

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक आमेर,
जिला जयपुर।

..... प्रार्थी

बनाम

1. बलवंत सिंह पुत्र श्री राम सिंह,
निवासी प्लॉट नं 500, शंकर गुर्जर की गली,
चांदी की टकसाल, जयपुर।
2. श्रीमती जीत कौर धीर पत्नी गुर बचन सिंह
निवासी 122 गोविन्द नगर, ईस्ट आमेर रोड, जयपुर
द्वारा डायरेक्टर हरी शंकर बिलवाल

...अप्रार्थीगण

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक आमेर,
जिला जयपुर।

..... प्रार्थी

बनाम

1. प्रकाश सिंह पुत्र श्री राम सिंह,
निवासी प्लॉट नं 500, शंकर गुर्जर की गली,
चांदी की टकसाल, जयपुर।
2. श्रीमती जीत कौर धीर पत्नी गुर बचन सिंह
निवासी 122 गोविन्द नगर, ईस्ट, आमेर रोड, जयपुर
द्वारा डायरेक्टर हरी शंकर बिलवाल

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित ::

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री विक्रम सिंह राठौड़

अभिभाषक

अनुपस्थित

.....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 04.10.2017

निर्णय

1. ये निगरानियां प्रार्थी राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर द्वितीय (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के पृथक-पृथक आदेश दिनांक 31.03.2010 प्रकरण संख्या क्रमशः 300/2008 व 301/2008, 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 आमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।

2. उपरोक्त दोनों निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने व निगरानी प्रस्तुतकर्ता पक्षकार भी समान होने के कारण इनका निष्पादन एक ही निर्णय के द्वारा किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में पृथक-पृथक रखी जावे।

3. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं 2 द्वारा रिहायशी स्कीम जंगलेश्वर फार्म हाउस दिल्ली बाई-पास रोड़ आमेर में एक भूखण्ड संख्या 1 जिसका कुल क्षेत्रफल 1822.22 वर्गगज में से 1/2 भाग अर्थात् 911.11 वर्गगज नया भूखण्ड 1 वाई/1-एक्स का विक्रय पत्र का दस्तावेज अप्रार्थी सं 1 के पक्ष में दिनांक 26.02.98 को निष्पादित किया जाकर वास्ते पंजीयन उपपंजीयक, आमेर के समक्ष प्रस्तुत किया। जिसे उपपंजीयक, आमेर ने पंजीयन क्रमांक 196 व 197 पंजीयन दिनांक 26.02.98 को पंजीबद्ध कर पक्षकार को लौटा दिया। उसके उपरांत आंतरिक लेखा जांच दल द्वारा अपने निरीक्षण प्रतिवेदन अवधि 1998 में प्रश्नगत दस्तावेज को कमी मुद्रांक कर का पाये जाने पर अन्तर्गत धारा 51 राज. मुद्रांक अधिनियम 1998 के तहत अधीनस्थ न्यायालय को रेफरेन्स कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने लेखा जांच दल द्वारा अवासीय डी.एल.सी दरों को गलत मानते हुये कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन निर्धारण के प्रस्ताव विधि सम्मत नहीं होने से स्वीकार किया जाना न्याय संगत नहीं होने से ऑडिट आक्षेप एवं ऑडिट आक्षेप के आधार उपपंजीयक आमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स खारिज कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी पेश की गई है जिनका विवरण निम्न प्रकार है :-

निगरानी सं.	प्रकरण सं. एवं निर्णय दिनांक	दस्तावेज सं. एवं पंजीयन दिनांक	कुल क्षेत्रफल	1/2 भाग बेचान	नया भूखण्ड/प्लॉट
225/2011	300/2008 31.03.2010	196/98 26.02.1998	1822.22 वर्गमीटर	911.11 वर्गगज	1 वाई
226/2011	301/2008 31.03.2010	197/98 26.02.1998	1822.22 वर्गमीटर	911.11 वर्गगज	1-एक्स

4. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 अनुपस्थित रहे।

5. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत दस्तावेज के द्वारा जिस भूमि का बेचान किया गया वह आमेर के वार्ड संख्या 4 में स्थित है एवं राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित कृषि भूमि की दरें 7.04 लाख रु प्रति बीघा (3025 वर्गगज) निर्धारित है (223/-रु प्रति वर्गगज) जबकि डी.एल.सी. में आवासीय दरे मात्र

200/- रु प्रति वर्गगज निर्धारित की गई है। जहां कहीं आवासीय दरें निर्धारित नहीं होती है वहां कृषि भूमि हेतु निर्धारित दरों को तीन गुणा से मूल्यांकन करने का प्रावधान है। अतः रेफरेन्स अनुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर शेष मुद्राक कर, पंजीयन शुल्क मय ब्याज शास्ति वसूल किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है, अतः निगरानी स्वीकार की जावें।

7. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अप्रार्थी ने प्रश्नाधीन दस्तावेज के जरिए जो सम्पत्ति क्रय की उसमें अंकित विक्रय मूल्य उक्त सम्पत्ति का वास्तविक विक्रय मूल्य है और वह ही उक्त सम्पत्ति की वास्तविक बाजार दर है जिस पर उचित मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा कर के ही विक्रय पत्र, को दिनांक 26.02.98 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया और पूर्ण जांच करने के पश्चात् ही उक्त विक्रय पत्र का पंजीयन कर विक्रय पत्र प्रार्थी को लौटा दिया गया। अप्रार्थी का यह भी कहना है कि वह यह मानने का कोई आधार नहीं है कि विक्रय की गई सम्पत्ति की मालियत 1,25,000/- रु के स्थान पर 6,35,955/- रु हो। अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई वह कृषि भूमि की ही श्रेणी में आती है जिसका आवासीय प्रयोजनार्थ कोई रूपांतरण नहीं हुआ था और उस पर रूपांतरण शुल्क, विकास शुल्क आदि देय था और उसके चारो ओर कोई बाउण्ड्रीवाल भी लगी हुई नहीं थी ना ही उक्त भूमि में किसी प्रकार का कोई निर्माण भी नहीं हो रहा था ऐसी स्थिति में उक्त विक्रय की गई सम्पत्ति को आवासीय भूमि होना मानते हुये जो मालियत अंकित की गई है वह पूर्णतः निराधार है। विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन है कि मित्र गृह निर्माण सहकारी समिति ने अपनी जंगलेश्वर फार्म हाउस योजना के तहत ही प्लॉट संख्या 1 कुल क्षेत्रफल 1822.22 वर्गगज भूमि का आवंटन विक्रेता अप्रार्थी सं. 2 के पक्ष में किया था जो बड़ा भूखण्ड है और कृषि भूमि की संज्ञा में ही आता है उस वक्त यह आवश्यक नहीं था कि उक्त भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण हो जावेगा। महालेखाकार जांच दल ने विक्रय पत्र तहरीर किये जाने के काफी वर्ष पश्चात उक्त भूखण्ड को आवासीय भूखण्ड होना मानते हुये अपनी अभिप्राय व्यक्त की है जो निराधार है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय स्वीकार किया जावें।

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

9. विचाराधीन प्रकरणों में प्रश्नगत दस्तावेजों के संबंध में यह ऑडिट आक्षेप लिया गया है कि इन दस्तावेज संख्या 196 दिनांक 26.02.98 व 197 दिनांक 26.02.98 क्षेत्रफल प्रत्येक 911.11 आमेर के वार्ड सं 4 में स्थित है एवं राष्ट्रीय राजमार्ग पर

स्थित कृषि भूमि की दरें 7.04 लाख रु प्रति बीघा (233 रु प्रतिवर्ग गज) निर्धारित है जबकि डी.एल.सी. आवासीय दर 200/- रु प्रति वर्गगज मात्र निर्धारित की गई है। जहां आवासीय दरें निर्धारित नहीं होती वहां कृषि भूमि हेतु निर्धारित दरों का तीन गुणा से मूल्यांकन करने का प्रावधान है। वार्ड नं 4 की आवासीय दरों का सही निर्धारण नहीं किया है अर्थात् आवासीय दरों का निर्धारण कृषि भूमि की दर भी कम पर किया है कृषि भूमि की दर से तीन गुणा से दर मूल्यांकन नहीं करने से प्रत्येक प्रकरण में राशि 49,908/- रु की कर अपवंचना हुई हो। विचाराधीन प्रकरणों में आवासीय दर से मूल्यांकन किया है। दस्तावेजों में भी भूखण्ड आवासीय होने का उल्लेख हैं। राज. मुद्रांक नियम 2003 के नियम 58 के अनुसार डी.एल.सी या महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा निर्धारित दरों में से जो भी अधिक हो, पर मूल्यांकन का प्रावधान हैं। क्षेत्र की आवासीय की डी.एल.सी दर से मूल्यांकन किया गया है। कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन वहीं किया जाता है जहां उस क्षेत्र की आवासीय दर निर्धारित नहीं हो। चूंकि इस क्षेत्र की आवासीय दर निर्धारित है, अतः इन दस्तावेजों का मूल्यांकन डी.एल.सी आवासीय दर पर किया जाना विधिसम्मत है न कि कृषि की तीन गुणा दर से। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स विधिसम्मत रूप से खारिज किया है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन निर्णय दिनांक 31.03.2010 यथावत रखे जाते हैं।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)

सदस्य