

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2043/2011/दौसा

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक,
सिकराय जिला दौसा

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती गोरन्ता देवी पत्नी श्री लक्ष्मी नारायण
 2. श्रीमती रजनेश देवी पत्नी श्री रामेश्वर दयाल, जाति-मीणा, निवासी-रिछौली तहसील बयाना, जिला भरतपुर
 3. श्री नाथूलाल पुत्र श्री बीरबल जाति-मीणा, निवासी-पाडली, तहसील सिकराय, जिला दौसा
- ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
उप-राजकीय अभिभाषक
श्री वी. के. पारीक
अभिभाषक
अनुपस्थित

...प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थीया सं. 1 व 2 की ओर से

...अप्रार्थी सं. 3

निर्णय दिनांक : 12.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक सिकराय जिला दौसा द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वितीय (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के निर्णय दिनांक 18.03.2010 प्रकरण संख्या 804/2009 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 सिकराय जिला दौसा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विक्रेता श्री नाथूलाल पुत्र बीरबल निवासी चादूरा कृषक पाडली तहसील सिकराय जिला दौसा द्वारा ग्राम पाडली तहसील सिकराय में आराजी खसरा नंबर 746/01 रकबा 09 बिस्वा बारानी भूमि में हिस्सा 01/03 का विक्रय पत्र का दस्तावेज क्रेता श्रीमती गौरन्ता देवी पत्नी लक्ष्मीनारायण व श्रीमती रजनेश देवी पत्नी रामेश्वर दयाल निवासी रिछौली तहसील बयाना जिला भरतपुर के पक्ष दिनांक 29.07.2009 को निष्पादित किया जाकर वास्ते पंजीयन हेतु उप-पंजीयक, सिकराय जिला दौसा के समक्ष प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक, सिकराय जिला दौसा ने प्रश्नगत दस्तावेज विक्रय पत्र को कमी मुद्रांक कर का पाया जाने पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को कार्यवाही करने बाबत पेश किया। रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि ग्राम पाडली तहसील सिकराय की आराजी खसरा नं. 746/1 रकबा 9 बिस्वा में से हिस्सा 1/3 की 3 बिस्वा कृषि भूमि को प्याऊ के लिए पानी की बोरिंग बनवाने हेतु दस्तावेज विक्रय पत्र पेश हुआ है। चूंकि उक्त बेचान 1000 वर्गगज से कम है तथा न ही क्रेता द्वारा अपनी खातेदारी की कृषि भूमि में मिलाने हेतु क्रय किया है। ऐसी स्थिति में आवासीय दर से मुद्रांक

2m,

लगातार.....2

कर वसूलनीय है। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया गया। तत्पश्चात प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्ति की रू० 11,00,000/- प्रति बीघा की दर से मालियत रू० 1,65,000/- निर्धारित कर, कमी मुद्रांक रू० शून्य, कमी पंजीयन शुल्क रू० 150/- तथा शास्ति रू० 150/- कुल रू० 300/- की वसूली के आदेश निर्णय दिनांक 18.03.2010 से जारी किये तथा आवासीय दर से मूल्यांकन बाबत प्रस्तुत रेफरेन्स खारिज किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर, राज्य पक्ष जरिये प्रार्थी-उप पंजीयक, सिकराय द्वारा यह निगरानी कर बोर्ड के समक्ष पेश की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीयागण सं. 1 व 2 जरिये अभिभाषक उपस्थित आयें। अप्रार्थी सं. 3 अनुपस्थित रहें।
4. प्रकरण में बहस विद्वान अभिभाषकगण उभयपक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का कहना है कि ग्राम पाडली तहसील सिकराय की आराजी खसरा नंबर 740/01 रकबा 09 बिस्वा में से हिस्सा 01/03 की 03 बिस्वा कृषि भूमि को जनहित में प्याऊ के लिए पानी की बोरिंग बनवाने हेतु दस्तावेज विक्रय पत्र पेश हुआ। चूंकि उक्त बेचान आराजी 1000 वर्गगज से कम है तथा ना ही क्रेता द्वारा अपने खातेदारी की कृषि भूमि में मिलाने हेतु क्रय किया है ऐसी स्थिति में आवासीय दर से मुद्रांक कर देय है क्योंकि इतनी कम भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ संभव नहीं है। अतः रेफरेन्स अनुसार शेष मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क स्वीकार किया जावे एवं कलक्टर(मुद्रांक) के आदेश को अपास्त किया जावे।
6. अप्रार्थी संख्या एक व दो की ओर से विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि प्रश्नगत दस्तावेज के द्वारा क्रय की गयी भूमि जनहितार्थ प्याऊ वास्ते पानी की व्यवस्था हेतु बोरिंग कराने के लिए क्रय की गई थी। उक्त तथ्य विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या दो में अंकित किया हुआ है। अतः प्रश्नगत दस्तावेज के द्वारा क्रय की गई भूमि को कृषि भूमि माना जावे। क्रय की गई सम्पत्ति के आस पास कोई आबादी नहीं है। मौके पर भी आवासीय उपयोग नहीं है। बिना किसी आधार के सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से नहीं किया जा सकता। कलक्टर(मुद्रांक) ने उप पंजीयक के रेफरेंस को खारिज कर उचित आधार को ध्यान में रखते हुए ही निर्णय पारित किया है। उनका निवेदन था कि प्रार्थी-राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जावे।
7. उभयपक्ष की बहस सुनी गयी। पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया गया। विचाराधीन प्रकरण में रेफरेंस का मुख्य आधार यह था कि प्रश्नगत दस्तावेज से बिक्रीत भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम है तथा क्रेता द्वारा अपनी खातेदारी की कृषि भूमि में मिलाने हेतु भूमि क्रय नहीं की गयी है। ऐसी स्थिति में दस्तावेज का मूल्यांकन आवासीय दर से कर मुद्रांक कर की वसूली की जानी चाहिये। निगरानी के संलग्नक विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या-2 की तीसरी से आठवी लाईन में निम्न प्रकार उल्लेख किया है:-

“अब मैं विक्रेता अपनी आवश्यकता की पूर्ति हेतु उक्त आराजी भूमि खसरा नं. 746/1 रकबा 09 बिस्वा बारानी लागानी में दर्ज व स्थित है मुझ विक्रेता के हिस्से 1/3 की 03 बिस्वा भूमि सम्पूर्ण को वास्ते बोरिंग निर्माण हेतु उक्त क्रेताणी श्रीमती गोरन्ता देवी पत्नी लक्ष्मीनाराण व श्रीमती रजनेश देवी पत्नी रामेशवर दयाल निवासी रिछोली तहसील बयाना ब.हि. बराबर कतई बैच दीनी है”

इसी प्रकार पृष्ठ संख्या-2 की बाहरवी से पन्द्रवहीं लाईन में निम्न उल्लेख किया है:-

“यह है कि उक्त विक्रय शुदा मेरे हिस्से 1/3 की 03 बिस्वा भूमि जो लवे राष्ट्रीय राजमार्ग 11 है, को उक्त क्रेताणियों ने वास्ते जनहितार्थ प्याऊ वास्ते पानी की व्यवस्था हेतु बोरिंग कराने के लिये उक्त भूमि खरीदी है”

उपरोक्त कथनों से यह स्पष्ट है कि क्रेता ने बोरिंग निर्माण हेतु भूमि क्रय की है तथा विक्रेता का खसरा नं0 746/1 रकबा 09 बिस्वा में से 1/3 हिस्सा अर्थात 03 बिस्वा सम्पूर्ण का बैचान किया गया है। विभागीय परिपत्र संख्या-2/2004 के बिन्दु संख्या-3 ख व ग निम्न प्रकार है:-

3. कृषि मूल्यांगन के सम्बन्ध में-

(ख) 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 गुनी दर से बाजार मूल्य आंका जावे।

(ग) यदि कृषि भूमि के खसरा नं. का क्षेत्रफल ही 1000 वर्गगज से कम है या विक्रेता का हिस्सा ही 1000 वर्गगज से कम है या रास्ते या कुंए के लिए पास के खातेदार ने भूमि क्रय की हो जो 1000 वर्गगज से कम है और पूरा खसरा नं0 ट्रांसफर किया जा रहा है तो अन्तिम खसरा गिरदावरी से एवं मौका निरीक्षण करके यह सुनिश्चित किया जावे कि उसका उपयोग कृषि भूमि के रूप में ही रहा है तथा निकट भविष्य में गैर कृषि उपयोग की संभावना नहीं है, अपनी संतुष्टि लिखित में दर्ज करने के पश्चात् ही कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन किया जावे।

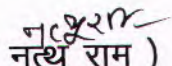
8. उपरोक्त परिपत्र में यह निर्देशित किया गया है कि हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गगज से कम हो तथा भूमि आबादी के पास स्थित है तो उसका उपयोग आवासीय मानकर, आवासीय दर से मूल्यांकन किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेंस में यह कही उल्लेख नहीं किया है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि आबादी के पास है।

बिन्दु संख्या-ग में यह स्पष्ट किया गया है कि यदि विक्रेता का हिस्सा 1000 वर्गगज से कम है या कुंए के लिए पास के खातेदार ने भूमि क्रय की तो खसरा गिरदावरी एवं मौका निरीक्षण करके ही कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन किये जाने के निर्देश है।

उपरोक्त दोनों बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में देखा जाये तो विक्रेता का हिस्सा 1000 वर्गगज से कम है व दस्तावेज के अनुसार बोरिंग हेतु भूमि क्रय की गई है व रेफरेंस में ऐसा कोई कथन नहीं है कि इस सम्पत्ति के आस-पास आबादी स्थित हो। दस्तावेज के अनुसार सार्वजनिक उपयोगनार्थ प्याऊ हेतु भूमि खरीद किया जाना बताया है। कुछ भी हो यह तो स्पष्ट है कि भूमि के आस-पास आबादी नहीं है तथा राजस्व रेकार्ड के अनुसार कृषि भूमि है जिससे 1000 वर्गगज से कम भूमि होने के, एक मात्र आधार पर आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेंस खारिज किया है जो विधिसम्मत है, इसमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप करने की आवश्यकता नहीं है।

9. फलतः प्रार्थी-राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलक्टर(मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.03.2010 की पुष्टि की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया।


(नत्थू राम)
सदस्य