

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या - 412/2016/कोटा.

नीरज सुवालका पुत्र श्री गिरिराज प्रसाद सुवालका,
निवासी 351, रिद्धी सिद्धी नगर-प्रथम, बूंदी रोड, कोटा.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा
2. उप-पंजीयक (प्रथम), कोटा.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित :

श्री मधुसुदन राजपुरोहित, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 11/10/2017

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान जिला कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे 'कलेक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 05.08.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक प्रथम, कोटा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री इजराय सिंह पुत्र श्री बृजराज सिंह राजपूत निवासी बृजराज भवन सिविल लाईन कोटा द्वारा प्रार्थी के पक्ष में 10,00,00,000/- रुपये का विक्रय पत्र पेश किया। उक्त विक्रय पत्र द्वारा वाके ग्राम रामपुरा की 7.36 हेक्टर भूमि का बेचान किया। उक्त विक्रय पत्र पंजीबद्ध कर पक्षकारान को सौटा दिया। तत्पश्चात रेण्डम पद्धति के आधार पर सम्पत्ति की मालियत निर्धारित करते हुए उप पंजीयक ने नोटिस जारी किया। कलेक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए अन्तर कर मुद्रांक 1,07,02,580/-, संरचार्ज रुपये 10,70,260/- एवं शास्ति रुपये 33,17,800/- कुल राशि 1,50,90,640/- वसूल करने के आदेश दिनांक 05.08.2015 को जारी किये। उक्त आदेश के विरुद्ध यह निगरानी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत की है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई।

प्रार्थी के अभिभाषक ने तर्क दिया कि विवादित भूमि कृषि भूमि है, कृषि प्रयोजन में काम में ली जा रही है। आवासीय प्रयोजन में काम में नहीं ली जा रही है। उक्त आराजी की जमाबंदी एवं गिरदावरी उपलब्ध है। केवल मात्र कृषि भूमि का ही राजस्व रिकार्ड में नामान्तरण किया जाता है। उक्त भूमि की वर्किंग

लगातार.....2

जमाबंदी पत्रावली पर प्रस्तुत की गई थी। तत्पश्चात भी विद्वान कलेक्टर मुद्रांक ने बिना किसी आधार के भूमि को आवासीय मानते हुए मांग सृजित की है, जो स्पष्टतया: अनुचित है।

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय सरकार बनाम शरद जैन 2011(1) आर.आर.टी. 484 निर्णय दिनांक 31.01.2011 प्रस्तुत किया। साथ ही उन्होंने राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या 1/2009 के बिन्दु संख्या 11 का उल्लेख किया जो निम्नानुसार है :-

भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :-

राज्य अधिसूचना क्रमांक एफ-12(15)वित्त/कर/2008-97 दिनांक 25.02.2008 को दृष्टिगत रखते हुए दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के वास्तविक उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना की स्थिति, रूपान्तरण, भू उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावे।.....

चूंकि इस भूमि का भू उपयोग परिवर्तन नहीं करवाया गया है एवं भूमि ग्राम रामपुरा की परिसीमा में स्थित है तथा वर्किंग जमाबंदी में भी भूमि की किस्म कृषि भूमि अंकित है। अतः भविष्य में सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार इस भूमि का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता है। विद्वान अभिभाषक ने यह भी कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया है एवं ना ही स्वयं द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 65 के प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किया गया है, जो प्रथम दृष्टया त्रुटिपूर्ण है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को अपास्त करते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि विवादित भूमि नेशनल हाईवे से दूर किन्तु आधा किमी अन्दर लिंक रोड पर स्थित है, पड़त भूमि है एवं उसका भविष्य उपयोग आवासीय किया जाना प्रस्तावित है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक द्वारा सृजित मांग का भरपूर समर्थन करते हुए कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को यथावत फरमाते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया तथा अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राज्य सरकार की अधिसूचना 1/2010 प्रस्तुत की।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।



प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि पक्षकारों द्वारा विक्रय दस्तावेज दिनांक 02.01.2013 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया, जो उप-पंजीयक द्वारा उसी दिन पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया। उक्त दस्तावेज में बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य सड़क से 500 मीटर अधिक दूरी पर अवस्थित होना बताया गया, किन्तु उप-पंजीयक द्वारा पंजीयन के पश्चात् किये गये मौका निरीक्षण बिक्रीत सम्पत्ति नेशनल हाईवे से 500 मीटर के अन्दर अवस्थित होना तथा प्रथम दृष्टया आवासीय आधार होना उल्लेखित करते हुए तदनुसार मालियत निर्धारण हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस प्राप्त होने पर रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध मांग कायम की गयी है।

इस सम्बन्ध में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली का अवलोकन करने पर स्पष्ट होता है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व बिक्रीत सम्पत्ति के विक्रेता को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है। निगरानी अधीन आदेश प्रार्थी की अनुपस्थिति में एकतरफा पारित किया गया है, इस प्रकार प्रार्थी को भी सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना नहीं पाया जाता है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया जाकर वक्त पंजीयन कृषि कार्य में लिया जाना अथवा अन्य किसी प्रयोजनार्थ रूपान्तरण बाबत भी कोई तथ्य अंकित नहीं किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के गुणावगुण पर किसी प्रकार का विवेचन किये बिना रेफरेंस को यथावत स्वीकार किया गया है, जिसे न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

इस सम्बन्ध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड द्वारा विभिन्न निर्णयों में यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किये जाने से पूर्व कलेक्टर (मुद्रांक) नियम 65 के प्रावधानों की पालना करते हुए आदेश पारित करेंगे। हस्तगत प्रकरण में उक्त प्रावधानों की पालना किया जाना रेकॉर्ड से प्रकट नहीं होता है।

पत्रावली पर उपलब्ध रेफरेंस पत्र में केवल कृषि भूमि पर आवासीय दर लगाने का प्रस्ताव किया है जिसका कोई आधार नहीं दिया गया है। यदि भूमि कृषि के रूप में ही अवस्थित है एवं आवासीय प्रयोजनार्थ कार्य में होने के किसी साक्ष्य के बिना सीधे ही आदेश पारित कर मांग सृजित करना विधि एवं न्याय के विरुद्ध है। कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश के पार्ट को उद्धरित करना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-



“हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन किया। अप्रार्थी वकील की ओर से तत्समय की खसरा गिरदावरी प्रस्तुत नहीं की गयी। जिसके आधार पर कृषि कार्य हुआ या नहीं के बारे में जानकारी हो सके। उप-पंजीयक ने अपनी मौका रिपोर्ट दिनांक 09.01.2013 में अंकित किया है कि भूमि पड़त है। NH से दूर किन्तु 1/2 किलोमीटर लिंक रोड़ पर है। अतः रेफरेन्स स्वीकार किया जाता है।”

उक्त आदेश से स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने माना है कि उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट दिनांक 09.01.2013 में अंकित है कि भूमि पड़त है एवं नेशनल हाईवे से दूर ½ किमी. लिंक रोड़ पर है परन्तु इस टिप्पणी से कृषि भूमि को आवासीय क्यों माना है इसका कोई कारण अंकित नहीं है बल्कि यह आधार दिया कि खसरा गिरदावरी प्रस्तुत नहीं की गयी है अतः कृषि कार्य की जानकारी नहीं हो सकी है। यह अवधारणा पूर्णतया विवेक विहिन है कि कृषि होना प्रमाणित नहीं होने से वह भूमि आवासीय मानी जावे जबकि वह रेवेन्यू रिकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज हो। इस तरह कलेक्टर (मुद्रांक) का एकपक्षीय आदेश, जिसमें बिना किसी आधार के कृषि भूमि को आवासीय माना गया है, अपास्त किया जाता है।

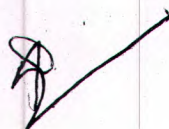
इसी सन्दर्भ में राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। बिन्दु संख्या 9 निम्न प्रकार है :-

9. भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :

- राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 में यह भी स्पष्ट कर दिया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।”

इसी प्रकार महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 5/2006 क्रमांक एफ-7(67)जन/06/2285-2720 दिनांक 30.01.2006 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं।

॥



—: 5 :—

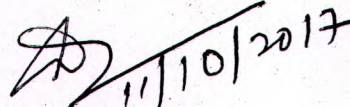
निगरानी संख्या-412/2016/कोटा

उपरोक्त विवेचन के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) को निर्देश दिये जाते हैं कि इस प्रकरण में वे स्वयं मौके की जांच करें एवं भूमि के आवासीय होने का कोई भी आधार होना अवधारित करें तब प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर आदेश पारित कर सकते हैं, परन्तु पुनः यह विशिष्ट निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी के विरुद्ध कोई भी आदेश तथ्यात्मक साक्ष्यों एवं विधिक प्रावधानों के अनुसार ही पारित करें एवं भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर कोई मांग सृजित नहीं की जावे।

परिणामस्वरूप प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर मुद्रांक, कोटा का आदेश दिनांक 05.08.2015 को अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण उपरोक्त विवेचन अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य


(के. एल. जैन)
सदस्य