

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

- ✓ 1. निगरानी संख्या -717/2010/जोधपुर
2. निगरानी संख्या -718/2010/जोधपुर
3. निगरानी संख्या -719/2010/जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक-द्वितीय, जोधपुर
बनाम

.....प्रार्थी

1. श्रीमती रामूड़ी पत्नी श्री पूनाराम
 2. श्री सन्तोष पुत्र श्री पूनाराम
 3. श्री अशोक/कानाराम पुत्र श्री पूनाराम
 4. सुशीला, मन्जू, सन्जू, रेखा पुत्रीयां श्री पूनाराम
 5. नैनी पत्नी श्री जोगाराम
 6. नीतू, कुकी पुत्री श्री जोगाराम
- सभी जाति भील निवासी ग्राम-पाल, तहसील व जिला-जोधपुर

...अप्रार्थीगण (विक्रेतागण)

1. माहीचन्द पुत्र श्री रूपाराम मीणा
निवासी चक नं. 2, RSM लाखनसर, तहसील छत्तरगढ़, जिला-बीकानेर
2. धर्मपाल पुत्र श्री लालचन्द, जाति मीणा
निवासी RSM लाखनसर, तहसील छत्तरगढ़, जिला-बीकानेर
3. भीरमाराम पुत्र श्री सुखाराजी, जाति भील
निवासी दाईकारा तहसील व जिला-जोधपुर

....अप्रार्थीगण (क्रेतागण)

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित :

श्री जमील जई
उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

अनुपस्थित (एकपक्षीय बहस सुनी गई)

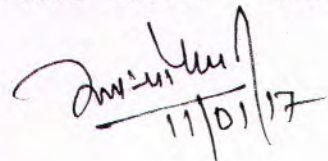
....अप्रार्थी की ओर से

दिनांक : 11.01.2017

निर्णय

1. उक्त तीनों निगरानी प्रार्थना पत्र राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय-जोधपुर द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) द्वारा प्रकरण संख्या 222/08, 223/08 व 224/08 में पारित आदेश दिनांक 13.11.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।
2. उक्त तीनों निगरानियों में पक्षकार एवं विवादित बिन्दु समान होने से सुविधा की दृष्टि से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है।
3. उक्त तीनों प्रकरणों के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि तीनों विक्रय पत्र जिनका विवरण नीचे तालिका में दिया गया है, उपपंजीयक, द्वितीय जोधपुर के समक्ष दिनांक 28.05.2008 को प्रस्तुत किये जिन्हें तालिका में दर्शाए अनुसार मूल्यांकन कर मुद्रांक

लगाता.....2


11/01/17

शुल्क आदि वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिये गये। तीनों प्रकरणों का विवरण तालिका में दर्शित किया गया है, जो निम्न प्रकार है:-

तालिका सं. 1

निगरानी संख्या	अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण संख्या	दस्तावेज संख्या	विक्रेतागण	क्रेतागण	भूमि व रकबा	पंजीयन के समय आंकी गई			
						मालियत	मुद्रांक	पंजीय शुल्क	कुल
717/10	222/08	12329/08	श्रीमती रामूड़ी वगैरह	श्री माहीचन्द वगैरह	ग्राम धिनाणा की ढाणी खसरा संख्या 546 रकबा 18 बीघा	72.00 लाख	11.52 लाख	0.25 लाख	11.77 लाख
718/10	223/08	12327/08	श्रीमती रामूड़ी वगैरह	श्री बीजाराम	ग्राम धिनाणा की ढाणी खसरा संख्या 546 रकबा 3 बीघा	12.00 लाख	2.40 लाख	0.25 लाख	2.65 लाख
719/10	224/08	12328/08	श्रीमती रामूड़ी वगैरह	श्री जयरूप	ग्राम धिनाणा की ढाणी खसरा संख्या 546 रकबा 5 बीघा 18 बिस्वा	23.60 लाख	3.77 लाख	0.25 लाख	4.02 लाख

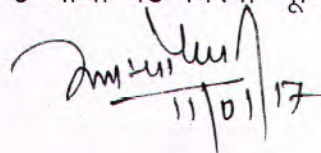
उक्त तीनों निगरानी प्रार्थनापत्रों को एकलपीठ द्वारा दिनांक 01.10.2012 को पांच लाख से अधिक की राशि का विवादित बिन्दु होने से खण्डपीठ के समक्ष श्रवण योग्य होने का उल्लेख किया गया। उसके पश्चात् यह तीनों प्रकरण खण्डपीठ के समक्ष सूचीबद्ध किए गए। दिनांक 21.06.2016 को खण्डपीठ द्वारा यह आदेश पारित किया गया कि विवादित राशि 10 लाख रुपये से कम होने के कारण एकलपीठ के समक्ष पेश हो। आगामी तारीख 04.05.2016 को उक्त तीनों प्रकरण एकलपीठ के समक्ष लेखबद्ध किए गए एवं उसी दिनांक 04.05.2016 को अप्रार्थीगण के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लायी गयी।

4. उक्त दस्तावेजों की मालियत 25 लाख रुपये से अधिक होने के कारण उप पंजीयक द्वारा दस्तावेजों से संबंधित सम्पत्तियों का मौका निरीक्षण किया गया तथा मौका निरीक्षण करने पर यह पाया गया कि गौके पर प्लॉटिंग, पक्की डामर रोड़े बनी हुई तथा बिजली के पोल लगे हुए होने, उक्त खसरे की नगर नियोजक से एसटीपी स्वीकृत होने तथा यूआईटी से प्रकरण संख्या 326 निर्णय दिनांक 31.03.2005 के तहत आवासीय रूपान्तरित होने एवं उक्त खसरा के भूखण्डों के जारी पट्टे पंजीबद्ध होने से भूमि को गैर कृषि उपयोग मानते हुए आबादी रूपान्तरित दर 600 रुपये प्रतिवर्ग फीट से मालियत क्रमशः 20,69,97,120/- रुपये व 3,44,99,520/- रुपये तथा 6,78,49,056/- रुपये निर्धारित कर कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क की राशि वसूल करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीगण की ओर से अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष यह जवाब प्रस्तुत किये गये कि विवादित कृषि भूमि वाके ग्राम धिनाणा की ढाणी पाल खसरा नं. 546 की है जिसके बेचान दस्तावेज निष्पादित कर पंजीयन हेतु दिनांक 28.05.2008 को उपपंजीयक द्वितीय, जोधपुर के कार्यालय में प्रस्तुत किये, जिन्हें उपपंजीयक द्वारा बाद पंजीयन दस्तावेज क्रेताओं को लौटाये गये है। उक्त खसरा की भूमि को पूर्व में तथाकथित फर्जी बेचाननामों के जरिये नामान्तरकरण कराये जाने व तथाकथित क्रेताओं द्वारा

Amrinder
11/01/17

सवर्ण जाति के व्यक्तियों के नाम बेचान इकरारनामें दर्शाकर नगर सुधार न्यास से उक्त भूमि के पट्टे हासिल कर लिये। उक्त तथाकथित व्यक्तियों द्वारा की गई कूटरचित कार्यवाही के विरुद्ध विभिन्न न्यायालयों में वाद दायर किये, राजस्व मण्डल के निर्णय अनुसार विवादित खसरा नं. 546 की पुनः खातेदारी नामान्तकरण संख्या 309 दिनांक 24.12.2007 के जरिये विक्रेतागण रामूड़ी वगैरह के नाम दर्ज हुई तथा जारी पट्टों के संबंध में सक्षम न्यायालय सम्भागीय आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 30.03.2007 को उक्त खसरा में की गई 90-बी की कार्यवाही को निरस्त कर दिया तथा पारित निर्णयों के जरिये उक्त खसरा की भूमि को पुनः कृषि भूमि के रूप में दर्ज हो गई जो आज भी कृषि भूमि के रूप में दर्ज है। विक्रय पत्रों के साथ प्रस्तुत जमाबन्दी व नामान्तरणकरण से भी स्पष्ट है कि विक्रय के समय कृषि भूमि थी जो आज भी कृषि भूमि है। अधीनस्थ न्यायालय के प्रकरण संख्या 222/08 एवं 224/08 में अप्रार्थीगण की ओर से अधीनस्थ न्यायालय में यह भी कथन किया गया कि उनके द्वारा क्रय की गई भूमि ग्राम पाल से सांगरिया जाने वाले मुख्य मार्ग पर स्थित नहीं है इसके बावजूद उपपंजीयक द्वारा इन दस्तावेजों से संबंधित भूमि को मुख्य मार्ग पर मानते हुए मालियत तय की है जो उचित नहीं है। अप्रार्थीगण ने यह भी तर्क दिया कि मौका रिपोर्ट में उक्त भूमि में सड़के बनी हुई होने का उल्लेख किया है वहीं दूसरी ओर सम्पूर्ण 18 बीघा कृषि भूमि को वर्गफीट में तब्दील कर मुख्य सड़क की आवासीय रूपान्तरित दर से मूल्यांकन कर रेफरेन्स प्रस्तुत किया है। यदि मौके पर सड़के बनी हुई होती तो सड़को के क्षेत्र का रकबा कम कर रेफरेन्स प्रस्तुत किया जाता। अप्रार्थीगण ने रेफरेन्स खारिज करने का निवेदन किया।

5. अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय के द्वारा यह माना है कि यूआईटी के प्रकरण संख्या 326 दिनांक 31.03.2005 के तहत आवासीय रूपान्तरित के निर्णय को संभागीय आयुक्त द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.03.2007 के द्वारा निरस्त करते हुए पुनः कृषि भूमि दर्ज करने के आदेश दिये गये है। अधीनस्थ न्यायालय ने माननीय राजस्व मण्डल एवं माननीय संभागीय आयुक्त के न्यायालयों के निर्णयों से प्रश्नगत दस्तावेजों से संबंधित भूमि मूल खातेदार एवं विक्रेता रामूड़ी वगैरह के नाम कृषि भूमि मानी है तथा राजस्व रिकॉर्ड में भी कृषि भूमि दर्ज होना माना है। साथ ही चूंकि मौके पर सड़के, प्लॉटे, बीजली के खम्बे आदि से भूमि का उपयोग गैर कृषि प्रयोजनार्थ मानते हुए इस भूमि का मूल्यांकन रूपान्तरित दर से न कर गैर रूपान्तरित आवासीय दर से किया है साथ ही दस्तावेज संख्या 12327/08 की तीन बीघा भूमि पाल सांगरिया मुख्य रोड़ पर होने से इस तीन बीघा भूमि का मूल्यांकन डीएलसी जोन 11 की क्रम संख्या तीन पर उल्लेखित खसरा नं 546 की गैर रूपान्तर दर 310 रु. प्रतिवर्ग फीट से किया है तथा दस्तावेज संख्या 12328/08 की 18 बीघा भूमि व 12329/08 की 5 बीघा 18 बिस्वा भूमि को रोड़ से दूर मानते हुए


11/01/17

लगातार.....4

डीएलसी जोन 11 के क्रम संख्या 5 में रोड़ से दूर की दर 110 रु. प्रतिवर्ग फीट के आधार पर मूल्यांकन किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त मूल्यांकन करते समय दस्तावेजों की कुल भूमि का 40 प्रतिशत हिस्सा मूल्यांकन में शामिल नहीं किया है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि मौके पर रास्तों एवं अन्य सुविधा हेतु जमीन छोड़ी जाना स्पष्ट है तथा राज्य सरकार की नई टाउनशीप में सड़के व सुविधा हेतु 40 प्रतिशत भूमि अनिवार्य रूप से छोड़े जाने का प्रावधान है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने 60 प्रतिशत भूमि का मूल्यांकन उपरोक्तानुसार किया है जो निम्न तालिका से स्पष्ट होता है :-

तालिका सं. 2

निगरानी संख्या	अधीनस्थ न्यायालय प्रकरण संख्या	निर्धारित मालियत	देय राशि		अदा राशि		अन्तर राशि		शास्ति	कुल बसूली योग्य राशि
			मुद्रांक कर	पंजीयन शुल्क	मुद्रांक कर	पंजीयन शुल्क	मुद्रांक कर	पंजीयन शुल्क		
717/10	222/08	20699712	1655980	25000	1152000	25000	503980	0	100	504080
718/10	223/08	9722592	777810	25000	240000	25000	537810	0	100	537910
719/10	224/08	6784905	542800	25000	377600	25000	165200	0	100	165300

- इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त पैरा संख्या 4 में की गई विवेचना के अनुसार रेफरेन्स स्वीकार नहीं किया तथा मूल्यांकन भी 40 प्रतिशत भूमि को छोड़कर किया है जिसके विरुद्ध राज्यपक्ष की ओर से रेफरेन्स को यथावत स्वीकार करने हेतु यह निगरानी प्रस्तुत की है।
- निगरानी दर्ज कर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण संख्या 1 से 6 विक्रेतागण को जरिये प्रकाशन तामील हुई। अप्रार्थी संख्या 1 व 2 क्रेतागण को नोटिस क्रमांक 19064 दिनांक 29.09.2010 व 19065 दिनांक 29.09.2010 पेशी दिनांक 18.01.2011 स्वयं तामील हुए। अप्रार्थी संख्या 3 क्रेता भीरमाराम को रजिस्टर्ड पत्र क्रमांक 18483 दिनांक 19.08.2011 पेशी दिनांक 21.10.2011 जारी किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।
- राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन प्रस्तुत किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय रिकॉर्ड, तथ्यों व विधिक स्थिति के विपरीत है। मौका निरक्षण के समय दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ था तथा इस दृष्टिकोण से सम्पूर्ण भूमि का आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए था। मूल्यांकन के समय 40 प्रतिशत भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ के बिन्दू पर छोड़ी नहीं जा सकती। अतः राजस्व के उप राजकीय अभिभाषक द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर निगरानी अन्दर मियाद होने से निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
- निगरानीकर्ता की एकपक्षीय बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया।

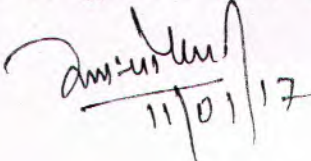
लगातार.....5

Amrinder
11/01/17

10. प्रार्थीगण निगरानीकर्ताओं की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से इनका निर्णय गुणावगुण पर करना श्रेयस्कर होगा। अतः उक्त तीनों निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।
11. विचाराधीन प्रकरण में तीनों दस्तावेजों का मूल्यांकन कर दिनांक 28.05.2008 को पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया था। मौका निरक्षण द्वारा दिनांक 30.05.2008 को मौका निरीक्षक कर एक टिप्पणी रिपोर्ट बनाई गई, जो निम्न प्रकार है :- "ग्राम घीनाणा की ढाणी के खसरा नं. 546 रकबा 18 बीघा मौका देखा गया, उक्त खसरे में मौके पर प्लॉटिंग, पक्की डामर रोड़े बनी हुई एवं बीजली के पोल लगे हुए हैं। नगरनियोजक से एसटीपी पास है तथा यूआईटी से प्रकरण संख्या 326 निर्णय दिनांक 31.05.2005 के तहत आवासीय रूपान्तरित है। यूआईटी द्वारा हो चुके हैं तथा इस कार्यालय से पट्टे भी पंजीबद्ध हुए हैं। कृषि भूमि नहीं होकर गैर कृषि भूमि (आवासीय रूपान्तरित)। अतः आवासीय (रूपान्तरित) दर से गणना की जावे।"

उपरोक्त निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर उपपंजीयक ने अधीनस्थ न्यायालय में तीनों दस्तावेजों की मालियत तालिका संख्या 2 में अंकितानुसार क्रमशः 2,06,99,712/-, 97,22,592/-, 67,84,905/- मानकर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने अप्रार्थीगण के जवाब पर विचार करते हुए अपने निगरानीधीन निर्णय के द्वारा यह माना है कि यूआईटी के प्रकरण संख्या 326 दिनांक 31.03.2005 के तहत आवासीय रूपान्तरित के निर्णय को संभागीय आयुक्त द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.03.2007 के द्वारा निरस्त करते हुए पुनः कृषि भूमि दर्ज करने के आदेश दिये गये हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने माननीय राजस्व मण्डल एवं माननीय संभागीय आयुक्त के न्यायालयों के निर्णयों से प्रश्नगत दस्तावेजों से संबंधित भूमि मूल खातेदार एवं विक्रेता रामूड़ी वगैरह के नाम कृषि भूमि मानी है तथा राजस्व रिकॉर्ड में भी कृषि भूमि दर्ज होना माना है। साथ ही चूंकि मौके पर सड़के, प्लॉटे, बिजली के खम्बे आदि से भूमि का उपयोग गैर कृषि प्रयोजनार्थ मानते हुए इस भूमि का मूल्यांकन रूपान्तरित दर से न कर गैर रूपान्तरित आवासीय दर से किया है साथ ही दस्तावेज संख्या 12327/08 की तीन बीघा भूमि पाल सांगरिया मुख्य रोड़ पर होने से इस तीन बीघा भूमि का मूल्यांकन डीएलसी जोन 11 की क्रम संख्या तीन पर उल्लेखित खसरा नं 546 की गैर रूपान्तर दर 310 रु. प्रतिवर्ग फीट से किया है तथा दस्तावेज रोड़ से दूर मानते हुए डी.एल.सी. जोन 11 के क्रम संख्या 5 में रोड़ से दूर की दर 110 रु. प्रतिवर्ग फीट के आधार पर मूल्यांकन किया है। अधीनस्थ न्यायालय न

लगातार.....6

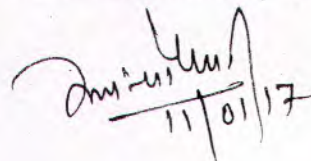

11/01/17

संख्या 12328/08 की 18 बीघा भूमि व 12329/08 की 5 बीघा 18 बिस्वा भूमि को उपरोक्त मूल्यांकन करते समय दस्तावेजों की कुल भूमि का 40 प्रतिशत हिस्सा मूल्यांकन में शामिल नहीं किया है क्योंकि अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि मौके पर रास्तों एवं अन्य सुविधा हेतु जमीन छोड़ी जाना स्पष्ट है तथा राज्य सरकार की नई टाउनशीप में सड़के व सुविधा हेतु 40 प्रतिशत भूमि अनिवार्य रूप से छोड़े जाने का प्रावधान है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने 60 प्रतिशत भूमि का मूल्यांकन कर मुद्राक शुल्क आदि वसूल किये जाने के आदेश पारित किए हैं।

12. उक्त तीनों प्रकरणों में पहले इस बिन्दू पर विचार किया जाना न्यायोचित है कि उक्त तीनों दस्तावेजों से संबंधित भूमि ग्राम घीनाणा की ढाणी खसरा नं. 546 रकबा क्रमशः 18 बीघा, 3 बीघा व 5 बीघा 18 बिस्वा की प्रकृति कृषि प्रयोजनार्थ मानी जाए, जैसा कि अप्रार्थीगण का कथन अधीनस्थ न्यायालय में है या राजस्व की ओर से प्रस्तुत तर्क कि आवासीय भूमि मानी जाए क्योंकि मौके पर प्लॉटिंग सड़क आदि है तथा यूआईटी द्वारा रूपान्तरित है। साथ ही यदि आवासीय मानी जाए तो दरें आवासीय रूपान्तरित लगाई जावें या गैर रूपान्तरित आवासीय दरें आरोपित की गयी है।

राजस्व की ओर से प्रस्तुत रेफरेंस में यह कहा गया है कि उक्त खसरे में मौके पर प्लॉटिंग, पक्की डामर रोड़े बनी हुई एवं बिजली के पोल लगे हुए हैं। नगरनियोजक से एसटीपी पास है तथा यूआईटी से प्रकरण संख्या 326 निर्णय दिनांक 31.05.2005 के तहत आवासीय रूपान्तरित है तथा इस कार्यालय से पट्टे पंजीबद्ध हुए हैं। दस्तावेज से संबंधित कृषि भूमि नहीं होकर गैर कृषि भूमि (आवासीय रूपान्तरित) है जिस पर आवासीय (रूपान्तरित) दर से गणना कर मूल्यांकन किया जाना चाहिए।

अधीनस्थ न्यायालय में अप्रार्थीगण के जवाब एवं संलग्न दस्तावेजों से यह स्पष्ट है कि यूआईटी के निर्णय दिनांक 31.03.2005 को संभागीय आयुक्त द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.03.2007 के द्वारा निरस्त करते हुए भूमि को पुनः कृषि भूमि दर्ज करने के निर्देश दिये गये। यह भी स्पष्ट है कि माननीय राजस्व मण्डल एवं माननीय संभागीय आयुक्त के न्यायालयों के निर्णयों से प्रश्नगत दस्तावेजों से संबंधित भूमि मूल खातेदार एवं विक्रेता रामूड़ी वगैरह के नाम कृषि भूमि दर्ज है तथा राजस्व रिकॉर्ड में भी कृषि भूमि दर्ज है। इस दृष्टिकोण से तो प्रकरण में कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन हो सकता था परन्तु मौका निरीक्षण से स्थिति मौके पर भिन्न पाई गई है तथा मौके पर भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ नहीं पाया गया। मौके पर सड़के, प्लॉटिंग, बिजली के खम्बे आदि से भूमि का उपयोग गैर कृषि प्रयोजनार्थ स्पष्ट है। इस प्रकार प्रकरण में भूमि कृषि प्रयोजनार्थ प्रयोग में नहीं आ रही बल्कि मौके पर गैर कृषि उपयोग सिद्ध है।


11/01/17

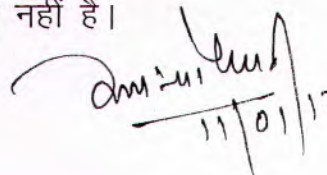
जहां तक इस बिन्दू का प्रश्न है कि मूल्यांकन आवासीय रूपान्तरित दर से किया जाए या आवासीय गैर रूपान्तरित दर से। इस संबंध में रेफरेन्स में आवासीय रूपान्तरित मानने का मुख्य आधार यह था कि यूआईटी से प्रकरण संख्या 326 निर्णय दिनांक 31.05.2005 के तहत आवासीय रूपान्तरित है तथा उपपंजीयक कार्यालय से पट्टे पंजीबद्ध हुए हैं जिससे आवासीय (रूपान्तरित) दर से गणना की जानी चाहिए। मेरे विन्नम मत में जब यूआईटी के निर्णय दिनांक 31.03.2005 को रांभागीय आयुक्त द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.03.2007 के द्वारा निरस्त कर दिया है तो भूमि रूपान्तरित नहीं मानी जा सकती परन्तु मौके पर गैर कृषि प्रयोजन सिद्ध होने के कारण भूमि को आवासीय गैर रूपान्तरित माना जाना उचित है। अधीनस्थ न्यायालयने दस्तावेजों से संबंधित सम्पत्ति को आवासीय गैर रूपान्तरित मानते हुए मूल्यांकन किया है, जो सही है। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय ने दस्तावेज संख्या 12327/08 की तीन बीघा भूमि पाल सांगरिया मुख्य रोड़ पर होने से इस तीन बीघा भूमि का मूल्यांकन डीएलसी जोन 11 की क्रम संख्या तीन पर उल्लेखित खसरा नं 546 की गैर रूपान्तर दर 310 रु. प्रतिवर्ग फीट से किया है तथा दस्तावेज संख्या 12328/08 की 18 बीघा भूमि व 12329/08 की 5 बीघा 18 बिस्वा भूमि को रोड़ से दूर मानते हुए डीएलसी जोन 11 के क्रम संख्या 5 में रोड़ से दूर की दर 110 रु. प्रतिवर्ग फीट के आधार पर मूल्यांकन किया है जिसमें भी कोई त्रुटि प्रतीत नहीं होती।

13. अब इस बिन्दू पर विचार किया जा रहा है कि अधीनस्थ न्यायालय ने दस्तावेजों से संबंधित भूमि का 40 प्रतिशत भाग रास्तों व अन्य सुविधाओं हेतु छोड़ा जाने का प्रावधान राज्य सरकार की नई टाउनशीप पॉलीसी में होने के कारण 40 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व राज्य सरकार का होने के कारण 40 प्रतिशत भूमि पर मुद्रांक कर की मांग न्याय हित में उचित नहीं मानते हुए 60 प्रतिशत भूमि का मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क में शास्ति का आदेश पारित किया है वह न्यायोचित एवं विधिसम्मत है या नहीं अर्थात् सम्पूर्ण भूमि का मूल्यांकन करते हुए तदनुसार मुद्रांक कर आदि की वसूली की जानी चाहिए या 40 प्रतिशत छोड़कर।

14. राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 के अनुसार "लिखत" व "स्थावर सम्पत्ति" को निम्न प्रकार परिभाषित किया गया है:-

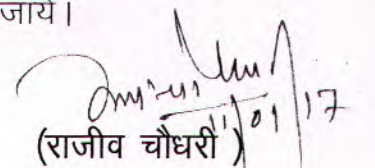
लिखत:- के अन्तर्गत ऐसा प्रत्येक दस्तावेज है जिसके द्वारा कोई भी अधिकार या दायित्व सृष्ट, अंतरित, सीमित, विस्तारित, निर्वापित या अभिलेखबद्ध किया है या किया जाना तात्पर्यित है।

स्थावर सम्पत्ति:- के अन्तर्गत भूमि, भूमि से होने वाले फायदे और भू-बद्ध या किसी भी भू-बद्ध वस्तु से स्थायी रूप से जकड़ी हुई वस्तुएं हैं किन्तु इसके अन्तर्गत खड़ा हुआ काष्ठ, उगी हुई फसलें या घास नहीं है।

 11/01/17 लगातार.....8

उपरोक्त विधिक प्रावधान से यह स्पष्ट है कि जिस दस्तावेज द्वारा कोई अधिकार या दायित्व अन्तरित होता है, उससे संबंधित सम्पूर्ण स्थावर सम्पत्ति क्रेता पक्ष को अन्तरित हो जाती है। विचाराधीन प्रकरणों में दस्तावेजों में सम्पत्ति क्रमशः 18 बीघा, 3 बीघा एवं 5 बीघा 18 बिस्वा है। जिसका सम्पूर्ण का अन्तरण क्रेता पक्ष को हुआ है। उपरोक्त अधिनियम में बाजार मूल्य का तात्पर्य ऐसी कीमत से है जो ऐसी सम्पत्ति से प्राप्त होती है यदि उसे खुले बाजार में बेचा जाए। विक्रेता पक्ष ने क्रेता पक्ष से सम्पूर्ण भूमि का मूल्य प्राप्त किया है न कि 40 प्रतिशत भूमि छोड़कर। जहां तक नई टाउनशीप पॉलीसी के अन्तर्गत 40 प्रतिशत भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ रास्तों आदि हेतु छोड़ने का बिन्दू है, यह प्रावधान भूमि रूपान्तरण के समय नगर नियोजक के मापदण्डों को लागू करते समय ध्यान रखने योग्य है कि खातेदार को भूमि का रूपान्तरण करवाते समय कितनी भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ छोड़नी पड़ेगी तथा कितनी भूमि उसे विक्रय हेतु उपलब्ध होगी। यह बिन्दू दस्तावेज पंजीयन के समय विचारणीय ही नहीं है। दस्तावेज का पंजीयन दस्तावेज में अंकित सम्पत्ति की बाजार दर जिसके निर्धारण की प्रक्रिया राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 3 एवं अनुसूची की क्रम संख्या 21(प) एवं राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 58 के अन्तर्गत प्रदत्त है, के अनुसार मूल्यांकन कर मुद्रांक शुल्क आदि वसूल किया जाता है। इस अधिनियम या नियमों में नगरनियोजक के मापदण्ड या टाउनशीप पॉलीसी के मापदण्डों को ध्यान में रखने का कोई प्रावधान नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने 40 प्रतिशत भूमि को सार्वजनिक प्रयोजनार्थ का मानकर 60 प्रतिशत भूमि का मूल्यांकन कर मुद्रांक शुल्क आदि वसूल करने के आदेश दिये हैं जो विधिसम्मत एवं न्यायोचित नहीं है तथा अधीनस्थ न्यायालय को दस्तावेजों में अंकित सम्पूर्ण भूमि का मूल्यांकन कर मुद्रांक कर आदि वसूल किये जाने का आदेश पारित करना चाहिए था।

15. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार उक्त तीनों निगरानी प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किये जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 13.11.2009 विधिसम्मत नहीं होने के कारण अपास्त किया जाता है। प्रकरण इन निर्देशों के साथ अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर प्रकरण में 60 प्रतिशत के स्थान पर सम्पूर्ण 100 प्रतिशत भूमि का मूल्यांकन उक्त अपीलीय आदेश के पैरा संख्या 12 में की गई विवेचना के अनुसार गैर रूपान्तरित आवासीय मानते हुए मूल्यांकन कर मुद्रांक शुल्क निर्धारित करने हेतु पुनः विधिनुसार निर्णय पारित करें।
16. निर्णय सुनाया गया।
17. उक्त निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में पृथक-पृथक रखी जायें।


 (राजीव चौधरी)
 सदस्य