

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 984/2010/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक,  
जयपुर-तृतीय

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री सुरेन्द्र सिंह श्री लादू सिंह जाति-राजपूत, निवासी-प्लॉट नं.-48ए  
शिव पार्थ, राम नगर सोडाला, जयपुर।
2. हंसा चौधरी पत्नि साजन सिंह चौधरी, जाति-महाजन(मृतक) के निम्नलिखित विधिक वारिसान :-
  - 2/1 प्रदीप चौधरी पुत्र श्री साजन सिंह, जाति-महाजन, निवासी-प्लॉट नं.-42 मंगल कॉलोनी सी-स्कीम, जयपुर।
  - 2/2 प्रवीण चौधरी पुत्र श्री साजन सिंह जाति महाजन निवासी-प्लॉट नं.-42 मंगल कॉलोनी सी-स्कीम, जयपुर।
  - 2/3 मधु देवी पुत्री श्री साजन सिंह जाति महाजन निवासी-प्लॉट नं.-42 मंगल कॉलोनी सी-स्कीम, जयपुर।
  - 2/4 इन्दु देवी पुत्री श्री साजन सिंह जाति महाजन निवासी-3-सी-21 आर.सी. व्यास कॉलोनी, भीलवाड़ा।

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम - सदस्य

उपस्थित:

श्री अनिल पोकरणा,  
उप राजकीय अभिभाषक  
बावजूद सूचना अनुपस्थित

.....प्रार्थी की ओर से  
.....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक :- 30.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.05.2009 प्रकरण संख्या 119/2007 के विरुद्ध 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 जयपुर तृतीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि हंसा चौधरी द्वारा अप्रार्थी के हक में एक विक्रय दस्तावेज मालियत 2,15,64,000/- रुपये पर निष्पादित कर पंजीयन हेतु दिनांक 07.07.2006 को प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर दस्तावेज द्वारा हस्तांतरित आराजी ग्राम खो-नागोरियन स्थित कृषि भूमि का मूल्यांकन जिला स्तरीय समिति द्वारा कृषिभूमि की प्रथम दर 18,00,000/- रुपये प्रतिबीघा की दर से कुल भूमि 11.98 बीघा का 2,15,64,000/- रुपये मानते हुये उस पर देय मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क की वसूली कर दस्तावेज का पंजीयन क्रमांक 1564 पर किया। बाद मौका निरीक्षण उपपंजीयक ने रिपोर्ट की कि मुख्य रोड़ से लगभग एक कि.मी. दूर लिंक रोड़ पर वर्तमान में पड़त खाली कृषिभूमि दो कुंए जिसमें एक कुंए में बोरिंग है। 1000 वर्ग फीट पट्टीपोश का निर्माण है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर कृषि भूमि की प्रथम दर 18 लाख रुपये बीघा में 20 प्रतिशत लिंक रोड़ पर स्थित होने के कारण जोड़ते हुये 21,60,000/- रुपये प्रतिबीघा

.....

लगातार.....2



की दर से भूमि का मूल्यांकन 2,58,76,800/- रुपये एवं निर्माण का मूल्यांकन 2,00,000/- रुपये एवं ट्यूबवेल 1,60,000/- रुपये कुल 2,62,36,800/- रुपये होता है जिस पर कमी मुद्रांक कर 3,03,740/- रुपये मय वसूली हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया है। उपपंजीयक की रिपोर्ट के आधार पर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में दर्ज रजिस्टर किया जाकर अप्रार्थी को नोटिस जारी कर सुनवाई का अवसर प्रदान किया। अप्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालयमें जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उनके द्वारा क्रय की गई भूमि लिंक रोड पर है जिस पर मुख्य रोड की उच्चतम दर में 20 प्रतिशत की बढ़ोतरी कर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। निर्मित चाह व भवन विक्रय में शामिल नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स इस आधार पर खारिज किया है कि प्रथम दर मुख्य सडक पर स्थित खसरा नम्बरों के लिये निर्धारित है तथा इस प्रकरण में रेफरेन्स मुख्य सडक की दर में 20 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी करके किया है जो उचित नहीं है क्योंकि उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट के अनुसार कृषि भूमि मुख्य रोड से 1 कि.मी. दूर स्थित है जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी प्रस्तुत होने पर दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 अपने अभिभाषक के माध्यम से उपस्थित आये। अन्य अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

4. प्रकरण में बहस एकपक्षीय सुनी गई क्योंकि बहस के समय अप्रार्थी सं. 1 के अभिभाषक उपस्थित नहीं आये।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री अनिल पोखरणा ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं विधिक स्थिति के विपरीत पारित किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्माण व ट्यूब वेल के तथ्यों के संबंध में कोई विवेचना नहीं की है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानीधीन निर्णय निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार करते हुये रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

4. हमने पत्रावली का अवलाकेन 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 प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचारधीन प्रकरण में रेफरेन्स तीन बिन्दुओं पर आधारित था। प्रथम दस्तावेज से संबंधित संपत्ति मुख्य रोड से लगभग 1 कि.मी. दूर लिंक रोड पर। इस आधार पर उपपंजीयक ने पूर्व में मूल्यांकन की गई दर 18,00,000/- रुपये प्रतिबीघा में 20% की बढ़ोतरी करते हुये 21,60,000/- रुपये प्रतिबीघा से मूल्यांकन करने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया था। अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि जिला स्तरीय समिति द्वारा कृषि की



दरों के संबंध में तीन श्रेणियां निर्धारित है। इस प्रकरण में रेफरेंस मुख्य सड़क की दर अर्थात् प्रथम दर में भी 20% बढ़ोतरी करके किया है जो कि उचित नहीं है क्योंकि उपपंजीयक भी मौका रिपोर्ट के अनुसार कृषि भूमि मुख्य रोड़ से एक कि.मी. दूर स्थित होना अंकित है जिसका पर प्रथम दर से भी मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस न्यायालय के मतानुसार अधीनस्थ न्यायालय का निष्कर्ष सही है। उपपंजीयक ने यह स्पष्ट नहीं किया है कि संपति लिंक रोड़ पर होने के कारण किस दर में बढ़ोतरी की जानी है। डीएलसी की प्रति भी प्रस्तुत नहीं हुई है जिसमें यह अंकन हो कि संपति लिंक रोड़ पर स्थित होने के कारण उसका मूल्यांकन डीएलसी में 20% की बढ़ोतरी करके किया जायेगा। इस प्रकार डी.एल.सी. में 20 प्रतिशत बढ़ोतरी का प्रावधान स्पष्ट नहीं किया जाने के कारण रेफरेंस का यह बिन्दु स्वीकार योग्य नहीं है। रेफरेंस में द्वितीय बिन्दु के अनुसार दो कुएं होना व एक में बोरिंग होना मानते हुये मूल्यांकन 1,60,000/- रुपये किया है। रेफरेंस का तृतीय बिन्दु 1000 वर्गफीट में पट्टीपोश निर्माण का मूल्यांकन 2,00,000/- रुपये किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानी निर्णय में इन दो बिन्दुओं पर कोई निष्कर्ष पारित नहीं किया है जबकि क्रेता अप्रार्थी संख्या 1 ने अधीनस्थ न्यायालय में अपने जवाब में कथन किया था कि विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 9 पर इस बात का स्पष्ट उल्लेख है कि "उक्त कृषि भूमि" पर निर्मित चाह एवं भवन विक्रय में शामिल नहीं है। प्रकरण में विक्रेता श्रीमती हंसा चौधरी ने ग्राम खो. नागोरियन तहसील सांगानेर जिला रामपुर के 23 खसरो के कुल रकबे 11.98 हैक्टेयर कृषि भूमि में से अपना अविभाजित हिस्सा विक्रय किया है। विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 9 पर यह उल्लेख भी है कि "उक्त कृषि भूमि पर निर्मित चाह व भवन विक्रय में सम्मिलित नहीं है" पृष्ठ सं. 3 के अनुसार "उक्त कृषि भूमि" का तात्पर्य संपूर्ण 11.98 हैक्टेयर कृषि भूमि है। विक्रय इस भूमि में से 1/4 हिस्से का किया है। इस प्रकार जब चाह व भवन का विक्रय ही नहीं किया गया है तो उस पर मुद्रांक कर आदि की देयता नहीं बनती है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर 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 29.05.2009 यथावत रखा जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

(<sup>नक्षत्र</sup> नथूराम) 30/1/2017  
सदस्य