

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-391/2009/भरतपुर

राजस्थान सरकार जरिये
उपपंजीयक भरतपुर।

...अपीलार्थी

बनाम

1. गोविन्द गुप्ता पुत्र श्री शांती स्वरूप,
जाति वैश्य निवासी-135, कृष्णा नगर, भरतपुर
2. गिरीश कुमार पुत्र श्री प्रताप सिंह,
जाति जाट, निवासी, नीम दरवाजा, भरतपुर।
3. श्रीमती नूतन शर्मा पत्नी श्री कृष्ण कांत शर्मा
जाति ब्राह्मण निवासी 148, कृष्णा नगर, भरतपुर

...प्रत्यर्थीगण

खण्डपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक
श्री रोहित सोनी
अभिभाषक

...अपीलार्थी की ओर से

...प्रत्यर्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 14.12.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 18.11.2008 प्रकरण संख्या 211/08 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 खारिज किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उपपंजीयक कार्यालय भरतपुर में बुक नम्बर 1 के दस्तावेज संख्या 2006003247 पंजीयन दिनांक 21.06.06 को पंजीबद्ध हुए दस्तोवज के द्वारा एक किता भूखण्ड क्षेत्रफल भूखण्ड 9750 वर्गफीट (जो आराजी ख.नं. 233, 224, 233/3113 वाके चक नं. 3 कस्बा भरतपुर का अंश है) का बेचान मालियत 10,72,500/- में होना लेखपत्र में दर्शाया गया। निरीक्षण के दौरान भूखण्ड के सरकूलर रोड पर स्थित होने पर भूखण्ड को व्यावसायिक उपयोग का आंक कर व्यावसायिक जमीन की डी.एल.सी. दरों से एवं बाउण्ड्री की मालियत 30,000/- आंक कर दस्तावेज की मालियत 78,00,000/- प्रस्तावित कर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन सड़क के निकट की आवासीय जमीनों की डी.एल.सी. दरों से किये गये मूल्यांकन 10,72,500/- को उचित मानते हुये रेफरेन्स खारिज कर दिया जिसके विरुद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

2m

लगातार.....2

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीया सं. 3 बावजूद नोटिस तामील अनुपस्थित। अप्रार्थी सं. 2 की तामील जरिये प्रकाशन हुई परन्तु उनकी ओर से भी कोई उपस्थित नहीं आये।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि रेफरेन्स अनुसार मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क वसूल किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है, अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।
6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण की ओर से कथन किया गया कि दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति आवासीय उपयोग की है। सड़क के निकट है। सड़क के निकट की आवासीय जमीन की डी.एल.सी. दरो से मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा किये जा चुके हैं दस्तावेज के निष्पादन के समय भूमि पर किसी प्रकार का कोई निर्माण अथवा बाउण्ड्री नहीं थी। बाउण्ड्री क्रेता ने भूमि खरीदने के 1 साल बाद बनायी है। इसलिए बाउण्ड्री पर मुद्रांक शुल्क देय नहीं हैं क्रय शुदा भूमि के आस-पास खाली जमीन हैं तथा पीछे की तरफ गंदी व गहरी खायी हैं और आगे की तरफ सड़क के बाद खाली कृषि भूमि हैं भूमि के काफी दूर-दूर तक कोई दुकानात् व्यावसायिक क्षेत्र व गतिविधियां नहीं है। कोई व्यासायिक योजना सरकारी अथवा निकाय की नहीं है। ऐसी स्थिति में मात्र सड़क के सहारे स्थित होने पर भूमि को व्यवसायिक भूमि माने जाने का कोई औचित्य नहीं है। व्यावसायिक उपयोग के लिये भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराया जाकर उसका पट्टा विलेख प्राप्त करना आवश्यक हैं जो आज तक भी नहीं कराया गया है। ऐसी स्थिति में कृषि भूमि को व्यावसायिक मानकर उसका मूल्यांकन किया जाना न्याय के सिद्धान्तों के खिलाफ है। क्रय की गई भूमि करीब 6-7 फीट गहराई में गड्डे के रूप में है। जिसे अतिक्रमण से बचाने के लिहाज से अप्रार्थी ने भूमि खरीद के बाद बाउण्ड्री करायी है वक्त खरीद भूमि खाली वा गड्डे के रूप में थी। मुद्रांक शुल्क दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि की किस्म और उपयोग के आधार पर उसकी बाजार कीमत पर देय हैं न कि मौका निरीक्षण के समय उसकी बाजार कीमत पर रेफरेन्स भविष्य की संभावनाओं पर आधारित है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज को आवासीय श्रेणी में मानकर मुद्रांक कर आदि वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया है। रेफरेन्स भूखण्ड के मौका

21

निरीक्षण के आधार पर इस बिन्दु पर किया गया था कि भूखण्ड सरक्यूलर रोड पर स्थित होने पर भूखण्ड को व्यावसायिक उपयोग का मानकर व्यावसायिक भूमि की डी. एल.सी. दर व बाउण्ड्री की मालियत 30,000/- रु. मानते हुये दस्तावेज की मालियत 78,00,000/- मानी जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण किया है जो आदेशिका दिनांक 18.11.2008 के अनुसार निम्न प्रकार है :-

“ वकील अप्रार्थी की प्रार्थना पर दिनांक 18.11.08 को वर्णित सम्पत्ति का मौका देखा गया। भूखण्ड कृषि भूमि में से हैं। सडक लेवल से 6-7 फीट गहराई में गडढे के रूप में है जिसके चारो ओर बाउण्ड्री बनी है। भूखण्ड के पीछे की तरफ गहरी खाई है तथा आगे की तरफ सडक के बाद खाली कृषि भूमि है। भूखण्ड के आस-पास कोई व्यावसायिक गतिविधियां संचालित नहीं हैं। ”

उपरोक्त मौका निरीक्षण से यह स्पष्ट है कि भूखण्ड मौके पर व्यवसायिक उपयोग में नहीं आ रहा है तथा राज्य पक्ष की ओर से ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक श्रेणी का है। मौके पर भूखण्ड कृषि भूमि में से कटा हुआ है। इस प्रकार भूखण्ड न तो मौके पर व न ही रिकार्ड से व्यावसायिक है। आस-पास भी व्यावसायिक गतिविधियाँ नहीं है। बाउण्ड्रीवाल भी दस्तावेज पंजीबद्ध होने के बाद क्रेता ने बनाई है। इस प्रकार रेफरेन्स के तथ्य प्रमाणित नहीं है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत रूप से रेफरेन्स अस्वीकार किया है जिसमे हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण अस्वीकार की जाती हैं।

10. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(नैथूराम)
सदस्य