफेरी या नगरपालिका क्षेत्र में है व न ही इसके संबंध में कोई परीक्षण किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस बिन्दु पर भी कोई विवेचना नहीं की है कि जब राजस्व रिकार्ड एवं खसरा गिरदावरी के अनुसार भूमि कृषि उपयोग में आ रही है तो उपपंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट जिसमें आवासीय प्लानिंग व कच्ची सड़क होने का उल्लेख किया है को किस आधार पर अधिक विश्वसनीय माना है। हांलाकि विधिसम्मत तो यह था कि अधीनस्थ न्यायालय विरोधाभासी स्थिति आने पर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 (4)(iv) के अनुसार आवश्यक जांच करते हुए निर्णय पारित करते। बिक्रीत सम्पत्ति मथुरा रोड से 200 मीटर की सीमा में माना है को इसका दस्तावेज के मूल्यांकन पर क्या प्रभाव है, इस बिन्दु पर भी कोई विवेचना नहीं की गई है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है तथा उपरोक्त बिन्दुओं को ध्यान में रखते हुए पुनः निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश दिनांक 15.10.2015 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वे उभयपक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुए, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए उपरोक्तानुसार की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 24.04.2017 को पेश हों।

11. निर्णय सुनाया गया।


(नत्थूराम)
सदस्य