

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या - 818/2012/चुरु.

उप पंजीयक, रतनगढ़ जिला चुरु.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती बिमला पत्नी स्व० श्री दुलीचंद
श्री मनोज पुत्र स्व० श्री दुलीचंद
निवासी रतनगढ़ जिला चुरु (राज.).
2. श्री राजेन्द्र बबेरवाल पुत्र श्री ओमप्रकाश बबेरवाल
निवासी रतनगढ़ जिला चुरु.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी. पी. ओझा,

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री शिवप्रकाश चौधरी, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

.....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 21/04/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) बीकानेर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 44/2010 में पारित किये गये आदेश दिनांक 15.02.2011 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या 1 द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि खसरा नम्बर 1995/407 कस्बा रतनगढ़ क्षेत्रफल 16 बीघा में से 14 बीघा अप्रार्थी संख्या 2 को दिनांक 21.04.2010 को रुपये 5,60,000/- रुपये में विक्रय करना दर्शाते हुए विक्रय कर निष्पादित कर वास्ते पंजीयन उप-पंजीयक, रतनगढ़ के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे पंजीबद्ध कर उप-पंजीयक द्वारा पक्षकारों को लौटा दिया गया। उप-पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर बिक्रीत सम्पत्ति पर प्लॉट काटे जाने के आधार पर क्षेत्र की प्रचलित कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत का निर्धारण किये जाने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाने पर मौके पर प्लॉट कटे होना पाया गया, किन्तु कलेक्टर (मुद्रांक) ने स्वविवेक से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर रुपये 3,00,000/- प्रति बीघा से आंकलित करते हुए कुल मालियत रुपये 42,00,000/- निर्धारित की जाकर अप्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क, कमी पंजीयन शुल्क व शास्ति के रूप में रुपये 2,20,000/-

लगातार.....2

वसूल किये जाने के आदेश दिनांक 15.02.2011 को पारित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र सहित प्रस्तुत की गई है।

3. प्रार्थी राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि सम्पत्ति नेशनल हाईवे संख्या 11 पर स्थित है। इस भूमि के चारों ओर आवासीय बस्ती बसी हुई है। उप-पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) के मौका निरीक्षण अनुसार भी प्रश्नगत सम्पत्ति पर प्लॉट कटे होने से उप पंजीयक द्वारा विधिक रूप से कमी मालियत का रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया था। कलेक्टर (मुद्रांक) स्वयं ने भी मौके पर प्लॉट कटे होना स्वीकार किये जाने के बावजूद कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क सम्बन्धी आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है। उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4. अप्रार्थीगण की ओर से बहस करते हुए विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि जिस समय भूमि क्रय की गई थी, उस समय वह कृषि भूमि थी तथा उस पर कोई आवासीय मकान बना हुआ नहीं था। राज्य सरकार एवं महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचनाओं में भी यह निर्देश दिये जाते रहे हैं कि भूमि की वर्तमान स्थिति के आधार पर ही पंजीयन एवं मुद्रांक शुल्क देय होगा न कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। इसलिए आवासीय उपयोग की सम्भावनाओं के आधार पर कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत का निर्धारण किये जाने सम्बन्धी रेफरेंस उचित नहीं है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्पत्ति को कृषि उपयोग की मानते हुए उसकी मालियत निर्धारित किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। राजस्व की निगरानी के साथ मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।



लगातार.....3

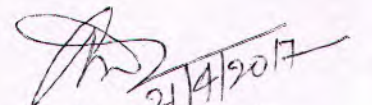
6. हस्तगत प्रकरण में पक्षकारान द्वारा दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उप-पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की दर से मालियत का निर्धारण करते हुए विक्रय दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया है। तत्पश्चात मौका निरीक्षण किया जाने पर भूमि मौके पर आवासीय क्षेत्र से चिपती हुई पायी गयी तथा मौके पर प्लॉट कटे होना पाया गया। उक्त आधार पर उप-पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत के निर्धारण हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) स्वयं ने अपने निर्णय में बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाना बताया है, जिसमें मौके पर प्लॉट कटे होने का तथ्य स्वीकार किया गया है। इसके बावजूद कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कृषि भूमि की दर से मालियत की गणना की गयी है।
7. महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 क्रमांक एफ.7(521)जन/29579-13 दिनांक 1.10.99 में समस्त उप-पंजीयक को यह दिशा-निर्देश दिये गये हैं कि सम्पत्ति का पंजीयन करते समय यह देखा जाना आवश्यक है कि भूमि का वास्तविक उपयोग क्या है। यदि वास्तविक रूप में भूमि का उपयोग कृषि हेतु ही किया जाना है तभी उसे कृषि क्षेत्र की दर के आधार पर पंजीबद्ध किया जायेगा। उप-पंजीयक द्वारा विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर सम्पत्ति को आवासीय प्रयोजनार्थ विकसित किया जाना बताया गया है तथा भूमि के आसपास आवासीय बस्ती विकसित है।
8. प्रकरण में यह भी उल्लेखनीय है कि अप्रार्थी संख्या 1 (विक्रेतागण) द्वारा उक्त खसरा नम्बरान की शेष बची भूमि में से 223 वर्गमीटर का बेचान श्री हरीश पुत्र श्री भीवाराम को जरिये विक्रयपत्र दिनांक 10.03.2010 से किया गया है। इसी प्रकार श्री राजेन्द्र कुमार बबेरवाल (क्रेता) द्वारा उक्त सम्पत्ति में से ही 446.09 वर्गमीटर का बेचान श्रीमती तारामणी पत्नी श्री बृजसिंह पंवार को जरिये विक्रयपत्र दिनांक 21.06.2010 से किया गया है। उक्त दोनों दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि क्रेता व विक्रेता दोनों द्वारा प्रश्नगत खसरा नम्बरान की भूमि का विक्रय प्लॉट काटकर किया जा रहा है। उप-पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) दोनों के मौका निरीक्षण में प्लॉट कटे होने का तथ्य निर्विवादित है। महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(ख) के अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में हस्तान्तरित कृषि भूमि आबादी के पास स्थित होने पर उसका आवासीय उपयोग माना जावे तथा आवासीय दर से मूल्यांकन किया जावे, यदि आवासीय दर उस क्षेत्र के लिये निर्धारित न हो तो

कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे। उक्त परिपत्र के अनुसार उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज की कृषि भूमि का आवासीय उपयोग मानते हुए डी.एल.सी. द्वारा क्षेत्र की आवासीय दर निर्धारित नहीं होने से कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन किया जाकर तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किये जाने में कोई विधिक भूल नहीं की गई थी। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में तहसील रतनगढ़ की आबादी से चिपती कृषि भूमि की दर रुपये 3,00,000/- प्रति बीघा निर्धारित की गयी है। उक्त परिपत्र में दिये गये निर्देशों की पालना में उप-पंजीयक द्वारा कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर की तीन गुणा दर अर्थात् रुपये 9,00,000/- प्रति बीघा की दर से मालियत का निर्धारण किये जाने हेतु रेफरेंस प्रेषित किये जाने में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी कृषि भूमि की दर रुपये 3,00,000/- तथा बिक्रीत सम्पत्ति पर प्लॉट कटे होने का तथ्य स्वयं के मौका निरीक्षण के पश्चात स्वीकार करते हुए, स्वविवेक से कृषि भूमि के लिये निर्धारित दरों से मालियत की गणना करते हुए तदनुसार आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

9. उक्त विवेचन के मददेनजर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रुपये 9,00,000/- प्रति बीघा की दर से कुल रुपये 1,26,00,000/- निर्धारित की जाती है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.02.2011 अपास्त किया जाता है तथा उप-पंजीयक को निर्देशित किया जाता है कि उक्त मालियत पर नियमानुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली की कार्यवाही करें।

10. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व की निगरानी स्वीकार की जाती है।

11. निर्णय सुनाया गया।


21/4/2017
(के. एल. जैन)
सदस्य