

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक,
भरतपुर जिला भरतपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती विमला देवी पत्नी जगदीश प्रसाद
निवासी कोडियान मोहल्ला, अनाह गेट, भरतपुर।
2. श्री हरवंश सिंह
3. श्री सुरेन्द्र सिंह पुत्रान केहर सिंह
निवासीयान सी-114, रन्जीत नगर, भरतपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री मदनपुरी गोस्वामी

अभिभाषक (ब्रीफ होल्डर)

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थीया सं. 1

....अप्रार्थीगण सं. 2 व 3

निर्णय दिनांक : 31.07.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.11.2004 प्रकरण संख्या 772/2003 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 भरतपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 2 व 3 ने अपने स्वामित्व की दूकान नं. 722 वाके नुमाईश रोड कुम्हेर गेट भरतपुर स्थित को 2,75,000/- रु. में अप्रार्थीनी सं. 1 को विक्रय कर उनके हक में पंजीयन कराने हेतु दस्तावेज उपपंजीयक, भरतपुर के यहां दिनांक 07.10.2003 को प्रस्तुत किया। उपपंजीयक भरतपुर ने हस्तान्तरित सम्पत्ति का दिनांक 08.10.2003 को मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति का वाणिज्यिक होने से डी.एल.सी. की निर्धारित दर 5500/- रु. प्रति वर्ग फूट से भूमि की मालियत रु. 15,88,125/- तथा निर्माण पुराना होने से ह्यस देते हुए

२३

लगातार.....2



63,920/- इस प्रकार कुल मालियत 16,52,045/- निर्धारित कर अप्रार्थीनी सं. 1 को अन्तर राशि मुद्रांक कर एवं कमी पंजीयन शुल्क जमा करवाने हेतु नोटिस दिया, किन्तु अप्रार्थीनी सं. 1 के द्वारा नोटिस उपरांत भी राशि जमा नहीं करवाने पर उपपंजीयक, भरतपुर ने रेफरेन्स बनाकर अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर पक्षकारों को जरिये सम्मन तलब किया और उभयपक्ष की बहस सुनवाई कर अग्रभाग 175 वर्गफीट को वाणिज्यिक की दर 2900/- प्रति वर्गफीट एवं शेष भाग 113.75 वर्गफीट को 1550/- प्रति वर्गफीट से अर्द्ध वाणिज्यिक से कुल मालियत 7,47,735/- रु निर्धारित कर अपना निर्णय दिनांक 29.11.04 पारित कर दिया जिससे व्यथित होकर प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीया सं. 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 व 3 अनुपस्थित रहे।
4. बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक एकपक्षीय सुनी गई।
5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान नहीं दिया कि विवादित सम्पत्ति को कृषि से अकृषि उपयोग हेतु भूमि का रूपान्तरण कराया गया जो कि नुमाईश रोड कुम्हेर गेट पर व्यावसायिक पंक्तियों में स्थित है तथा वर्तमान में ऑटो मशीन रिपेयर की दुकान चल रही है, लेकिन इसके विपरीत अधीनस्थ न्यायालय ने बिना विवेचन एवं विश्लेषण कर बिना किसी ठोस साक्ष्य के आधार पर पूर्ण वाणिज्यिक दूकान को विखण्डित कर मात्र अग्रभाग को ही वाणिज्यिक मानकर एवं शेष भाग को अर्द्धव्यावसायिक के रूप में परिभाषित कर अपना निर्णय पारित किया है जो किसी विधि द्वारा समर्थित नहीं होने से निगरानी के माध्यम से निरस्त किए जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस बात को नजर अंदाज किया है कि सम्पत्ति व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरित भूमि थी जिसे रूपान्तरित ही माना जायेगा चाहे उसका उपयोग किसी भी उद्देश्य के लिये किया जा रहा हो। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।
6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
7. निगरानी में मुख्य आधार यह है कि विवादित सम्पत्ति को कृषि से अकृषि उपयोग हेतु भूमि का रूपान्तरण कराया गया जो कि नुमाईश रोड कुम्हेर गेट पर व्यावसायिक पंक्तियों में स्थित है तथा वर्तमान में ऑटो मशीन रिपेयर की दुकान चल रही है, लेकिन इसके विपरीत अधीनस्थ न्यायालय ने बिना विवेचन एवं विश्लेषण कर



बिना किसी ठोस साक्ष्य के आधार पर पूर्ण वाणिज्यिक दूकान को विखण्डित कर मात्र अग्रभाग को ही वाणिज्यिक मानकर एवं शेष भाग को अर्द्धव्यावसायिक के रूप में परिभाषित कर अपना निर्णय पारित किया है जबकि सम्पूर्ण भूमि रूपान्तरित है। साथ ही दस्तावेज का मूल्यांकन नुमाइश रोड की डी.एल.सी दर 5500/- रु. प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए था जबकि कलक्टर मुद्रांक ने 2900/- प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन किया है जो तथ्यों के अनुरूप नहीं है।

8. उपपंजीयक ने दिनांक 08.10.03 को मौका निरीक्षण किया जो निम्न प्रकार है :-

“दिनांक 08.10.2003 को मौका देखा गया। यह दुकान कुम्हेर गेट नुमाइश रोड टिकका की दूकान के पास मशीन ऑटो रिपेरिंग के नाम से है। चूंकि इस दुकान में कोई पार्टीशन इत्यादि नहीं है। न ही कोई गोदाम के लिये जगह है न ही कोई रह रहा है। इसलिये इसकी वाणिज्यिक दर मानी गई। चूंकि यह भूमि कृषि भूमि से रूपान्तरित हो चुकी है। इसलिये कुम्हेर गेट से नुमाइश रोड पर की रेट मानी गई।”

9. अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति के 20 फीट अग्रभाग को वाणिज्यिक व पीछे के 13 फीट भाग को अर्द्ध वाणिज्यिक मानकर मूल्यांकन किया है क्योंकि पीछे का भाग गोदाम के रूप में प्रयोग में लिया जा रहा था। निगरानी के साथ प्रस्तुत प्रश्नगत दस्तावेज की प्रमाणित प्रतिलिपि के पृष्ठ सं. 2 पर यह स्पष्ट उल्लेख है कि यह दुकान आराजी खसरा नम्बर 1000, 1001 कस्बा भरतपुर चक नम्बर 2 तहसील व जिला भरतपुर में भूमि रूपान्तरण अधिकारी भरतपुर के यहा से कृषि से अकृषि में परिवर्तित हो चुकी है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में अतिरिक्त जिलाधीश (भूमि रूपान्तरण) भरतपुर के आदेश क्रमांक भू0रू0/12/3(1325)82/321 दिनांक 30.11.83 के अनुसार इस भूमि का भूमि रूपान्तरण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हुआ है। अप्रार्थीया सं. 1 ने अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत जबाब दिनांक 01.11.2003 के प्रथम बिन्दु में यह उल्लेख किया है कि यह भूमि कृषि की ना होकर व्यावसायिक में कन्वर्ट करायी जा चुकी है। उपपंजीयक ने भी अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 08.10.2003 में यह कथन किया है कि इसलिए इसको मानी दर मानी गई चूंकि यह भूमि कृषि भूमि से रूपान्तरित हो चुकी है। उपरोक्त तथ्यों से यह प्रमाणित होता है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित सम्पत्ति है। इस प्रकार राजस्व रिकार्ड में यह सम्पत्ति वाणिज्यिक है। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार यदि कोई सम्पत्ति राजस्व रिकार्ड या अन्य राजकीय रिकार्ड के अनुसार वाणिज्यिक श्रेणी में है तो उसे वाणिज्यिक श्रेणी में ही मानकर मूल्यांकन किया जायेगा चाहे मौके पर उसका उपयोग वाणिज्यिक से भिन्न हो। अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति के पीछे के भाग को इसलिए अर्द्ध व्यावसायिक माना है क्योंकि पीछे के भाग गोदाम के रूप में प्रयोग में



लिया जा रहा था जो कि नियमानुसार एवं विधिसम्मत नहीं है क्योंकि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि थी जिसके मौके पर उपयोग के आधार पर कम मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस प्रकार सम्पूर्ण सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिए।

9. अब इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति का मूल्यांकन 5500/- प्रति वर्गफीट की दर से किया जाना चाहिए या 2900/- प्रति वर्गफीट की दर से। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में सम्पत्ति को कुम्हेर गेट से नुमाईश रोड पर की रेट 5500/- प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन किया जाना प्रस्तावित किया है। रेफरेन्स के संलग्न डी.एल.सी. की प्रति संलग्न नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह अंकित किया है कि " मैंने तत्समय प्रत्येक बाजार सूची का अवलोकन किया तथा प्रश्नगत दुकान की लोकेशन के आधार पर व्यावसायिक दुकान को नुमाईश रोड पर स्थित होना मानते हुए नुमाईश रोड की निर्धारित डी.एल.सी. दर रु. 2900/- प्रति वर्गफीट दर व्यावसायिक दर", अर्थात् अधीनस्थ न्यायालय ने सम्पत्ति को नुमाईश रोड पर माना है तथा इस रोड पर व्यावसायिक दर 2900/- प्रति वर्गफीट बताई है। निगरानी में राज्य पक्ष की ओर से इस तथ्य के विपरीत न तो विशिष्ट खण्डन किया है व न ही कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया है। इस प्रकार प्रकरण में व्यावसायिक दर 2900/- प्रति वर्गफीट मानी जानी चाहिए।

11. उपरोक्त तथ्यों से यह निष्कर्ष निकलता है कि प्रकरण में सम्पूर्ण सम्पत्ति का व्यावसायिक दर 2900/- रु प्रति वर्गफीट की दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने 175 वर्गफीट का मूल्यांकन 2900/- प्रति वर्गफीट की दर से व शेष 113.75 वर्गफीट का मूल्यांकन अर्द्धव्यवसायिक दर 1550/- प्रति वर्गफीट की दर से किया है। इस प्रकार सम्पत्ति क्षेत्रफल 288.75 वर्गफीट का व्यावसायिक दर 2900/- प्रति वर्गफीट मूल्यांकन निम्न प्रकार बनता है।

भूखण्ड का मूल्यांकन -	288.75 x 2900 = 837375
निर्माण का मूल्यांकन (रेफरेन्सानुसार) -	= 63920
कुल राशि -	= 901295

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 29.11.2004 निरस्त किया जाता है तथा सम्पत्ति का मूल्यांकन 9,01,295/- रु. निर्धारित किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुति दिनांक को प्रचलित मुद्रांकर कर आदि की दर से गणना कर पूर्व में जमा मुद्रांकर कर आदि का समायोजन करते हुए शेष मुद्रांकर कर आदि की वसूली की जावे। चूंकि अप्रार्थीया संख्या 1 द्वारा कोई तथ्य छुपाया नहीं गया है, अतः शास्ति आरोपित नहीं की जावे।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य

