राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1118/2011/दौसा

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक

लालसोट, दौसा ...प्रार्थी

बनाम

1.श्रीमती मधु देवी पत्नि हंस कुमार जाति महाजन
निवासी–बस्सी जिला जयपुर
2.श्री भगवती देवी पत्नि भगवान सहाय गुप्ता जाति महाजन
निवासी–रामगढ पचवाडा, तहसील–लालसोट जिला दौसा
3.मोती लाल पुत्र रामेश्वर
4.घनश्याम पुत्र रामेश्वर
5.प्रहलाद पुत्र रामेश्वर
6. मूली पत्नि रामेश्वर
सभी जाति महाजन
निवासी– रामगढ पचवाडा, तहसील–लालसोट जिला दौसा अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः

श्री एन.के.बैड
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से
श्री मनीष शर्मा एवं पंकज शर्मा
अभिभाषक ....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक :– 15.09.2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर (जिसे आगे कलक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 278/2009 में पारित निर्णय दिनांक 11.09.2009 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि श्री मोतीलाल,घनश्याम एवं प्रहलाद पिसरान रामेश्वर व मूली बेवा रामेश्वर द्वारा ग्राम रामगढ पचवारा तहसील लालसोट जिला दौसा स्थित खसरा नम्बर 104 रकबा 3 बीघा 10 बिस्वा में से 1/4 हिस्से का श्रीमती मधु देवी धर्मपत्नि हंसकुमार, श्रीमती भवगती देवी धर्मपत्नि भगवान सहाय गुप्ता निवासी रामगढ पचवारा तहसील लालसोट जिला दौसा को दिनांक 03.09.2005 को विक्रय करके विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन उप पंजीयक,लालसोट के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने उक्त विक्रय पत्र को दिनांक 03.09.2005 को पंजीकृत करके दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिया। तदोपरान्त महालेखाकार के अंकेक्षण दल ने अपने अंकेक्षण प्रतिवेदन में प्रश्नगत दस्तावेज को कमी मुद्रांक कर का पाया जाना आक्षेपित किया। महालेखाकार के द्वारा गठित आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक ने कमी मुद्रांक कर रू. 1,47,519/–,पंजीयन शुल्क रू.18,162/–कुल रू. 1,65,681/–वसूल करने हेतु अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया।

कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स पर विचार करने के पश्चात निर्णय दिनांक 11.09.2009पारित कर रेफरेन्स अस्वीकार कर दिया। कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 11.09.2009 से असन्तुष्ट होकर यह निगरानी राजस्व की ओर से प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 11.09.2009 पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज एवं तथ्यों के विरूद्ध है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय मौका निरीक्षण रिपोर्ट के विरूद्ध है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति लालसोट के मुख्य सडक पर स्थित है उस पर विचार किये बिना ही अपना निष्कर्ष देते हुए रेफरेन्स को अस्वीकार किया है,जो उचित नहीं है। उन्होंने बताया कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य आबादी के पास स्थित है एवं आवासीय प्रयोजन की होने के बावजूद उसे कृषि भूमि मानकर निगरानीधीन निर्णय पारित किया है,जो अविधिक है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि अंकेक्षण दल द्वारा गलत रूप से दस्तावेज को आक्षेपित किया गया है क्योंकि कय की गई प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है तथा कृषि कार्य हेतु ही कय की गई थी। उनका कथन है कि मुद्रांक अधिनियम के अन्तर्गत एक हजार वर्गगज से कम भूमि होने पर आवासीय दर से मूल्यांकन किये जाने का प्रावधान है। उनका कथन है कि अप्रार्थीगण द्वारा 1282 वर्गगज अर्थात 17 बिस्वा भूमि क्रय की गई है। उनका कथन है कि उप पंजीयक के समक्ष कृषि भूमि होने के सम्बन्ध में साक्ष्य के रूप में जमाबन्दी, चार वर्षीय खसरा गिरदावरी एवं नक्सा ट्रेस आदि प्रस्तुत किये गये थे,जिनसे प्रमाणित होता था कि प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है। उनका कथन है कि विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के सभी तथ्यों का निर्णय में वर्णन करते हुए रेफरेन्स अस्वीकार किया है,जो पूर्णतः उचित है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड एवं निगरानीधीन निर्णय का अवलोकन किया गया। हस्तगत प्रकरण में निर्णय हेतु प्रश्न यह विचाराधीन है कि प्रश्नगत भूमि की मालियत कृषि भूमि मानकर की जाये अथवा ऑडिट आक्षेप के आधार पर आवासीय मानकर की जाये ? पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। हस्तगत प्रकरण में बिकीत भूमि का विक्रय वर्ष 2005 में किया गया है, इसलिए उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि की मौका निरीक्षण रिपोर्ट मांगी गयी है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट मांगे जाने पर उप पंजीयक ने अपने पत्रांक 181 दिनांक 2.7.2009 के साथ दिनांक 4.5.2009 को किये गये मौका

निरीक्षण की मौका रिपोर्ट प्रेषित की है । अप्रार्थीगण को जारी किये गये नोटिस की पालना में प्रस्तुत जवाब के साथ संलग्न किये गये जमाबन्दी,खसरा गिरदावरी एवं नक्शा ट्रेस आदि प्रस्तुत किये गये,जो पत्रावली पर उपलब्ध है। उप पंजीयक द्वारा प्रेषित मौका निरीक्षण रिपोर्ट एवं नोटिस के जवाब में प्रस्तुत जमाबन्दी,खसरा गिरदावरी एवं नक्शा ट्रेस आदि का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि खातेदार काश्तकारान द्वारा प्रश्नगत खसरा नम्बर 104 रकबा 3 बीघा 10बिस्वा में अपने सम्पूर्ण 1/4 भाग का संयुक्त रूप से विक्रय किया है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत खसरा गिरदावरी संवत 2063 से 66 का अवलोकन करने पर ज्ञात होता है कि वर्ष 2005 अर्थात् संवत 2063 में 2 बीघा कृषि भूमि में सरसों की फसल लिया जाना प्रदर्शित है तथा 1 बीघा 10 बिस्वा पडत प्रदर्शित है एवं खसरा गिरदावरी संवत 2059 से 2062 तक के अनुसार संवत 2061 (वर्ष 2004) में 3 बीघा 10बिस्वा कृषि कार्य में आना प्रदर्शित है।

कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक से विक्रय पत्र से सम्बन्धित दस्तावेज का पंजीकरण हेतु प्रस्तुतीकरण दिनांक 3.9.2005 को किये गये मौका निरीक्षण की रिपोर्ट चाही गयी थी, परन्तु इसके स्थान पर उप पंजीयक द्वारा दिनांक 4.5.2009 को मौका निरीक्षण कर मौका रिपोर्ट भिजवाई गई है, जो पंजीयन एवं मुद्रांक अधिनियम एवं नियमों तथा विभागीय निर्देशानुसार अप्रासांगिक है, जिसे साक्ष्य के रूप में प्रमाणित माना जाना उचित नहीं है। इसके अतिरिक्त किसी भी सम्पत्ति का मूल्यांकन एवं पंजीयन अधिनियम तथा इसके अन्तर्गत जारी विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भूमि के संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं किया जावे। कर बोर्ड का निरन्तर मत रहा है कि किसी भी सम्पत्ति के संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नही किया जाना चाहिए । कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय के अवलोकन से ज्ञात होता है कि उन्होंने प्रकरण से सम्बन्धित प्रत्येक पहलू एवं विभागीय परिपत्र को ध्यान में रखते हुए विस्तृत विश्लेषण कर ऑडिट आक्षेप के आधार पर कमी मालियत का प्रकरण नही मानते हुए प्रस्तुत रेफरेन्स अस्वीकार किया है,जिसमें यह पीठ हस्तक्षेप करना उचित नही समझती है। फलस्वरूप कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 11.09.2009 को यथावत रखते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया ।

(सुनील शर्मा)
सदस्य