राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–230 / 2011 / जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक–द्वितीय, जोधपुर .... प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती कविता देवी पत्नी श्री जितेन्द्र जैन जाति जैन निवासी 38, देव नगर पाल रोड, जोधपुर।
2. श्री उमेदराम उर्फ उम्मेदराम पुत्र श्री लालाराम जाति जाट निवासी ग्राम गांगाणा पटवारी क्षेत्र बोरानाडा तहसील लूणी जिला जोधपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री अशोकनाथ योगी
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

तामील प्रक्रियाधीन ...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 31.07.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.09.2009 प्रकरण संख्या 207 / 09 रिव्यु प्रार्थना पत्र निर्णय दिनांक 29.03.2010 प्रकरण सं. 18 / 2010 के विरूद्ध 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 द्वितीय जोधपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण द्वारा मौजा ग्राम गंगाणा के खसरा नंबर 82 रकबा 12 बीघा 16 बिस्वा किस्म बारानी में से 1 / 2 हिस्सा यानि रकबा 6 बीघा 08 बिस्वा का बेचान दस्तावेज मालियत 1100000 / – का दिनांक 13.08.2008 को पंजीयन हेतु उपपंजीयक द्वितीय के यहां पेश करने पर उपपंजीयक द्वारा तत्कालिन जिला स्तरीय समिति की मुख्य सडक से दूर असिंचित दर रू 170000 / – प्रति बीघा की दर से हस्तान्तरित कृषि भूमि की कीमत रू 1088000 / – आंक कर उस पर देय मुद्राक कर व पंजीयन शुल्क अप्रार्थी पक्ष से वसूल बाद

लगातार.........2

दस्तावेज पंजीबद्ध कर संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया। बाद पंजीयन दस्तावेज में वर्णित सम्पति उपपंजीयक झंवर के क्षेत्राधिकार की होने से दस्तोवज की सम्पति वास्ते जांच उपपंजीयक झंवर को प्रेषित किये जाने पर उपपंजीयक झंवर द्वारा हस्तान्तरित भूमि का मौका निरीक्षण कर उक्त भूमि गंगाण से बासनी सिलावट जोन वाली पक्की ग्रामीण सडक पर स्थित होना पाया गया। मौके पर प्लॉन काटा जाकर सडक बनाई हुई, सडक की साईड छोडकर तीन तरफ पक्की चार दीवारी बनी हुई तथा उक्त खसरा नंबर 82 में ही एक अविद्युतीकृत नलकूप है जिसमें पटिया इत्यादि लगी हुई है व बन्द हालत में है। अतः प्लॉन काटा हुआ होने से प्लोंटिग दर 125/– प्रति वर्गफुट से मय दीवार व नलकुल सहित इसका मूल्यांकन 140966824/– आंक कर उस पर देय कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क वूसल करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत अप्रार्थी पक्ष को नोटिस जारी किया। वसूली के अभाव में रेफरेंस अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया गया। रेफेंस के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में कमी मालियत का प्रकरण सं. 207–09 दर्ज रजिस्टर किया गया। नोटिस जारी कर अप्रार्थीगण को सुनवाई का अवसर दिया गया। अप्रार्थीगण बावजूद नोटिस तामील अनुपस्थित रहने पर एक तरफा आदेश दिनांक 29.09.09 पारित कर कुल 665000/– वसूल करने के आदेश दिये गये। उक्त एक तरफा आदेश के विरूद्व अप्रार्थी द्वारा रिव्यु प्रार्थना पत्र पेश किया गया। रिव्यु आदेश दिनांक 12.03.10 द्वारा रिव्यु प्रार्थन पत्र स्वीकार कर पुनः सुनवाई हेतु प्रकरण सं. 18/10 दर्ज किया गया। अप्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर दिया गया। अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक द्वारा अधिकार पत्र चौसाला गिरदावरी सवत् 2063 से 2066 आदि पेश किये जो शामिल पत्रावली किये गये। राज पैरोकार का कथन था कि उपंपजीयक झंवर की मौका रिपेार्ट के अनुसार सम्पत्ति में प्लानिग काटकर सडके बनी हुई है। अतः भूमि का उपयोग गैर कृषि प्रयोजनार्थ होने से गैर रूपांतरित दर से दीवार व नलकूप की कीमत सहित रेफरेंस अनुसार निर्धारित मालियत 14096824/– का उचित तथा स्वीकार योग्य बताते हुए अप्रार्थी पक्ष से नियमानुसार कमी मुद्रांक/कमी पंजीयन मय जुर्माना वसूल करने के आदेश जारी करने हेुत रिफारिश की। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 29.03.2010 द्वारा यह अवधारित किया कि सरकारी पक्ष उपपंजीयक के रेफरेंस के समर्थन में कोई ठोस पुख्ता सबुत पेश करने में असफल रहा। उपपंजीयक झंवर की मौका रिपेार्ट में विवादित भूमि मौके पर पलाटिंग व सडक बनाई होने का काई पुखता ठोस दस्तावेजी साक्ष्य पेश नहीं किया है। राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प–2(8)वित्त/कर/90/ दिनांक 04.12.02 में स्पष्ट कर दिया गया है कि "दस्तावेज के निष्पादन के समय हस्तांतरित की जा ही भूमि के उपयोग,

लगातार.........3

स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपांतरण, भू–उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावें, संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के आधार पर मूल्यांकन नही किया जावें। " प्रस्तुत मामले में हस्तान्तरित भूमि के दस्तावेज निष्पादन के समय उपयेाग तत्समय की चौसाला गिरदावरी के आधार पर स्पष्टतः कृषि भूमि होना साबित होता हैं अप्रार्थी क्रेता द्वारा प्रस्तुत चौसाला गिरदावरी सवंत् 2063 से 2066 में मूंग, बाजरी की फसलो के अंकन का स्पष्ट अवलोकन किया जा सकता है। अतः उपपंजीयक के प्रश्नगत प्लोटिंग मूल्यांकन के रेफरेंस को पूर्णतः खारिज मानते हुए रेफरेंस खारिज किया जिसके विरूद्व राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 की तामील प्रक्रियाधीन है। अपीलार्थी सं. 1 की ओर से निवेदन किया गया कि प्रकरण वर्ष 2011 से लंबित है जो काफी पुराना है। अप्रार्थी सं. 2 विक्रेता है जबकि मुद्रांक कर आदि की देयता अप्रार्थी सं. 1 की है। अतः पत्रावली में इसी स्तर पर अंतिम निस्तारण हेतु बहस सुनी जावे। प्रकरण में राज्य पक्ष को अप्रार्थी सं. 2 की तामील हेतु काफी अवसर दिये गये है परन्तु तामील नहीं हुई है। प्रकरण काफी पुराना होने व उपस्थित उभय पक्ष की सहमति से प्रकरण के अंतिम निस्तारण हेतु बहस सुनी गई।

4. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि उपंपजीयक झंवर की मौका रिपोर्ट के अनुसार सम्पत्ति में प्लानिग काटकर सडके बनी हुई है। अतः भूमि का उपयोग गैर कृषि प्रयोजनार्थ होने से गैर रूपांतरित दर से दीवार व नलकूप की कीमत सहित रेफरेंस अनुसार निर्धारित मालियत 14096824/– का उचित तथा स्वीकार योग्य बताते हुए अप्रार्थी पक्ष से नियमानुसार कमी मुद्रांक/कमी पंजीयन मय जुर्माना वसूल किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने तथ्यात्मक स्थिति को नजरअंदाज करते हुए विधि विपरीत आदेश पारित किया है। अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेंस स्वीकार किया जावे।

5. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं 1 की ओर से उपपंजीयक के रेफरेंस को अवैधानिक निराधार तथा बैबुनियाद कहते हुए बताया कि उपपंजीयक ने बिना सोचे समझे व बिना खातेदारी रिकार्ड चौसाला गिरदावरी का अवलोकन किये कृषि भूमि के 6 बीघा 08 बिस्वा के बडे रकबे का उपपंजीयक झंवर की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर प्लान काटा जाकर सडके बनाई हुई है, सडक की साईड छोडकर तीन तरफ

लगातार.........4

पक्की चार दीवारी बनी हुई है तथा उक्त खसरा नंबर 82 मे ही एक अविद्युतीकृत नलकूप है जिसमें पटि्टया इत्यादि लगी हुई है व बन्द हालत में होना अंकित करते हुए प्लोटिंग रूप में प्रति वर्गफीट की दर से 14096824 रू का अतिशयोक्तिपूर्ण मूल्यांकन किया है जबकि भूमि क्रय करने के दिन उक्त भूमि खेती के रूप में खाली पडी थी। उपपंजीयक द्वारा दूसरी जमीन का मौका देखकर गलत रिपोर्ट बनाई है जो संलग्न चौसाला गिरदावरी से सांबित है कि क्रय वर्ष सवंत् 2065 व अगले वर्ष अर्थात सवंत् 2066 में मूंग व बाजरा की फसल ली हुई है। यदि मौके पर प्लॉटिग व सडके होती तो उक्त अंकन गिरदावरी में होता। अतः उपपंजीयक झंवर द्वारा गलत मौका रिपोर्ट पेश की है जिसके आधार पर प्रस्तुत प्रकरण काबिले खारिज होने से खारिज किया जावे। बहस जारी रखते हुए आगे निवेदन किया कि सर्वप्रथम तो किसी कृषि भूमि को गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण नही होने तक कृषि भूमि से पृथक दर से मूल्यांकन करना पूर्णतः विधि विरूद्व है। यदि उपपंजीयक किसी भूमि को कृषि भूमि नहीं मानता है तो उसे अपने रेफरेस में इस संबध में ठोस आधार प्रस्तुत करने चाहिये। पंजीयन विभाग के परिपत्र सं0 2/2004 में कृषि भूमि के मूल्यांकन पैराफरी व नगरपालिका क्षेत्र में करने के निर्देशों में स्पष्ट बताया गया है कि दस्तावेज से हस्तांतरित भूमि 1000 वर्गगज से अधिक हो तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ ही माना जावे तथा भूमि का मौके पर आबादी उपयोग होना पाया जाये तभी कृषि भूमि की तीन गुणा दर से बाजार मूल्या आंका जावे। जबकि विवादित कृषि भूमि 10 बीघा है तथा क्रेता भी एक ही है तथा चौसाला गिरदावरी अनुसार वक्त पंजीयन कृषि भूमि थी। अतः उपपंजीयक द्वारा भेजा गया उक्त रेफरेंस गलत व गैरकानूनी होकर अप्रार्थी को अनावश्यक रूप से हैरान व पेरशान करने की मंशा को प्रदर्शित करता है। प्रश्नगत मामलें में तो भूमि के कृषि उपयोग होने का सबसे ठोस पुख्ता प्रमाण नवीनतम चौसाला गिरदावरी सवंत् 2063 से 2066 में कृषि जिस का अंकन होना स्पष्टतः कृषि उपयोग को साबित करता है। अतः खसरा गिरदावरी के अकाट्य प्रमाण के पश्चात विवादित भूमि को कृषि भूमि नहीं मानने का कोई भी आधार शेष नहीं रह जाता है। उपपंजीयक का रेफरेंस अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिसम्मत रूप से खारिज किया है। इन्होंने अपने समर्थन में DNJ RAj 1996 Page 738, RRT 2007 Page 788, AIR 1998 S.C. 2276, 2006 RBJ 305 (H.C), 2012 RBJ 388 (S.C), 2010 RRJ (2) 831 (RTB), 2016 RBJ 72 (RTB), 2016 RBJ 107 (R.T.B) न्यायिक दृष्टांत पेश किये। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीया ने निगरानी खारिज करने हेतु अनुरोध किया।

6. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

लगातार........5

7. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

8. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति ग्राम गंगाणा खसरा नं 82 रकबा 12 बीघा 16 बीस्वा भूमि को कृषि भूमि मानकर मुद्रांक कर आदि की वसूली कर दस्तावेज़ दिनांक 13.08.2008 को उपपंजीयक जोधपुर द्वितीय द्वारा पंजीबद्ध कर लौटा दिया था। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति उपपंजीयक झंवर के क्षेत्राधिकारी की होने से उनके द्वारा दिनांक 19.09.08 को मौका निरीक्षण किया गया तथा मौके पर प्लान काटा जाकर सडके बनाई हुयी होने के कारण गैर कृषि उपयोग होने के कारण भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर से करने, तीन तरफ चारदीवारी व नलकूप का मूल्यांकन करते हुए रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया है। अप्रार्थीया सं. 1 के द्वारा उपपंजीयक को अपना जवाब दिनांक 23.01.2009 प्रस्तुत किया है तथा बाद में एकपक्षीय निर्णय पारित होने पर रिव्यु प्रार्थना पत्र दिनांक 12.03.10 प्रस्तुत किया गया है। अप्रार्थीया सं. 1 ने अपने जवाब में यह स्पष्ट रूप से कथन किया था कि पंजीयन के समय उक्त भूमि खेती के रूप में खाली पडी थी व आज की तारीख में भी मौके पर कोई प्लाट काटे हुये नहीं है। अप्रार्थीया ने यह भी कथन किया था कि आप स्वयं मौके पर चल कर मौका मुआयना करे ताकि वास्तविक सिथति से अवगत हो सके, हो सकता है कि उपपंजीयक झंवर ने दूसरी जमीन का मौका देखकर गलत रिपोर्ट बना दी हो। रिव्यु प्रार्थना पत्र प्रार्थी ने कथन किया है कि उक्त भूमि की जमाबन्दी व गिरदावरी की प्रमाणित नकल विक्रय पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट एकपक्षीय है। अप्रार्थीया को मौका निरीक्षण के समय कोई सूचना नहीं दी गई है।

9. अप्रार्थीया सं. 1 ने उपपंजीयक को अपने जवाब में स्पष्ट किया था कि प्रकरण में मौका अप्रार्थीया को सूचित कर पुनः देखा जाये परन्तु उपपंजीयक ने इस सम्बन्ध में कोई कार्यवाही नहीं की जबकि प्रार्थीया का यह स्पष्ट कथन था कि मौका एकपक्षीय देखा गया है व हो सकता है कि गलत भूमि का मौका मुआयना किया गया हो।

10. अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि क्रेता द्वारा प्रस्तुत चौसाला गिरदावरी सवंत् 2063 से 2066 में मूंग, बाजरे की फसलों का अंकन है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में खसरा गिरदावरी ग्राम गंगाणा खसरा सं. 82 में संवत् 2063 में मूंग, 2064 में मूंग, 2065 में मूंग व 2066 में बाजरी दर्ज है। क्रय वर्ष संवत् 2065 व उसके अगले

वर्ष 2066 में मूंग व बाजरा की फसल दर्ज है जिससे प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित भूमि पर काश्त होना माना जायेगा। इसके विपरीत उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स के साक्ष्य में विधिवत मौका निरीक्षण रिपोर्ट या अन्य कोई साक्ष्य पत्रावली में प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे रेफरेंस के तथ्य प्रमाणित होते हो। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत रूप से रेफरेंस अस्वीकार किया है क्योंकि मौका निरीक्षण रिपोर्ट के विरूद्व राजस्व रिकार्ड खसरा गिरदावरी में फसल अंकित है।

11. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 29.03.2010 यथावत रखा जाता हैं।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य