राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 233/2011/जोधपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक जोधपुर–तृतीय. .....प्रार्थी.

बनाम

1. जोधपुर स्पोर्ट्स क्लब लिमि. जोधपुर जरिये डायरेक्टर कमल मेहता पुत्र स्व0 श्री माणकमल मेहता जाति मेहता निवासी आकृति, केन्द्रीय विद्यालय नं0 1 के सामने, जोधपुर.
2. श्री लालजी पुत्र स्व0 श्री दयाराम
3. श्रीमती रामज्योति पत्नी स्व0 श्री नारायणदास
4. सुनील 5. सुनीता 6. अनिता
   पिसरान स्व0 श्री नारायणदास
7. अमर 8. शंकर 9. राजू
   पिसरान स्व0 श्री जेठू
10. मडी 11. कमला 12. दुर्गा
    पुत्रियां स्व0 श्री जेठू
13. जगदीश पुत्र श्री गणेश
14. मोहिनी पुत्री श्री गणेश
15. श्रीमती शांता पत्नी स्व0 श्री चिमनलाल
16. राजू पुत्र स्व0 श्री चिमनलाल
17. रेखा 18. संजू
    पुत्रियां स्व0 श्री चिमनलाल
    समस्त निवासीगण जालोरी गेट के अंदर, जोधपुर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
अप्रार्थी संख्या 1 के अधिकृत प्रतिनिधि .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 19/06/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर वृत, जोधपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 321/09 में पारित किये गये आदेश दिनांक 15.03.2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 18 (विक्रेतागण) द्वारा अपनी अराजी खसरा नम्बर 632/14 ग्राम जोधपुर जिला जोधपुर रकबा 14 बीघा में से 10 बीघा भूमि का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेता) को रूपये 71 लाख में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय–दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, जोधपुर–तृतीय के समक्ष दिनांक 06.05.2009 को प्रस्तुत किया

लगातार.....2

गया। उप पंजीयक ने बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 75 लाख निर्धारित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् उप—पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का ऐनीवेयर रजिस्ट्रेशन प्रक्रिया के तहत मौका निरीक्षण हेतु उप—पंजीयक (द्वितीय) को लिखा गया। इस पर उप—पंजीयक (द्वितीय) द्वारा मौका निरीक्षण किया जाकर निम्नांकित रिपोर्ट प्रेषित की गयी :— **"मौके पर भूमि खाली है जिसका उल्लेख मौका रिपोर्ट में किया हुआ है। भूमि मुख्य सडक पर है यह तथ्य दस्तावेज में स्पष्ट उल्लेखित है भूमि के सामने दक्षिण दिशा की तरफ आगे 10 फुट के भाग में दुकाने बनी हुई तथा पीछे की ओर कृषि भूमि पर आवासीय बस्ती बसी हुई है इस भूमि के आस—पास की सम्पूर्ण स्थिति स्पष्ट कर दी गई है। ऐसी स्थिति में स्पष्ट है कि भूमि का उपयोग आवासीय प्रतीत होता है क्योंकि उक्त भूमि पर कृषि के अकालात दृष्टि गोचर नहीं होते है तथा आस पास आवासीय गतिविधिया हो रही है, ऐसी स्थिति में मूल्यांकन गैर रूपान्तरित भूमि से किया जाना चाहिए.....।"** उक्त मौका रिपोर्ट के आधार पर उप—पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर रूपये 200/— प्रति वर्गफीट से गणना करते हुए कुल मालियत रूपये 3,48,48,000/— प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाकर भूमि को कृषि भूमि अवधारित करते हुए निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.03.2010 से रेफरेंस अस्वीकार किया गया, जिससे व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सड़क पर स्थित है। उप—पंजीयक द्वारा अपने मौका निरीक्षण में भूमि के सामने व्यावसायिक गतिविधियां एवं आसपास आवासीय गतिविधियां संचालित होना बताया गया है। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति का प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग सम्भावित है। अतः बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना क्षेत्र के लिये प्रचलित आवासीय दरों के अनुसार ही की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौके के तथ्यों के विपरीत जाकर रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

लगातार.....3

4. बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 के अधिकृत प्रतिनिधि उपस्थित हुए एवं कथन किया कि उनके द्वारा कृषि भूमि क्रय की गयी है, जिसकी प्रकृति आज दिनांक तक कृषि ही है एवं किसी प्रकार के आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग में नहीं ली जा रही है। उप–पंजीयक द्वारा भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण किया गया है, जो कि न्यायोचित नहीं है। कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. हस्तगत प्रकरण में क्रेता अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा अप्रार्थी संख्या 2–18 (विक्रेतागण) से उनकी खातेदारी भूमि क्षेत्रफल 10 बीघा (1,74,240 वर्गफीट) क्रय की गयी है, जो 1000 वर्गगज से अधिक भूमि क्रय की जाने से स्वयं पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के अनुसार बिक्रीत सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से ही किया जा सकता है। प्रकरण में यह निर्विवादित है कि बिक्रीत सम्पत्ति की प्रकृति आज दिनांक तक कृषि उपयोग की है एवं विभागीय अधिकारियों द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि बिक्रीत सम्पत्ति की प्रकृति पंजीयन की दिनांक तक आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाई गई हो। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना भी कृषि भूमि के लिये निर्धारित दरों से ही हो सकती है। उप–पंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन कृषि भूमि के लिये निर्धारित दरों से गणना करते हुए कुल मालियत रूपये 75,00,000/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार वांछित मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। ऐसी स्थिति में उप–पंजीयक द्वारा भविष्य की सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण कर पाया गया कि खसरा नम्बर 632/42 रकबा 10 बीघा भूमि खाली पड़त है जो सम्पूर्ण एक चक है एवं भूमि में किसी प्रकार की प्लॉटिंग, निर्माण, मकानात आदि नहीं हैं एवं आसपास सभी बड़े–बड़े चक खाली पड़े हैं। इसके अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष साक्ष्य में प्रस्तुत किये गये दस्तावेज संख्या 22372 दिनांक 25.09.2008 व 12642 दिनांक 02.06.2008 को उप–पंजीयक द्वारा बाद मौका निरीक्षण कृषि दर से पंजीयन किया गया है। प्रकरण के उपरोक्त तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों के मद्देनजर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि किया जाना नहीं पाया जाता है।

लगातार.....4

7. परिणामस्वरूप कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश दिनांक 15.03.2010 में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं होने से राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

8. निर्णय सुनाया गया।

14/8/2017

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य