राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (स्टाम्पस) संख्या –1374/2008/अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, अजमेर–द्वितीय .....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. डॉ. रमेश क्षेत्रपाल, पुत्र श्री शान्तीलाल क्षेत्रपाल जाति हिन्दू निवासी कुन्दन नगर, अजमेर
2. श्री सतीश कुमार शर्मा पुत्र श्री रामेश्वर प्रसाद शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी कैलाशपुरी क्रिश्चन गंज, अजमेर बहैसियत स्वयं, एवं मुख्तारआम अप्रार्थी सं. 3 ता 16 .....**अप्रार्थी.**

एकलपीठ
मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**

श्री जी.एस. लखावत
अभिभाषक। .....**अप्रार्थी की ओर से.**

निर्णय दिनांक : 05.01.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थना पत्र राजस्व की ओर से कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर द्वारा प्रकरण सं. 76/07 में पारित निर्णय दिनांक 17.04.2008 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **"मुद्रांक अधिनियम"** कहा गया है) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है:–

1. अप्रार्थी सं. 1 ने अप्रार्थी सं. 2 से ग्राम घूघरा तहसील अजमेर के खसरा नं. 2487, 2488 व 2489 की कुल 2.49 बीघा (2बीघा 09बिस्वा 16.5बिस्वासी) कृषि भूमि 15 लाख रूपये के प्रतिफल में क्रय करना अंकित कर, विक्रय पत्र दिनांक 12.02.2007 को उपपंजीयक, अजमेर (द्वितीय) के समक्ष प्रस्तुत किया। जिसे विधिवत पंजीयन पश्चात् अप्रार्थी सं. 1 को लौटा दिया गया।
2. तत्पश्चात् उपपंजीयक ने रेण्डम पद्धति से दस्तावेज की सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया एवं सम्पत्ति को आवासीय प्रयोजन की मानते हुए अप्रार्थी सं.1 को नोटिस जारी कर सम्पत्ति की कुल मालियत 44.82 लाख रूपये आंकते हुए कमी मुद्रांक कर/पंजीयन फीस जमा कराने हेतु सूचित किया। निश्चित समयावधि में राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण बनाकर कलक्टर (मुद्रांक) को रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया।
3. कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर ने प्रकरण दर्ज कर पक्षकारान को नोटिस जारी किये। अप्रार्थी एवं उपपंजीयक को सुना। विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया एवं

लगातार.....2

पाया कि प्रश्नगत सम्पत्ति अजमेर—जयपुर रोड़ से एक खेत पीछे है, जो कि मुख्य सड़क से 300 मीटर अन्दर स्थित है। भूमि मौके पर पड़त है। कृषि भूमि का आवासीय उपयोग या आबादी आधार नहीं है। इस तरह उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निर्णय दिनांक 17.04.2008 से अस्वीकार कर दिया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर यह निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत हुआ।

4. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री आर.के. अजमेरा एवं अप्रार्थी सं. 1 के विद्वान अधिवक्ता श्री जी.एस. लाखवत की बहस प्रकरण सुनी गयी। राजस्व की बहस में विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर का निर्णय दिनांक 17.04.2008 न्याय, नियम एवं अभिलेख के विपरीत होने, विवादित सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट एवं दस्तावेज साक्ष्य से विरोधाभासी होने से निरस्त योग्य बताया।

अप्रार्थी सं. 1 के विद्वान अधिवक्ता ने बहस में कथन किया कि प्रकरण में स्वयं कलक्टर (मुद्रांक) ने मौका निरीक्षण किया एवं विवादित सम्पत्ति को सड़क से दूर, कृषि उपयोग की भूमि माना। उपपंजीयक द्वारा विवादित सम्पत्ति के आवासीय प्रयोजन की होने बाबत् कोई ठोस साक्ष्य, रेफरेन्स प्रकरण में प्रस्तुत नहीं किये। अतः कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय उचित बताते हुए निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया।

5. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। उपपंजीयक ने मौका निरीक्षण प्रतिवेदन में निम्न टिप्पणी अंकित की है:—

"जयपुर रोड़ से 300 मीटर अन्दर स्थित। प्रथम दृष्टया आवासीय भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ 1000 मीटर से अधिक होने के कारण कृषि भूमि की उपयुक्त दर से मूल्यांकन किया गया।"

उपपंजीयक ने प्रश्नगत भूमि को किस आधार पर आवासीय प्रयोजन की माना, कोई आधार अंकित नहीं किये है। मौके पर प्लोटिंग, सड़क, बिजली के खम्भे अथवा आवासीय परियोजना का कोई बोर्ड विज्ञापन आदि किसी का भी उल्लेख नहीं किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट में निम्न टिप्पणी अंकित की :—

"मौका निरीक्षण रिपोर्ट"

आज दिनांक 10.04.2008 को प्रकरण संख्या 76/07 उपपंजीयक, अजमेर द्वितीय बनाम् डॉ. क्षेत्रपाल के प्रश्नगत दस्तावेज का अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा मौका निरीक्षण किया गया। मौका अनुसार भूखण्ड मौका अनुसार प्रश्नगत कृषि भूमि खसरा नं. 2487, 2488 एवं 2489 रकबा 2.49 बीघा वाके ग्राम घूघरा में स्थित है।

लगातार.....3

उक्त भूमि अजमेर—जयपुर रोड़ से एक खेत पीछे है जो कि मुख्य सड़क से 300 मीटर के अन्दर स्थित है। भूमि मौके पर पड़त है। कृषि भूमि का आवासीय उपयोग या आबादी आधार नहीं है।

प्रार्थी राजस्व द्वारा ऐसा एक भी साक्ष्य न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे सिद्ध हो सके कि दस्तावेज पंजीयन की तिथि को प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय उपयोग हो रहा हो अथवा मौके पर उक्त भूमि को आवासीय परियोजना हेतु विकसित करने की गतिविधियां चल रही हों। सम्पत्ति का क्षेत्रफल भी 2.49 बीघा होने एवं इन्हीं खसरों में अप्रार्थी क्रेता द्वारा पूर्व में भूमि क्रय करने का तथ्य भी रेकॉर्ड पर उपलब्ध है। अतः बिना किसी ठोस साक्ष्य के कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर के हस्तगत निर्णय को विधि विरूद्ध एवं अनियमित सिद्ध किया जाना सम्भव नहीं है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर राजस्व की निगरानी अस्वीकार की जाती है। कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर का निर्णय दिनांक 17.04.2008 यथावत रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य