

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 511/2007/भरतपुर  
राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक  
भरतपुर

प्रार्थी

बनाम

1. उर्मिला देवी मंहगइया परोपकारी ट्रस्ट  
भरतपुर

2. विशम्भर दयाल गुप्ता पुत्र श्री जगन्नाथ प्रसाद जाति वैश्य  
निवासी-138-डी, रंजीत नगर, भरतपुर  
प्रापराईटर प्रभा बिक्स फैक्ट्री, भरतपुर

अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित:

श्री एन.के.बैद  
उप राजकीय अभिभाषक  
श्री रघुवीर सिंह राठौड  
अभिभाषक

प्रार्थी राजस्व की ओर से

अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

निर्णय दिनांक 29.08.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) वृत्त अजमेर (जिसे आगे कलेक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 161/2006 में पारित निर्णय दिनांक 28.11.2006 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

निगरानी के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने ग्राम जाटली घना स्थित खसरा नम्बर 23 रकबा 26 ऐयर, खसरा नम्बर 28 रकबा 31 ऐयर तथा खसरा नम्बर 22 में से 10 ऐयर का रू. 4,95,000/- में अप्रार्थी संख्या 1 को दिनांक 13.04.2011 को जरिए रजिस्ट्री विक्रय कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि का मौका मुआयना करने के पश्चात प्रश्नगत भूमि को कृषि भूमि मानते हुए उस समय की प्रचलित डी एल सी दर 1,47,000/- रू. प्रति बीघा के हिसाब से इसकी कीमत रू. 6,55,565/- मानकर उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क क्रेता द्वारा जमा कराये जाने पर दस्तावेज को पंजीकृत करके लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार (लेखा परीक्षण) द्वारा अपने निरीक्षण के दौरान उक्त बिक्रीत भूमि को व्यवसायिक मानते हुए इसका मूल्यांकन रू. 50/- प्रति वर्गफुट की दर से प्रश्नगत भूमि की मालियत रू. 36,05,860/- होने का आक्षेप गठित किया गया, जिस पर मुद्रांक कर रू. 1,98,332/- व पंजीयन शुल्क रू. 25,000/- देय है। उक्त आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक द्वारा अन्तर कमी मुद्रांक कर रू. 1,64,462/- एवं पंजीयन शुल्क रू. 18,840/- जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया, किन्तु उक्त नोटिस की पालना में अन्तर कमी मुद्रांक कर

रु.1,64,462/- एवं पंजीयन शुल्क रु. 18,840/-जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया,जिसका निस्तारण उन्होंने करते हुए रेफरेन्स अस्वीकार कर विवादाधीन आदेश दिनांक 28.11.2006 पारित किया,जिससे असन्तुष्ट होकर यह निगरानी राजस्व की प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी राजस्व की ओर से उप राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन आदेश को रिकार्ड पर उपलब्ध तथ्यों एवं मौके के स्थिति के विपरीत बताते हुए उसे अपास्त करने का निवेदन किया। उनका कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने गलत धारणा के आधार पर प्रश्नगत भूमि को कृषि भूमि मानकर रेफरेन्स अस्वीकार किया है जबकि अप्रार्थी द्वारा उक्त भूमि डेन्टल कॉलेज हेतु क्रय की गई है,जिसका अंकन विक्रय पत्र में किय हुआ है, इसलिए उसे कृषि भूमि मानना उचित नहीं है। उन्होंने बताया कि विक्रय पत्र में स्पष्ट रूप से अंकन के बाद प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक ना मानकर उसे कृषि भूमि मानकर रेफरेन्स को अस्वीकार किया जाना उचित नहीं है। उन्होंने उक्त तर्कों के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि निरीक्षण दल द्वारा बिना मौका निरीक्षण किए भूमि का उपयोग व्यवसायिक मानते हुए प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन किया गया है,जिसमें भारी कानूनी भूल की गई है। उनका कथन है कि निरीक्षण दल को भूमि को व्यवसायिक मानकर उसका मूल्यांकन करने का अधिकार नहीं है,भूमि की कीमत तय करने का अधिकार कलेक्टर (मुद्रांक) को है,इसलिए निरीक्षण दल की मनमानी कार्यवाही के आधार पर कमी मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का रेफरेन्स एवं बाद में निगरानी प्रस्तुत करना अविधिक है। उनका कथन है कि दस्तावेज निष्पादन के समय विक्रय होने वाली भूमि कृषि भूमि थी जा कृषि उपयोगार्थ काम आ रही थी। उनका कथन है कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि का मौका मुआयना करने के बाद उसका उपयोग कृषि भूमि के रूप में आने से, उसको कृषि भूमि मानकर उसका पंजीयन किया है,जो पूर्णतः उचित है। उनका कथन है कि भविष्य में उपयोग आने के आधार पर भूमि की मालियत निर्धारित नहीं की जा सकती है। उनका कथन है कि कम्पनी, फर्म अथवा संस्था द्वारा भूमि विक्रय करने और भूमि क्रय करने से ही उसका उपयोग व्यवसायिक माना जाना न्याय सिद्धान्तों के विपरीत है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने इन्हीं तथ्यों का समावेश करते हुए उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है,जो पूर्णतः उचित है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।




उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण के तथ्यों के अनुसार अप्रार्थी संख्या 2 ने ग्राम जाटली घना स्थित खसरा नम्बर 23 रकबा 26 ऐयर, खसरा नम्बर 28 रकबा 31 ऐयर तथा खसरा नम्बर 22 में से 10 ऐयर का रू. 4,95,000/- में अप्रार्थी संख्या 1 को दिनांक 13.04.2011 को जरिए रजिस्ट्री विक्रय कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि का दिनांक 24.04.2011 को मौका मुआयना करने के पश्चात प्रश्नगत भूमि को कृषि भूमि मानते हुए तत्समय वहां की प्रचलित डी एल सी दर 1,47,000/- रू. प्रति बीघा के हिसाब से इसकी कीमत रू. 6,55,565/-मानकर उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क क्रेता द्वारा जमा कराये जाने पर दस्तावेज को पंजीकृत करके पक्षकारों को लौटा दिया।

पत्रावली को अवलोकन से ज्ञात होता है कि महालेखाकार राजस्थान जयपुर ने अपने निरीक्षण के दौरान प्रश्नगत सम्पत्ति से सम्बन्धित दस्तावेज से प्रश्नगत कृषि भूमि को व्यवसायिक होने का आक्षेप गठित कर उसकी मालियत का मूल्यांकन 50/-रू. प्रति वर्गफुट की दर से रू. 36,05,860/-प्रस्तावित की,जिसका आधार यह माना गया कि क्रेता परोपकारी ट्रस्ट द्वारा इस भूमि को भविष्य में डेन्टल कॉलेज हेतु उपयोग किया जायेगा।

दस्तावेजा निष्पादन के समय यदि भूमि का उपयोग व्यावसाय के काम आना प्रमाप्ति होता है तो ही उसका मूल्यांकन व्यावसायिक दर से किया जाना सभवं अन्यथा नहीं। हस्तगत प्रकरण में दस्तावेज निष्पादन के समय मौके पर विक्रय होने वाली भूमि कृषि भूमि थी और उसका उपयोग भी कृषि का था, तो निरीक्षण दल के कहने और मानने के आधार पर उसका मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना उचित नहीं है। महालेखाकार निरीक्षण दल न भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत भूमि को डेन्टल कॉलेज के उपयोग में आना मानकर उसे व्यासायिक माना है,जो न्यायिक दृष्टि से अनुचित है।

विद्वान कलेक्टर (मुद्रांक) ने उपरोक्त तथ्यों के आधार पर अप्रार्थीगण के विरुद्ध प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है,जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि नहीं है। फलतः राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 28.11.2006 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

  
(सुनील शर्मा)  
सदस्य