राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2367/2005 (263/03)/झुंझुनूं.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, खेतड़ी जिला झुंझुनूं. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती फूला देवी पत्नी स्व0 श्री बालूसिंह
   1.1 श्री बहादुर सिंह दत्तक पुत्र माता फूला देवी
   1.2 पिंटू बाई पुत्री बालूसिंह माता फूला देवी
   1.3 सुमन बाई पुत्री बालूसिंह माता फूला देवी
2. सुमन पुत्री श्री बालूसिंह
3. पिंटू पुत्री बालूसिंह
   समस्त जाति राजपूत निवासीगण ढाणी काली पहाड़ी तनपपूरना तहसील खेतड़ी जिला झुंझुनूं.
4. श्रीमती राजबाला पत्नी श्री बसन्त सिंह जाति राजपूत निवासी ढाणीनाडा, तनपपूरमा तहसील खेतड़ी जिला झुंझुनूं. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री महेन्द्र सिंह, अभिभाषक ....अप्रार्थिया संख्या 4 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 15/5/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) बीकानेर कैम्प–झुंझुनूं (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 01/02 में पारित किये गये आदेश दिनांक 27.9.2002 के विरूद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे **'मुदांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 56 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक, खेतड़ी द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1, 2 व 3 ने अपनी खातेदारी की सम्पत्ति ग्राम पपुरना प्रथम तहसील खेतड़ी जिला झुंझुनूं के खसरा नम्बर 251 रकबा 0.08 है0, खसरा नम्बर 252 रकबा 1.37 है0, खसरा नम्बर 289 रकबा 0.28 है0, खसरा नम्बर 3251 रकबा 0.09 है0, खसरा नम्बर 3253 रकबा 0.10 है0, खसरा नम्बर 3375 रकबा 0.20 है0, खसरा नम्बर 3380 रकबा 0.07 है0, खसरा नम्बर 3381 रकबा 0.11 है0, खसरा नम्बर 3382 रकबा 0.07 है0, खसरा नम्बर 3384 रकबा 0.29 है0, खसरा नम्बर 3399 रकबा 0.08 है0, खसरा नम्बर 3402 रकबा 0.25 है0, खसरा नम्बर 3414 रकबा 0.06 है0, खसरा नम्बर 3415 रकबा 0.45 है0, खसरा नम्बर 3416 रकबा 0.11 है0, खसरा

लगातार.....2

नम्बर 3419 रकबा 0.14 है0, खसरा नम्बर 3435 रकबा 0.19 है0, खसरा नम्बर 3490 रकबा 0.15 है0, खसरा नम्बर 3491 रकबा 0.17 है0, खसरा नम्बर 3492 रकबा 0.19 है0, खसरा नम्बर 3493 रकबा 0.16 है0, खसरा नम्बर 3494 रकबा 0.16 है0, खसरा नम्बर 3507 रकबा 0.09 है0, खसरा नम्बर 3508 रकबा 0.06 है0, खसरा नम्बर 3553 रकबा 0.05 है0, खसरा नम्बर 3782 रकबा 0.27 है0, खसरा नम्बर 3783 रकबा 0.20 है0, खसरा नम्बर 3784 रकबा 0.23 है0, खसरा नम्बर 3785 रकबा 0.23 है0, खसरा नम्बर 3786 रकबा 0.03 है0, खसरा नम्बर 3787 रकबा 0.05 है0, खसरा नम्बर 3788 रकबा 0.14 है0, खसरा नम्बर 3789 रकबा 0.15 है0, खसरा नम्बर 3790 रकबा 0.15 है0, खसरा नम्बर 3791 रकबा 0.22 है0, खसरा नम्बर 3792 रकबा 0.07 है0 एवं खसरा नम्बर 4379/2377 रकबा 0.06 हैक्टर कुल किता 37 कुल रकबा 6.77 में से अपने हिस्से का 1/6 भाग समस्त अप्रार्थिया संख्या 4 को रूपये 1,50,000/— में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख पंजीयन हेतु दिनांक 16.5.95 को उप—पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे उप—पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात महालेखाकार जांचदल द्वारा प्रश्नगत विक्रय विलेख से प्रत्येक खसरे में से बिक्रीत क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम होने के आधार पर आवासीय दर से मालियत निर्धारण का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप के अनुसरण में उप—पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 14,84,560/— प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(2ए) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया।

कलेक्टर (मुद्रांक) ने उभयपक्ष की सुनवाई के पश्चात आदेश दिनांक 14.7.2000 से रेफरेंस स्वीकार करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 14,84,560/— निर्धारित की एवं क्रेता अप्रार्थी संख्या 4 से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित रूपये 1,34,500/— वसूल किये जाने के आदेश दिये गये। उक्त आदेश के विरूद्ध अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत किये गये रिव्यू प्रार्थना—पत्र को कलेक्टर (मुद्रांक) ने स्वीकार करते हुए निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.9.2002 से रेफरेंस अस्वीकार किया एवं प्रश्नगत विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र व शपथपत्र सहित प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

लगातार.....3

बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक भूखण्ड के रूप में न होकर अलग—अलग टुकड़ों में अवस्थित है। कुल 37 किता है, जिनमें प्रत्येक का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम है। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय दर से ही की जा सकती है। अतः महालेखाकार जांचदल द्वारा किये गये आक्षेप की पालना में उप—पंजीयक द्वारा विधि अनुसार रेफरेंस प्रेषित किया गया था, किन्तु कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों को नजरअंदाज कते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थिया संख्या 4 (क्रेता) द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 13,496 वर्गगज है। वक्त पंजीयन भूमि पर कृषि हो रही थी। तहसीलदार खेतड़ी व पटवारी, ग्राम पपुरना तहसील खेतड़ी द्वारा पृथक—पृथक प्रस्तुत की गयी मौका रिपोर्ट में बिक्रीत सम्पत्ति को कृषि भूमि बताया गया है। प्रश्नगत सम्पत्ति सड़क से 5 किमी. अन्दर की ओर स्थित है, आस—पास किसी प्रकार की आवासीय गतिविधियां नहीं हैं। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा केवल बिक्रीत भूमि 37 किता में होने के कारण आवासीय दर से मूल्यांकन का आक्षेप किये जाने में त्रुटि की गयी है। बिक्रीत भूमि अलग—अलग टुकड़ों में अवस्थित न होकर एक ही भू—भाग है एवं क्रेता द्वारा भी कृषि के उद्देश्य से क्रय की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए बिक्रीत सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए तदनुसार मालियत निर्धारण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....4

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 27.9.2002 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध प्रश्नगत विक्रय—विलेख दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति 6.77 हैक्टर का 1/6 हिस्सा अर्थात् 13,496 वर्गगज है। क्रेता एक ही व्यक्ति है, सभी भूखण्ड एक—दूसरे से लगते हुए अथवा आस—पास ही हैं। वक्त पंजीयन इनमें कृषि होना पत्रावली से प्रमाणित है। तहसीलदार खेतड़ी एवं पटवारी ग्राम पपूरना द्वारा प्रेषित मौका रिपोर्ट में मौके पर कृषि होना, सड़क से 3 किमी. दूर अवस्थित होना तथा आस—पास किसी प्रकार की आबादी नहीं होना बताया गया है। महालेखाकार जांचदल द्वारा बिक्रीत भूमि के 37 किता होने से प्रत्येक किता में बिक्रीत भूखण्ड 1000 वर्गगज से कम होने के आधार पर आवासीय दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है, जिसे न्यायोचित नहीं माना जा सकता। इसके अतिरिक्त राजस्व द्वारा निगरानी प्रार्थना—पत्र के साथ अथवा दौराने बहस ऐसा कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया गया है कि वक्त पंजीयन प्रश्नगत सम्पत्ति आबादी के नजदीक स्थित हो अथवा आवासीय उपयोग सम्भावित हो। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए, प्रश्नगत विक्रय विलेख पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है एवं राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व की निगरानी अस्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.9.2002 की एतद्द्वारा पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
15/5/16