राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

पुनरीक्षण संख्या –1463 व 1464/2006/अलवर

1. राजस्थान सरकार जरिये उप
पंजीयक–नीमराणा, अलवर। .....प्रार्थी.

बनाम्

(1) श्रीमति मन्जू यादव पत्नि श्री रोशन लाल यादव,
निवासी–71, हाउसिंग बोर्ड, रेवाणी, हरियाना।
(2) श्री रविन्द्र चड्डा पुत्र श्री मनोहर लाल, अप्रार्थीगण.
निवासी–1019, आर्य समाज रोड,करौल बाग,दिल्ली।

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :
श्री जमील जई,
उप–राजकीय अभिभाषक । .....प्रार्थी की ओर से.

श्री पवन सिंह, ...अप्रार्थी संख्या–2 की ओर से.
अभिभाषक।

निर्णय दिनांक : 10.10.2014

निर्णय

1. प्रार्थी उपपंजीयक–नीमराणा, अलवर द्वारा यह दो पुनरीक्षण, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत् कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त–अलवर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित संयुक्तादेश दिनांक 17.01.2006 के विरूद्ध प्रस्तुत किये गये हैं, जो क्रमशः प्रकरण संख्या 591 व 592/2004 के संबंध में हैं तथा जिनमें प्रार्थी उपपंजीयक ने विद्वान् "कलक्टर"द्वारा पारित संयुक्तादेश दिनांक 17.01.2006 को चुनौती दी है।

2. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम–शाहाजापुर, उप–तहसील नीमराना, तहसील–बहरोड़ स्थित कृषि भूमि आ.खसरा नबंर 186 रकबा 26 ऐयर, 187 रकबा 48 ऐयर कुल 74 ऐयर का दस्तावेज विक्रय पत्र रू.10,36,000/ की मालियत पर एवम् खसरा नबंर 185 रकबा 39 ऐयर का विक्रयपत्र मालियत रू.5,46,000/– का दिनांक 09.08.2004 को पृथक–2 से अप्राथी–1 के पक्ष में निष्पादित होकर वास्ते पंजीयन उक्त दोनों दस्तावेज उप–पंजीयक नीमराना (जिसे आगे "उप–पंजीयक" कहा जायेगा) के समक्ष दिनांक 09.08.2004 को प्रस्तुत हुए। उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के अनुसार दिनांक 12.08.2004 को मौका मुआयना कर, उक्त बिक्रीत आराजी को राष्ट्रीय राजमार्ग कमांक–8 पर लगती होना मानकर, दस्तावेजों में घोषित मालियत को कम होना अवधारित कर, प्रश्नगत सम्पतिपयों को राष्ट्रीय राजमार्ग–8 पर स्थित कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर रू.12,00,000/–प्रति बीघा से क्रमशः मालियत रू. 35,52,000/–व रू.18,72,000/– होना अवधारित कर, दोनों प्रकरणों को अधिनियम

लगातार.....2

की धारा 51 के तहत् कलक्टर को प्रेषित किया गया । कलक्टर द्वारा पक्षकारों की सुनवायी कर, यह निष्कर्ष अवधारित किया कि बिक्रीत आराजी का 10 वा भाग ही राष्ट्रीय राजमार्ग से लगता हुआ है एवम् शेष भाग पीछे की ओर स्थित है। अतः विद्वान कलक्टर द्वारा ग्राम--शाहाजापुर की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर रू.12,00,000/-- एवं अन्य ग्रामीण क्षेत्र की उच्चतम दर रू.4,95,000/-- प्रति बीधा के हिसाब से प्रकरण संख्या 591/2004 में बिक्रीत भूमि 74 ऐयर जिसमें से 7.4 ऐयर राष्ट्रीय राजमार्ग के पास दर रू.12,00,000/--प्रति बीधा से कीमत रू.3,55,200/-- एवम् शेष 66.6 ऐयर भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर होना अवधारित कर, उक्त की दर रू.4,95,000/-- प्रति बीघा से कीमत रू.13,18,680/-- कुल मालियत रू.16,73,880/-- अवधारित कर, कुल राशि रू.41,500/-- वसूली हेतु आदेश प्रदान किये गये। इसी प्रकार प्रकरण संख्या 592/2004 मे कुल बिक्रीत भूमि 39 ऐयर जिसमें से 3.9 ऐयर राष्ट्रीय राजमार्ग के पास स्थित होना मानकर उक्त की दर रू.12,00,000/-- प्रति बीधा से कीमत रू.187,200/-- एवम् शेष 35.1 ऐयर राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर स्थित होना मानकर उक्त की दर रू.4,95,000/-- प्रति बीघा से कीमत रू.6,94,980/-- कुल कीमत रू. 8,82,180/-- निर्धारित कर, कुल राशि रू.22,000/-- की वसूली संबंधी आदेश पारित किये गये । जिससे व्यथित होकर राजस्व द्वारा उक्त दो निगरानियां प्रस्तुत की गयी हैं।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

4. प्रार्थी की ओर से विद्वान उप--राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर विद्वान कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानियों को स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी । अग्रिम कथन किया कि निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब के संबंध में मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित यथेष्ट एवं युक्तियुक्त कारणों के आधार पर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की किये जाने का निवेदन किया गया।

5. अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि प्रश्नगत भूमि कृषि उपयोग की भूमि है जिसके आसपास कोई व्यवसायिक गतिविधि विकसित नहीं है एवम् उक्त क्षेत्र काफी समय से विकास से वंचित है । कथन किया कि अविकसित क्षेत्र होने के कारण यहाँ पर जमीनों की कीमत कम है। अग्रिम अभिवाक् किया कि उप--पंजीयक द्वारा भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होना मानकर रेफ्रेन्स प्रस्तुत किया गया है जबकि यह भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर स्थित है,

लगातार.....3

मात्र अधिकतम 10वा हिस्सा ही भूमि का राष्ट्रीय राजमार्ग से लगता हुआ है। भूमि बारानी प्रकति की है जिस पर मुश्किल से एक फसल होती है तथा भूमि पर सिंचाई का कोई साधन भी उपलब्ध नहीं है। तर्क दिया कि भूमि के प्रत्येक खसरे का नम्बर का रकबा 10 बिस्वा से अधिक है रकबा अधिक होने के कारण सम्पूर्ण खसरे के नम्बर की भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से नहीं लगती है, अधिकतम 10 वां हिस्सा ही राष्ट्रीय राजमार्ग पर खुलता है जबकि उप—पंजीयक द्वारा सम्पूर्ण भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग पर लगता होना मानकर प्रकरण रेफरेन्स किए गये हैं। तर्क दिया कि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमि एवं ग्रामीण भूमि की दरों में लगभग तीनगुणा दर का अंतर है इसलिए सम्पूर्ण भूमि को राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित होना मानकर उसकी कीमत का मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। पुनः कथन किया कि अप्रार्थी द्वारा दस्तावेजों के निष्पादन के समय प्रचलित बाजार दर अनुसार सम्पूर्ण मुद्रांक कर अदा कर दिया गया था। अतः अपने उक्त तर्कों के आधर पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानियों को अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

6. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी । रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया । कलक्टर के निगरानी अधीन संयुक्तादेश के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवम् शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवम् संतोषप्रद मानते हुये निगरानियों के प्रस्तुत करने में हुये विलम्ब को कन्डोन करते हुये निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रकरणों में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलक्टर द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65(4)(5) की पालना करना सुनिश्चित नहीं किया गया है। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के विधिक प्रावधान निम्नानुसार है:—

नियम 65:—Procedure to be followed by the Collector in cases of under valued instruments.- (1).....

(2).....

(3).....

(4) The Collector may for the purpose of enquiry-

(i) Look into corresponding rates as recommended by the District Level Committee and the rates approved by the Inspector General of Stamps.

(ii) Call for any information or record from any public office, officer

लगातार.....4

or authority under the Government or the Local Authority.

(iii) examine and record statement of any member of the public, officer or authority under the Government or the Local Authority.

(5) The Collector shall-

(i) after considering the objections and representation received in writing from the person to whom notice under sub rule (1) & (2) has been issued;

(ii) after examing the records produced before him;

(iii)after a careful consideration of all the relevant factors and evidence placed before him, and

(iv)after considearation the corresponding rates as recommended by the DLC and the rates approved by the Inspector General of Stamps pass an order determining the market value of the property and duty payable on the instrument and the steps to collect the difference in the amoung of stamp duty alongwith penalty, if any,

7. अतः प्रथम दृष्टया यही माना जा सकता है कि कलक्टर द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के विधिक प्रावधानों की पालना नहीं की गयी है। पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना नहीं किया गया है एवम् उप–पंजीयक द्वारा की गयी मौका मुआयाना रिपोर्ट को किस आधार पर अस्वीकार किया गया है, आदेशों में अंकित नहीं है। जिससे पारित आदेश अस्पष्ट आदेश की श्रेणी (Non-speaking order) में आते हैं। ऐसी स्थिति में प्रकरण के गुणावगुण पर यह निर्धारित किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता कि प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ है कि व्यवसायिक प्रयोजनार्थ। इस प्रकार प्रकरणों की उपरोक्त परिस्थिति में प्रकरण कलक्टर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा मुद्रांक नियम 65 के प्रावधानों की पालना करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण कर, प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित किये जाने का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

8. परिणामतः प्रार्थी की निगरानियां स्वीकार की जाकर प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलक्टर को प्रतिप्रेषित किये जाते हैं।

10.10.2014

(मदन लाल)
सदस्य