

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या -2060/2006/कोटा

औंकार लाल पुत्र शंकर लाल, जाति-मीणा,
निवासी-सांडपुर, तह0-रामगंजमण्डी(कोटा)
बनाम

.....निगरानीकर्ता / प्रार्थी

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
रामगंजमण्डी(कोटा)

2. बाला पुत्र भवाना(मृतक) जरिये वारिसान
2/1 भैरूलाल पुत्र स्व0 बाला
2/2 धापूबाई बेवा स्व0 बाला
2/3 मु0 अयोध्याबाई पुत्री स्व0 बाला
2/4 मु0 गुलाबाई पुत्री स्व0 बाला
2/5 मु0 भगवती बाई पुत्री स्व0 बाला
2/6 मु0 बरजीबाई पुत्री स्व0 बाला

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री ईश्वरी लाल वर्मा-सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवड़ा
अधिकृत अधिवक्ता

.....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा
उप राजकीय अधिवक्ता
अनुपस्थित

.....अप्रार्थी संख्या 1(विभाग) की ओर से
.....अप्रार्थी सं02 व 2/1 से 2/6 तक

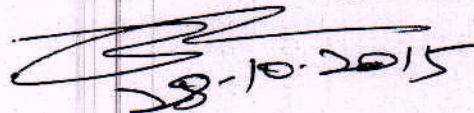
निर्णय दिनांक 28/10/2015

निर्णय

निगरानीकर्ता/प्रार्थी द्वारा यह निगरानी उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर(मुद्रांक) वृत कोटा जिसे आगे कलक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा, के प्रकरण संख्या 293/04 में पारित निर्णय दिनांक 03.10.2006 के विरुद्ध, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 स्व0 श्री बाला पुत्र भवाना निवासी कुम्भकोट ने अपने स्वामित्व की कुम्भकोट स्थित खसरा नं. 56/2 की 12 बीघा 3 बिस्वा में से 9 बीघा 14 बिस्वा बा.(3), व खसरा नं. 59/430 की 5 बीघा 2 बिस्वा कुल 2 किता की रकबा 14 बीघा 16 बिस्वा कृषि भूमि को प्रार्थी को दिनांक 01.03.2004 को रू0 1,20,750/- में विक्रय कर, विक्रय विलेख उप पंजीयक, रामगंजमण्डी के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। तत्पश्चात उप पंजीयक रामगंजमण्डी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर, उक्त बिक्रीत सम्पत्ति की जिला स्तरीय बाजार दर से मालियत रू0 14,80,000/- करते हुए, सम्पत्ति को कमी मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित कर, संबंधित पक्षकार को कमी राशि जमा कराने हेतु नोटिस जारी किया, संबंधित पक्षकार द्वारा कमी राशि जमा नहीं कराने पर, मुद्रांक अधिनियम की धारा 47डी के अन्तर्गत रेफरेंस कलक्टर(मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलक्टर(मुद्रांक) ने रेफरेंस दर्ज कर, प्रश्नगत

लगातार.....2



सम्पति की मालियत रेफरेंसानुसार रू0 14,80,000/-मानते हुए, कमी मुद्रांक रू0 1,38,380/-,कमी पंजीयन शुल्क रू0 12,580/- तथा शास्ति रू0 540/- कुल रू0 1,51,500/- की वसूली संबंधित पक्षकार से करने का निर्णय दिनांक 03.10.2006 पारित किया गया। कलक्टर(मुद्रांक) कोटा के उक्त निर्णय के विरुद्ध, निगरानीकर्ता/प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

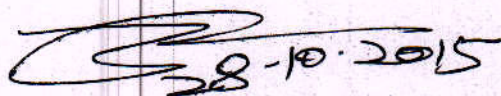
बहस सुनी गई।

अप्रार्थी संख्या 2 श्री बाला पुत्र भवाना के वारिसान संख्या 2/1 लगायत 2/6 अखबार में साया कराने के बावजूद भी अनुपस्थित रहे। अतः उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई जाकर, अप्रार्थी संख्या एक के विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता की बहस सुनी गई।

प्रार्थी के अधिवक्ता ने बहस के दौरान निगरानी में अंकित तथ्यों को दौहराते हुए निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने की प्रार्थना की तथा अपने समर्थन में न्यायिक दृष्टान्त (2012) आर.बी.जे. पेज 387, (1993) आर. आर.डी. पेज 324, (1986) आर.आर.डी.पेज 146 तथा (2008) आर.बी.जे. पेज 16 पेश किये।

इसके विरोध में अप्रार्थी संख्या एक के विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने कलक्टर(मुद्रांक) के निर्णय को विधिसम्मत बताते हुए, निगरानी खारिज किये जाने की प्रार्थना की।

हमने उभयपक्षों के तर्का पर मनन किया, पत्रावली का अवलोकन किया तथा निगरानीकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया। प्रार्थी के अधिवक्ता ने अपने जवाब में यह कथन किया कि प्रश्नगत सम्पति कृषि भूमि है जो आबादी से एक कि.मी. दूर है तथा इसके आस-पास कोई औद्योगिक भूमि नहीं है, रीको का औद्योगिक क्षेत्र भी 2 कि.मी. दूर है लेकिन उक्त बाबत राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,2000 के नियम 65 के तहत कलक्टर(मुद्रांक) ने न तो स्वयं ने देखकर मौका जाँच की तथा न ही किसी अन्य से कोई जाँच करवायी बल्कि पत्रावली पर लगी हुई उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट के आधार पर रेफरेंस को स्वीकार कर लिया गया। प्रश्नगत दस्तावेज में वर्णित भूमि कृषि है तथा इस बाबत खसरा, गिरदावरी व जमाबन्दी की फोटो प्रतियाँ रिकार्ड पर है। इस प्रकार दस्तावेजों में भूमि की किस्म कृषि भूमि है। इस बारे में कोई एतराज भी पत्रावली पर नहीं है। दस्तावेज पंजीयन करने हेतु दिनांक 26.3.2004 को उप पंजीयक रामगंजमण्डी के समक्ष पेश किया गया था। मौका रिपोर्ट दिनांक 31.3.2004 की बनायी है तथा मौका रिपोर्ट के नीचे जो हस्ताक्षर है वे किस व्यक्ति के है। इस बाबत हस्ताक्षर के नीचे नाम या पद की मोहर अंकित नहीं है तथा किस समय मौका देखा गया, किसकी उपस्थिति में मौका देख गया, यह मौका रिपोर्ट पर अंकित नहीं है। मौका रिपोर्ट में पक्षकारों के या किसी स्वतंत्र आस-पास के किसी व्यक्ति के हस्ताक्षर नहीं है। मौका रिपोर्ट में विवादग्रस्त भूमि को आबादी व सड़क से लगभग 1/2 कि.मी. से अधिक दूरी पर बताया है। इस प्रकार स्पष्ट है कि उक्त कृषि भूमि मुख्य सड़क पर नहीं है। मौका रिपोर्ट में भूमि के आस-पास औद्योगिक इकाई लिखा गया है लेकिन कौनसी औद्योगिक इकाई स्थित है ऐसी

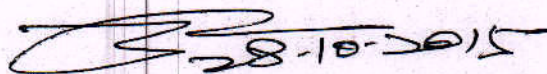
 28-10-2015

कोई इकाई का नाम नहीं बताया गया है तथा ऐसी औद्योगिक इकाई निगराकर्ता की भूमि से कितनी दूरी पर है, यह भी मौका रिपोर्ट में स्पष्ट नहीं किया गया है। इस प्रकार मौका रिपोर्ट पक्षकारों की अनुपस्थिति में एकपक्षीय बनायी गई जो अस्पष्ट प्रकृति की है। निगरानीकर्ता के जवाब को देखते हुए मौका रिपोर्ट विश्वसनीय होना प्रतीत नहीं होती है। निगरानीकर्ता ने यह भी कहा है कि जो उप पंजीयक ने औद्योगिक क्षेत्र बताया है वह क्षेत्र के नजदीक खसरा नं. 57 की 15 बीघा वाला दस्तावेज 1500/-रु० की डी.एल.सी. दर पर मुद्रांक कर वसूलने के पश्चात क्र.सं. 73 पर दिनांक 7.3.2004 को पंजीबद्ध कर क्रेता भगवान सिंह को लौटा दिया गया जिसका विक्रय पत्र व नक्शे की फोटो प्रति भी निगरानीकर्ता ने पेश की है जिसका कोई खण्डन अप्रार्थी संख्या एक की ओर से नहीं किया गया। निगरानीकर्ता ने अपनी भूमि औद्योगिक क्षेत्र से 2 कि.मी.दूर होना बताया जबकि भगवान सिंह ने जो कृषि भूमि खरीदी है वह भूमि निगरानीकर्ता के बजाय भगवान सिंह की भूमि औद्योगिक क्षेत्र के नजदीक बतायी गई है लेकिन उक्त भूमि को कृषि भूमि बताकर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर से पंजीयन किया गया जबकि निगरानीकर्ता की भूमि भगवान सिंह की भूमि से दूर है, की मालियत औद्योगिक क्षेत्र के पास वाली भूमि मानकर रु० 1,00,000/-बीघा से मालियत आंकी है। इस प्रकार उप पंजीयक का आदेश मनमाना व भेदभावपूर्ण होना प्रतीत होता है। चूंकि दस्तावेज पंजीबद्ध पेश करने के समय उक्त भूमि कृषि भूमि थी अतः पास में स्थित कुछ भूमि को कृषि से आवासीय करा लेने से प्रार्थी की भूमि की किस्म नहीं बदल जाती है। प्रार्थी की भूमि के आस-पास कोई निर्माण हुआ हो ऐसी कोई स्पष्ट रिपोर्ट पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। अतः मात्र भविष्य की संभावनाओं के आधार पर भूमि की मालियत का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। दस्तावेज पेश करने के समय निगरानीकर्ता की भूमि के पास कोई औद्योगिक इकाई हो, जिसकी नक्शे में दूरी बतायी गई हो इस बाबत ऐसा कोई नक्शा पेश नहीं किया गया है। इस प्रकार पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्य के आधार पर, प्रार्थी निगरानीकर्ता की भूमि औद्योगिक क्षेत्र के पास होना अप्रार्थी संख्या एक की ओर से साबित नहीं किया गया है।

जबकि इसके विरोध में प्रार्थी के अधिवक्ता ने निगरानीकर्ता की भूमि औद्योगिक क्षेत्र से 2 कि.मी. दूर होना बताया है जिस बाबत कलक्टर(मुद्रांक) ने कोई जांच नहीं करायी है। कलक्टर(मुद्रांक) ने बिना कोई जांच करवाये, बिना किसी समुचित आधारों के रेंफरेंस स्वीकार कर विधिक भूल की है। निगरानीकर्ता के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित न्यायिक दृष्टान्त (2012)आर.बी.जे. पेज 387 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम एम्बरिश टण्डन व अन्य में यह अभिनिर्धारित किया है कि:-

INDIAN STAMP ACT,1999, Section and 33, Market value of property- Nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the calculation of stamp duty. Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty. The nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stamp duty.

लगातार.....4



न्यायिक दृष्टान्त (1993)आर.आर.डी. पेज 325 नरपत सिंह व अन्य बनाम राजस्थान राज्य में यह अभिनिर्धारित किया है कि:-

धारा 47-ए(3) में शब्द "रीजन टू बिलीव" अत्यन्त महत्वपूर्ण है और जिलाधीश को नोटिस जारी करने से पूर्व सविवेक से अपने स्तर पर प्रथम यह विश्वास करना होगा कि वास्तव में बाजार मूल्य दस्तावेज में सही नहीं लिखा गया है। राजस्व मण्डल अपने फैसलों में यह स्पष्ट कर चुका है कि बर्डन आफ प्रुफ बाजार मूल्य बढ़ाकर अधिक मुद्रांक कायम करने के लिये नियमानुसार जांच कर, साक्ष्य लेकर एवं विक्रयकर्ता व क्रय कर्ता को पूर्ण अवसर दिया जाकर, निर्णय करना होगा जो कि आवश्यक है। अनुसूची क्रमांक 2 के आधार पर अथवा केवल मात्र एक अन्य दस्तावेज के आधार पर बाजार मूल्य नहीं बढ़ाया जा सकता। यह स्पष्ट किया जाना आवश्यक है कि दोनों दस्तावेजों में अंकित सम्पति में समानता हो, क्षेत्र का विकास, सम्पति की साईज व स्थिति आदि भी बाजार मूल्य कायम करने में अत्यन्त महत्वपूर्ण है।

न्यायिक दृष्टान्त (1986) आर.आर.डी. पेज 146 भगवान सहाय बनाम सब-रजिस्ट्रार,सिकरी में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि-

(a) Stamp Act,Sec.47- Reasons to believ& Sale deed,referred to Addl. Collector by Sub-Register on being directed by inspecton S,& R. during inspection&Held, Sub-Registrar, not applied his mind and has no reason to believe that market value, not truly set-forth in sale deed.

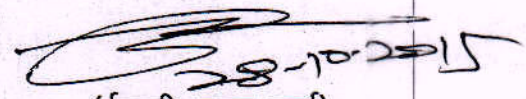
राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त (2008) आर.बी.जे. पेज 16 राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, कोटपूतली बनाम आमीन पुत्र श्री मोहम्मद हसन कोटपूतली व अन्य में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि:-

रेफरेन्स में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि प्रश्नगत सम्पति किस आधार पर कॉर्मिश्यल है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय व उच्च न्यायालयों द्वारा शब्द **Reasons to believe** व्याख्या करते हुए कहा गया है कि- विश्वास करने के कारण का अर्थ केवल व्यक्तिपरक समाधान नहीं है अपितु विश्वास,संबंध समान्तर होना चाहिए तथा ऐसी सामग्री के आधार पर लिया गया निर्णय न्यायोचित होना चाहिए। विश्वास करने के कारण में उस सामग्री का उल्लेख किया जाना आवश्यक है जिस पर ऐसा विश्वास आध्याारित है। केवल व्यक्तिगत जानकारी विश्वास का आधार नहीं हो सकती। विश्वास मनमाना एवं अतार्किक नहीं होकर न्यायोचित तथ्यों पर आधारित होना चाहिए।

अतः प्रकरण के समस्त तथ्यों को देखते हुए उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों को देखते हुए निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार होने योग्य है।

फलतः निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलक्टर(मुद्रांक)वृत कोटा के निर्णय दिनांक 03.10.2006 को अपास्त किया जाकर, उप पंजीयक, रामगंजमण्डी को निर्देशित किया जाता है कि वे दस्तावेज पेश करने की दिनांक 26.03.2004 को प्रचलित कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर के अनुसार मालियत का निर्धारण कर बाद पंजीयन दस्तावेज निगरानीकर्ता को वापस लौटावे।

निर्णय सुनाया गया।



(ईश्वरी लाल वर्मा)

सदस्य