राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–507/2017/जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक जोधपुर द्वितीय,
जिला जोधपुर .... प्रार्थी

बनाम

1. मूलचन्द पुत्र स्व. श्री माणकराम, जाति माली, निवासी–थलियों का बास, सोजती गेट, अन्दर, जोधपुर
2. हाजी बलोच खान पुत्र श्री हाजी बलाणे खान, जाति मुसलमान, निवासी ग्राम सत्तारवाली, रामगढ, जिला जैसलमेर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री गिरीश पारीक
अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित ...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 21.06.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 10.06.2016 प्रकरण संख्या 252/2016 (पुराना नं. 65/2016) 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 जोधपुर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उपपंजीयक अधिकारी द्वितीय, जोधपुर ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत इस आशय का एक रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया कि महालेखाकार राजस्थान जयपुर जांच दल द्वारा उनके कार्यालय मे पंजीबद्ध दस्तावेज संख्या 1104 दिनांक 07.02.2014 का निरीक्षण के दौरान यह आक्षेप लिया कि उक्त दस्तावेज में उल्लेखित विवरण के अनुसार श्री मूलचन्द, विजयराज, बिरदीचन्द, दिनेश व सुनिल ने ग्राम चौखा की खसरा नं. 718 रकबा 13 बीघा 2 बिस्वा सहखातेदारी की भूमि कृषि भूखण्डों में विभक्त कर उक्त भूखण्डों का बटवारा दिनांक 23.07.13 को निष्पादित किया गया था, जो नोटरी पब्लिक से तस्दीकशुदा है, जिसका पंजीयन अनिवार्य है तथा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 42 के अनुसार अचल सम्पत्ति के विभाजन पत्र पर बडे हिस्से

लगातार.....2

को छोडकर अलग हुए शेष हिस्सों की मार्केट वेल्यू पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य है, परन्तु दस्तावेज संख्या 1104 दिनांक 07.02.2014 में वर्णित बंटवाडा का पंजीयन नहीं कराने से मुद्रांक कर 514420/– की अपवंचना हुई। महालेखाकार राजस्थान, जयपुर जांच दल द्वारा उक्त प्रकरण में लिये गए आक्षेप की पालना में अप्रार्थीगण को प्रश्नगत दस्तावेज में बकाया राशि जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस दिया गया परन्तु इसके उपरान्त भी अप्रार्थीगण द्वारा बकाया राशि जमा नहीं कराई गई। उपपंजीयक द्वितीय, जोधपुर के रेफरेन्स के आधार पर प्रकरण दर्ज रजिस्टर्ड किया जाकर अप्रार्थीगण को नोटिस जारी कर सुनवाई का अवसर दिया गया तथा बाद सुनवाई दिनांक 11.04.2015 को वसूली विषयक निर्णय पारित किया गया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिवक्ता ने प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 52 ए राज. मुद्रांक अधिनियम पेश कर बताया कि माननीय न्यायालय द्वारा पुश्तैनी कब्जे के आधार पर अप्रार्थीगण के नाम दर्ज कृषि भूमि को पैतृक सम्पत्ति नहीं मानते हुए निर्णय किया है जबकि उक्त सम्पत्ति कृषि भूमि थी जिसके बंटवाडा पर भी मुद्रांक कर देय नहीं होने के तथ्या को वक्त बहस पेश नहीं किया जा सकता। अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रिव्यू प्रार्थना पत्र स्वीकार किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए निगरानीधीन निर्णय दिनांक 10.06.2016 द्वारा रेफरेन्स इस आधार पर अस्वीकार किया कि प्रकरण में दस्तावेज दिनांक 23.07.2013 द्वारा आवासीय भूमि का विभाजन नहीं किया जाकर कृषि भूमि का विभाजन किया गया है जिस पर अधिनियम की अनुसूचि 42 के अनुसार मुद्रांक कर से मुक्त होने के कारण मुद्रांक कर देय नहीं है। कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 10.06.2016 से व्यथित होकर यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि महालेखाकार, राजस्थान, जयपुर जांच दल के आक्षेप को सही एवं उचित बताया। उन्होंने निवेदन किया कि दस्तावेज संख्या 1104 दिनांक 27.02.2014 में उल्लेखित विवरण के अनुसार पक्षकारों के मध्य दिनांक 23.07.2013 का सम्पत्ति का बटवारा निष्पादित किया गया है जिसका पंजीयन नहीं कराकर मात्र नोटेरी से तस्दीक करवाया गया, जबकि भारतीय पंजीयन अधिनियम 1908 की धारा 17 के अनुसार अचल सम्पत्ति के बंटवारा का पंजीयन करवाया जाना अनिवार्य है। अतः ऑडिट जांच दल का आक्षेप सही एवं उचित होने से अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

लगातार.....3

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से कथन किया गया कि दस्तावेज दिनांक 07.02.14 के पेज सं 2 के अन्तिम पैरा अनुसार प्रथम पक्षकार मूलचन्द सहित सह खातेदारान विजयराज पुत्र माणकराम, दिनेश पुत्र गोपालसिंह, तारा पुत्री लक्ष्मणसिंह, राजकुमारी पुत्र लक्ष्मणसिंह, सुनिल पुत्र लक्ष्मणसिंह राखी पुत्री लक्ष्मणसिंह, विरदीचन्द पुत्र माणकराम के नाम राजस्व रेकार्ड में अमल दरामद सुदा है तथा अप्रार्थीगण व विजयराज, बिदरीचन्द, दिनेश व सुनिल ने उक्त कृषि भूमि में आने–जाने हेतु रास्ते इत्यादि छोडते हुए छोटे–बडे कृषि भूखण्डों में विभक्त कर दिया एवं जरिये सहमति पत्र/बंटवाडा तहरीर व तकमील होना वर्णित किया गया है, वह दस्तावेज अपंजीकृत होने के वजह से राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 42 के अनुसार अचल सम्पत्ति के विभाजन पत्र पर बडे हिस्से को छोडकर अलग हुए हिस्से की मार्केट वेल्यू पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर देय होने का महालेखाकार राजस्थान जयपुर जांच दल द्वारा लिया गया आक्षेप उचित नहीं है क्योंकि रजास्थान स्टाम्प विधि (अनुकूलन) अधिनियम, 1952 की धारा 9 की उपधारा (1) खण्ड (क) के तहत लोकहित में राज्य सरकार द्वारा कृषि भूमि के विभाजन पत्र के दस्तावेज पर देय मुद्रांक कर से मुक्त कर दिया गया हैं। अप्रार्थी वकील ने बहस में बताया कि दस्तावेज के पेज सं 3 के वर्णन अनुसार अप्रार्थी ने अपने बंटवारे में आये कृषि भूखण्डों में से कृषि भूखण्ड संख्या 49 का आवासीय में रूपान्तरित करवाने बाबत् कार्यालय जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर में आवेदन किया, जिस पर उक्त भखूण्ड सं 49 का आवासीय पट्टा क्रमांक 12436 दिनांक 16.08.13 को जारी सुदा है। अतः दिनांक 23.07.13 को कृषि भूमि का ही बंटवाडा किया गया है। केवल खातेदारान के मध्य अपनी–अपनी भूमि पर कब्जे की प्रकृति का साबित करने के उद्देश्य से बतौर साक्ष्य के रूप में ही दस्तावेज वर्णित किया गया है। उन्होंने आगे कथन किया कि वादग्रस्त भूमि में आज भी काफी रकबा कृषि भूमि ही है तथा कृषि प्रयोजनार्थ ही प्रयोग में ली जा रही है व मौके पर खाली है तथा किसी भी प्रकार का कोई गैर कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग व उपभोग नहीं हो रहा है तथा राजस्व रिकार्ड में भी भूमि कृषि भूमि ही दर्ज हैं। इन्होने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत बताते हुए निगरानी अस्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

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

8. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स महालेखाकार के ऑडिट ऑक्षेप के आधार पर प्रस्तुत किया गया है। ऑडिट ऑक्षेप में यह ऑक्षेप लिया गया है कि दस्तावेज संख्या 1104 दिनांक 07.02.2014 में पृष्ठ संख्या 2 अनुसार श्रीमूलचन्द, विजयराज, बिरदीचन्द,

लगातार.....4

दिनेश व सुनील ने ग्राम चौखा की खसरा संख्या 718 रकबा 13 बीघा.2 बीस्वा सहखातेदारी की उक्त भूमि पर आवासीय योजना विकसित कर भूखण्ड बनाये एवं उक्त भूखण्डों का बटंवारनामा दिनांक 23.07.2013 (नोटेरी सत्यापित) अनुसार आपस में बंटवारा कर लिया जिससे श्रीमूलचन्द के पक्ष में भूखण्ड संख्या 13, 23, 25, 26, 27, 31, 37, 42, 49, 58 एवं 65 बंटवारे में आये। इसी को बड़ा हिस्सा मानते हुए भूखण्डो के कुल क्षेत्रफल 18,975 वर्गमीटर की मालियत रूपये 84,43,875/– मानते हुए कमी मुद्रांक रूपये 4,22,200/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 50,000/– सरचार्ज रूपये 42,220/– कुल रूपये 5,14,420/– की वसूली का ऑक्षेप लिया। दस्तावेज संख्या 1104 दिनांक 07.02.2014 द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 मूलचन्द द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 श्री हाजी बलोच खां के पक्ष में निष्पादित किया गया है जिसके द्वारा आवासीय भूखण्ड संख्या 49 का बेचान हुआ है। इस दस्तावेज में कृषि भूमि को भूखण्डों में विभक्त कर आपसी बंटवारनामा जो नोटेरी पब्लिक जोधपुर के द्वारा दिनांक 23.07.2013 को सत्यापित है, का उल्लेख होने के कारण ऑक्षेप इस आधार पर लिया गया है कि आपसी बंटवारनामा सत्यापन दिनांक 23.07.2013 के द्वारा कृषि भूमि का बंटवारनामा नहीं हुआ है बल्कि आवासीय भूखण्डों का बंटवार नामा हुआ है, जिससे अधिनियम की अनुसूचि के आर्टिकल 42 के अनुसार कन्वेन्स की दर से सबसे बड़े भूखण्ड के बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर वसूल किया जाना चाहिए। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा सहमति पत्र (आपसी बंटवारा) नोटेरी सत्यापित दिनांक 23.07.2013 की फोटो प्रति प्रस्तुत की है। इस दस्तावेज में ग्राम चौखा तहसील व जिला जोधपुर खसरा नं. 718 रकबा 13 बीघा 2 बीस्वा भूमि का उल्लेख है जो श्री मूलचन्द व अन्य को नामान्तरण संख्या 896 द्वारा आयी हुई होने का उल्लेख है। इसमें अपनी भूमि को भूखण्डो में विभक्त कर भूखण्डो का बंटवारा किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 41, 42 पर राजस्व रिकॉर्ड से संबंधित दस्तावेज अवलोकनीय है जिसके अनुसार यह भूमि कृषि भूमि है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 43 से 49 पर माननीय न्यायालय राजस्व मण्डल राजस्थान अजमेर के निर्णय की प्रति भी अवलोकनीय है जिसके अनुसार मूलचन्द आदि को इस भूमि की खातेदारी प्राप्त हुई है। इस प्रकार स्पष्ट है कि बंटवारे के समय यह भूमि कृषि भूमि थी जिसे भूखण्डो में विभक्त कर बंटवारा किया गया है। दस्तावेज संख्या 1104 दिनांक 07.02.2014 के पृष्ठ संख्या 3 पर यह भी कथन है कि भूखण्ड संख्या 49 का आवासीय पट्टा डिस्पेच क्रमांक 2202 दिनांक 16.08.2013 को जारी हुआ है जिससे स्पष्ट है कि इन भूखण्डो का बाद में आवासीय प्रयोजनार्थ भू–रूपान्तरण किया जा रहा है। भू–रूपान्तरण से पूर्व इस भूमि को आवासीय नहीं माना जा सकता तथा बंटवारे से संबंधित भूमि कृषि भूमि

लगातार.....5

मानी जाना न्यायोचित एवं विधिसम्मत है। माननीय राजस्व मण्डल के निर्णय दिनांक 23.06.2008 के अनुसार श्री मूलचन्द वगैराह को यह भूमि उनके पूर्वज श्री माणक राम के नाम गैर बापीदार होने के कारण खातेदारी प्राप्त हुई है। इस प्रकार यह भूमि पैतृक भूमि की श्रेणी में है। अधिसूचना संख्या एफ–2(3) एफडी/ टैक्स–डिवि/98–185 दिनांक 26.03.1999 के अनुसार पैतृक कृषि भूमि के विभाजन पत्र के दस्तावेज को मुद्रांक कर से मुक्त किया गया है। इस प्रकार प्रकरण में मुद्रांक कर देय नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 10.06.2016 यथावत रखा जाता हैं।

11 निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य