राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 584/2014/अजमेर

1. श्रीमती रेखा सोलंकी पत्नि श्री अनूप सोलंकी निवासी जे.के.कॉलोनी, निम्बाहेड़ा, चित्तौगड़गढ़। .....प्रार्थी

बनाम

1 राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक अजमेर द्वितीय।

2 श्रीमती सविता खण्डेलवाल पत्नि श्री घनश्याम खण्डेलवाल, निवासी ई–125, शास्त्री नगर, अजमेर। .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री राजेन्द्र सिंह
अभिभाषक ..... प्रार्थी की ओर से
श्री आर.क.अजमेरा ..... अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से
उपराजकीय अभिभाषक
अनुपस्थित ..... अप्रार्थीयां संख्या 2

निर्णय दिनांक : 27/01/2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 313/2008 में पारित आदेश दिनांक 17.09.2009 के विरूद्व राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक अजमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थीयां संख्या 2 श्रीमती सविता खण्डेलवाल पत्नि श्री घनश्याम खण्डेलवाल निवासी ई–125, शास्त्रीनगर, अजमेर द्वारा प्रार्थीयां श्रीमती रेखा सोलंकी पत्नि श्री अनूप सोलंकी निवासी जे.के.कॉलोनी, निम्बाहेड़ा जिला–चित्तौड़गढ़ के हक में विक्रय दस्तावेज मालियत रूपये 4,20,000/– दिनांक 09.06.08 को उपपंजीयक अजमेर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उपपंजीयक अजमेर द्वितीय द्वारा

लगातार.....2

दिनांक 09.06.08 को दस्तावेज संख्या 3141/08 की कुल मालियत रूपये 4,20,000/– मानी जाकर पंजीयन कर संबंधित पक्षकार को लौटा दिया। रेण्डम मौका अनुसार प्रथम दृष्ट्तया आवासीय भूमि 1000 वर्ग से अधिक होने के आधार पर कृषि भूमि के तीन गुणा से मूल्यांकन करते हुये प्रश्नगत दस्तावेज की कुल मालियत राशि रूपये 12,60,000/– मानी जाने से धारा 54 का नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स तैयार कर अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया गया। अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि कृषि भूमि ग्राम–लोहागल खाता संख्या नया 42 पुराना 47 खसरा नं. 741 रकबा 1 बीघा 1 बिस्वा अप्रार्थी सख्यां 2 श्रीमती सविता खण्डेलवल से दिनांक 09.06.08 को खरीद की है। वक्त खरीद कृषि भूमि राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज हैं। भूमि के आस–पास कोई आवासीय गतिविधियां नहीं हैं तथा भविष्य के आधार पर आवासीय नहीं माना जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 17.09.2009 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार किया है जिसके विरूद्व प्रार्थीयां क्रेता द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना–पत्र के साथ यह निगरानी प्रस्तुत हुई हैं।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित आयें। अप्राथीयां संख्या 2 की ओर से बावजूद तामील कोई उपस्थित नहीं हुआ।
4. बहस विद्धान अभिभाषक उभय पक्ष सुनी गई।
5. विद्धान अभिभाषक प्रार्थीयां की ओर से कथन किया गया कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि को बिना किसी आधार व साक्ष्य के आवासीय माना हैं जो कि विधिसम्मत नहीं हैं। विक्रेता को सुना नहीं गया हैं। प्रार्थीयां को निर्णय से सूचित नहीं किया गया था जिससे प्रार्थीयां को निर्णय का ज्ञान कुर्की नोटिस प्राप्त होने पर हुआ। दस्तावेज को पंजीबद्ध कर लौटा जाने के पश्चात् उपंपजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत नहीं किया जा सकता क्योंकि वे Functus Officio हो जाते है। अधीनस्थ न्यायालय ने विवेचना एवं विश्लेषण के साथ निर्णय पारित नहीं किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने Burden of proof

लगातार.....3

प्रार्थिया पर डाला है जबकि रेफरेन्स के तथ्यों को प्रमाणित करने का विधिक दायित्व राज्य पक्ष का था। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि है तथा विक्रय पत्र के निष्पादन के समय कृषि भूमि के प्रयोग में ही आ रही थी। आस–पास आवासीय कॉलोनी को आधार मानकर इस सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दरों के आधार पर नहीं किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी अन्दर मियाद मानी जाकर स्वीकार की जाकर निगरानीधीन निर्णय अपास्त किया जावें।

6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत हैं। निगरानी अत्यधिक देरी से प्रस्तुत की गई हैं। अतः निगरनी खारिज की जाये।
7. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–
8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि निर्णय की जानकारी कुर्की नोटिस प्राप्त होने पर हुई संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।
9. निगरानी में प्रथम आधार यह है कि दस्तावेज लौटा देने के पश्चात उप–पंजीयक को रेफरेन्स का अधिकार ही नहीं रहता क्योंकि उप–पंजीयक Functus officio हो जाता है।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के अनुसार साक्ष्य लेने का प्राधिकार रखने वाले किसी व्यक्ति को या किसी पुलिस अधिकारी को छोड़कर किसी लोक पद के भार साधक किसी व्यक्ति को निरीक्षण के दौरान या अन्यथा यह प्रतीत होने पर कि किसी लिखत को कम मूल्यांकित किया गया है, वहां ऐसा व्यक्ति उस मामलें में कलक्टर को तुरन्त निर्देश दे सकता है। धारा 51(2) के अन्तर्गत जब कोई लिखित कम मूल्यांकित हो और उसे भूल से या अन्यथा रजिस्ट्रीकृत कर दी गई हो तो उप–पंजीयक को रेफरेन्स

लगातार.....4

का अधिकार है तथा ऐसा रेफरेन्स मूल दस्तावेज के बिना भी किया जा सकता है। कलक्टर (मुद्रांक) को 51(5) में ऐसे रेफरेन्स को सुनने का अधिकार है। प्रकरण में ऑडिट आक्षेप के आधार पर उप–पंजीयक ने रेफरेन्स प्रस्तुत किया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नही है।

10. निगरानीकर्ता का निगरानी में द्वितीय आधार यह है कि क्रय की गयी सम्पत्ति राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि दर्ज है तथा दस्तावेज के निष्पादन के समय कृषि भूमि के प्रयोग में आ रही थी जिससे इस सम्पत्ति को कृषि भूमि मानकर मूल्यांकन किया जाना चाहिए न की आस–पास की गतिविधियों के आधार पर गैर कृषि भूमि मानकर।

विचाराधीन प्रकरण में उपंपजीयक की इस निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है कि " प्रथम दृष्ट्या आवासीय भूमि, 1000 वर्गगज से अधिक, कृषि भूमि के तीन गुणा से मूल्यांकन "। रेफरेन्स के अनुसार यह सम्पत्ति आवासीय कॉलोनी की नजदीक पायी गयी हैं तथा अजमेर की पेरीफेरी में स्थित हैं। इस प्रकार भूमि प्रथम दृष्टया गैर कृषि प्रयोजनार्थ है जिसका मूल्यांकन कृषि भूमि की तीन गुणा दर से किये जाने का प्रावधान है। प्रार्थीया ने अधीनस्थ न्यायालय में या निगरानी के संलग्न ऐसा कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया है जिससे यह प्रतीत होता कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति कृषि प्रयोजनार्थ प्रयोग में आ रही हो जबकि यदि ऐसा था तो प्रार्थीया को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 57(i) के परन्तुक जो निम्न प्रकार है :–

" Provided that every instrument relating to transfer of agriculture land shall be accompanied by a copy of last khasra Girdawari to determine the correct market value " के अनुसार संबंधित भूमि की खसरा गिरदावरी द्वारा सम्पत्ति के कृषि भूमि उपयोग के संबंध में साक्ष्य प्रस्तुत करना चाहिए था। इस प्रकार मौका निरीक्षण के तथ्यों के विरूद्व कोई खण्डन प्रस्तुत नहीं हुआ हैं।

11. निगरानी में तृतीय आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने विवेचना एवं विश्लेषण के साथ निर्णय पारित नहीं किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने Burden of proof प्रार्थिया पर डाला है जबकि रेफरेन्स के तथ्यों को प्रमाणित करने का विधिक दायित्व राज्य पक्ष का था।

लगातार.....5

अधीनस्थ न्यायालय में निगरानीधीन निर्णय में यह स्पष्ट किया है कि रेण्डम मौका निरीक्षण के अनुसार प्रथम दृष्ट्तया आवासीय भूमि 1000 वर्गगज से अधिक होने के कारण कृषि दर की तीन गुणा दर से मूल्यांकन किया जाना उचित हैं। जहा तक Burden of proof का बिन्दु है, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 30 के अनुसार शुल्क पर प्रभाव डालने वाले तथ्यों को लिखत में उपवर्णित किये जाने का प्रावधान है तथा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 57(i) के परन्तुक के अनुसार कृषि भूमि के अन्तरण से संबंधित लिखित के साथ सही बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अंतिम खसरा गिरदावरी की प्रति लगाये जाने का प्रावधान हैं। अधीनस्थ न्यायालय में इस प्रावधान के अनुसार खसरा गिरदावरी प्रस्तुत नहीं हुई है तथा मौका निरीक्षण में आस–पास आवासीय कॉलोनी के आधार पर प्रथम दृष्ट्तया आवासीय उपयोग का आधार पाये जाने पर कृषि भूमि की तीन गुणा दर पर मूल्यांकन किया हैं। प्रकरण में मूल्यांकन आवासीय दर के आधार पर आवासीय की वर्गफीट में निर्धारित दरो से मूल्यांकन नहीं किया गया है। मौका निरीक्षण के तथ्यों का खण्डन करने का दायित्व प्रार्थियां का था। इस प्रकार यह नहीं कहा जा सकता कि अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय बिना विवेचना एवं विश्लेषण के पारित किया है तथा Burden of proof प्रार्थियां पर डाला है।

11. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 17.09.2009 यथावत रखा जाता हैं।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य