

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2182/2010/अलवर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, अलवर

.....प्रार्थी.

**बनाम्**

1. श्रीमती रेशम बाई पत्नी श्री भीकम सिंह जाति राजपुत निवासी मंगलेशपुर, तहसील-रामगढ़, जिला-अलवर
2. मानसिंह पुत्र श्री गोपाल सिंह जाति राजपुत, ग्राम-झारेड़ा, जिला-अलवर
3. धारासिंह पुत्र श्री भेरूसिंह जाति राजपुत (मृतक), ग्राम-झारेड़ा, जिला-अलवर

जरिये विधिक वारीसान:-

- 3/1 श्रीमती रूप कंवर पत्नी स्व. श्री धारासिंह
- 3/2 बजरंग सिंह पुत्र स्व. श्री धारासिंह
- 3/3 गजेन्द्र सिंह पुत्र स्व. श्री धारासिंह
- 3/4 दिनेश सिंह पुत्र स्व. श्री धारासिंह

समस्त निवासीगण ग्राम-झारेड़ा, जिला-अलवर

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से.

श्री पुष्पेन्द्र सिंह

अभिभाषक

....अप्रार्थी सं. 1 व 2 की ओर से.

अप्रार्थी सं 3/1 से 3/4 की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

दिनांक : 09.08.2017

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे 'कलेक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के प्रकरण संख्या 73/2010 में पारित आदेश दिनांक 24.05.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 (2) के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा ग्राम झारेड़ा स्थित 1 बीघा कृषि भूमि अप्रार्थी संख्या 3 श्री धारासिंह पुत्र श्री भेरूसिंह से कय कर दस्तावेज दिनांक 01.04.2010 को 5,40,000/- रुपये पंजीयन हेतु उप पंजीयक अलवर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि को औद्योगिक दर से गणना कर कुल मालियत 27,72,000/- रुपये मानकर ड्यूटी जमा कराने के आदेश पारित किये। अप्रार्थी सं. 1 द्वारा ड्यूटी जमा नहीं कराने पर प्रकरण उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स तैयार कर कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 24.05.2010 द्वारा उप पंजीयक कृषि भूमि को औद्योगिक दर से गणना करने को बिना आधार व अनुचित बताया कय आराजी का मूल्यांकन झारेड़ा की सिंचित पास कृषि भूमि डी.एल.सी. दर 5,48,160/- रुपये प्रतिबीघा से किया जाना उचित माना। कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के आदेश दिनांक 24.05.2010 से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी याचिका प्रस्तुत की गयी।

*Amir Khan*  
09/08/17

लगातार.....2.

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।
4. प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के आदेश दिनांक 24.05.2010 का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि उप पंजीयक द्वारा एक बीघा वाके ग्राम झारेडा का दस्तावेज वास्ते पंजीयन पेश हुआ। मार्किंग के बाद दस्तावेज कम्प्यूटर में भेजा गया। सडक के पास होने से प्रति बीघा से वेल्यूवेशन शीट निकाली गई। पटवारी हल्का द्वारा जानकारी प्रस्तुत करने पर पाया गया कि जमीन एमआईए औद्योगिक क्षेत्र से लगती हुई है एवं हैवल्स फैक्ट्री के पास स्थित है। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेजों में मुद्रांक की वही दर लगायी गयी। वर्तमान में व्यवसायिक गतिविधियां (फैक्ट्री) संचालित होने के कारण प्रश्नगत भूमि की औद्योगिक दर से वेल्यूवेशन शीट निकाल पक्षकारों को लौटा दी गयी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा बिना किसी आधार के प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि निर्धारित करते हुए रेफरेन्स को अविधिक रूप से अस्वीकार किया गया। अतः प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रश्नगत भूमि की मालियत औद्योगिक दर से निर्धारित किया जाकर निगरानी प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
5. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत भूमि दो क्रेताओं रेशम बाई तथा मानसिंह द्वारा क्रय की गयी जिसमें रेशम बाई का हिस्सा 3/4 तथा मानसिंह का 1/4 हिस्सा भूमि है। इन्हीं क्रय खसरा नम्बरान में उनके पिता श्री गोपालसिंह के नाम 2 बीघा कृषि भूमि पहले से नाम दर्ज है। उसी गांव के निवासी है पहले से ही गांव में पैतृक कृषि भूमि होना बताया जिसका वर्तमान में कृषि उपयोग हेतु क्रय किया गया है। उप पंजीयक द्वारा दो गणना स्लिप निकाली गयी जो कि गलत प्रयोजन से निकाली गयी। जिसके संबंध में कार्यालय में शिकायत पत्र भी पेश किया गया।
6. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक का आगे यह तर्क रहा है कि प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम झारेडा में स्थित है तथा खसरा गिरदावरी में फसल काशत होना दर्ज है। प्रश्नगत भूमि मुख्य सड़क पर स्थित है सडक के एक तरफ राजस्व ग्राम झारेडा का हल्का स्थित है तथा सड़क के दूसरी ओर रिको का औद्योगिक क्षेत्र स्थित है। प्रश्नगत भूमि औद्योगिक क्षेत्र में स्थित नहीं है तथा औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भी नहीं है। राजस्व रेकार्ड में प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि में दर्ज है तथा क्रय क्षेत्रफल 1 बीघा है तथा उस पर किसी प्रकार का निर्माण भी नहीं है बल्कि वर्तमान में भूमि पर फसल काशत है। प्रश्नगत भूमि औद्योगिक क्षेत्र के पास होने के कारण भूमि औद्योगिक नहीं हो जाता तथा उक्त भूमि गिरदावरी से फसल काशत होना भी साबित होता है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन वहां प्रचलित

लगातार.....3.

*[Handwritten Signature]*  
09/08/17

कृषि दर से करने का आक्षेपित आदेश दिनांक 24.05.2010 विधि संगत है। उसमे हस्तक्षेप का कोई आधार उपलब्ध नहीं है। अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आक्षेपित आदेश दिनांक 24.05.2010 की पुष्टि करने तथा राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

7. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
8. विक्रेता अप्रार्थी संख्या 3 धारा सिंह ने प्रश्नगत आराजी खसरा नं 95, 98,100,102 रकबा 2 हैक्टेयर का 1/8 हिस्सा के दो क्रेताओं क्रमश अप्रार्थीया संख्या 1 रेशम बाई को 3/4 भाग (15 बिस्वा) एवं अप्रार्थी संख्या 2 मानसिंह को 1/4 हिस्सा (5 बिस्वा) को विक्रय कर विक्रय प्रपत्र दिनांक 01.04.2010 को पंजीकृत एवं मुद्रांकित किये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा औद्योगिक दर से गणना कर कुल मालियत 27,72,000/- रूपये मानकर उस पर मुद्रांक शुल्क जमा करने हेतु निर्देशित किया गया। यह उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि एवं एमआईए औद्योगिक क्षेत्र से लगती हुई हेवल्स फैक्ट्री के पास स्थित होने से उप पंजीयक द्वारा इसका मूल्यांकन औद्योगिक दर से किया गया। प्रश्नगत भूमि नक्शा ट्रेस के अनुसार मुख्य सड़क से लगती हुई स्थित है। प्रश्नगत भूमि औद्योगिक क्षेत्र के पास में स्थित है न कि औद्योगिक क्षेत्र में स्थित है। प्रश्नगत भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण नहीं हुआ है तथा प्रश्नगत भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग में भी नहीं ली जा रही है। यहां तक कि प्रश्नगत भूमि कृषि से अतिरिक्त अन्य उपयोग में आ रही हो ऐसी कोई साक्ष्य राजस्व द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की खसरा गिरदावरी सम्वत् 2064 से 2066 तक की प्रस्तुत की गयी है। जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि में फसल ज्वार, बाजार, सरसों एवं गेहूं की काश्त होना दर्ज है।
9. महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर के परिपत्र संख्या 01/2009 के बिन्दु संख्या 6 जो कृषि भूमि के मूल्यांकन के संबंध में है उसका यहां उल्लेख किया जाना समीचीन है :-
  - (क) कृषि भूमि का मूल्यांकन राजस्व अभिलेख अर्थात् नवीनतम जमाबन्दी/चौसाला खसरा गिरदावरी में कृषि भूमि की अंकित वास्तविक किस्म व बेचान के समय वास्तविक उपयोग के आधार पर किया जाना चाहिये।
  - (i) जहां पर जिला स्तरीय समिति ने कृषि भूमि के भूखण्डों की दरें अलग से निर्धारित कर रखी है वहां कृषि भूमि के भूखण्डों का मूल्यांकन जिला स्तरीय समिति की दरों से ही किया जावे।
  - (ii) .....

*Amr...*  
09/08/17

लगातार.....4.

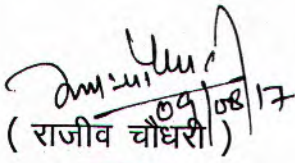
उक्त बिन्दु संख्या 6 को परिपत्र संख्या 1/2015 के बिन्दु संख्या 3 में पुनः दोहराया गया है तथा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 में यह अंकित किया गया है कि "कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।"

10. इस प्रकार दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने के समय सम्पत्ति की किस्म एवं उसका उपयोग ही तत्त्विक एवं सुसंगत है। सम्पत्ति के संभावित एवं भविष्य में होने वाले उपयोग मूल्यांकन के लिये सुसंगत नहीं है। इस संबंध में राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या 1/2009 के बिन्दु संख्या 11 का उल्लेख किया जो निम्नानुसार है—

भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :-

राज्य अधिसूचना क्रमांक एफ-12(15)वित्त/कर/2008-97 दिनांक 25.02.2008 को दृष्टिगत रखते हुए दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के वास्तविक उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना की स्थिति, रूपान्तरण, भू उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावे।

11. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने के समय प्रश्नगत सम्पत्ति का कृषि के अतिरिक्त अन्य कोई उपयोग होना साबित नहीं है। प्रश्नगत भूमि की किस्म कृषि है तथा उसका रूपान्तरण भी नहीं हुआ है। खसरा गिरदावरी से उस पर काश्त होना भी साबित है। इस प्रकार प्रश्नगत भूमि की किस्म कृषि है तथा दस्तावेज पंजीयन व मुद्रांक हेतु प्रस्तुत करने के समय उसका उपयोग भी कृषि है। अतः ऐसी स्थिति में केवल औद्योगिक क्षेत्र के पास स्थित होने के आधार पर औद्योगिक दर से प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन किया जाना न्यायसंगत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उस क्षेत्र की सिंचित कृषि भूमि की दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन किये जाने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 24.05.2010 पुष्ट किये जाने योग्य है तथा राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किये जाने योग्य है।
12. परिमाणस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.05.2010 की पुष्टि की जाती है।
13. निर्णय सुनाया गया।

  
(राजीव चौधरी)  
सदस्य