राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1284/2012/पाली

राजस्थान सरकार जरिये सुमेरपुर जिला पाली ....प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती संतोष पत्नी श्री श्रवण कुमार जी
   जाति सरगडा निवासी सुन्दर नगर, पाली
   आम मुख्तयार श्री राहुल गहलोत पुत्र श्री भंवरलालजी
   जाति सरगडा निवासी 278, जनता कोलानी, पाली
2. श्री प्रभुराम पुत्र श्री रामचन्द्रजी जाति साटीया
   निवासी गांव कलाली तहसील रोहट जिला पाली ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :
श्री डी.पी.ओझा
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
अनुपस्थित ....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 12.04.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) पाली (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.08.2011 प्रकरण संख्या 109/2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक सुमेरपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण सं. 1 श्रीमती संतोष पत्नी श्री श्रवण कुमार द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि मौजा पलाी चक नं. 2 मे स्थित खसरा नं. 584 रकबा 109 बीघा 6 बिस्वा किस्म बारानी अव्वल में से 1/25 वां हिस्सा यानि कि 4.372 बीघा खसरा नं. 5814 रकबा 4 बिस्वा, खसरा नं. 582 रकबा 4 बिस्वा एवं खसरा नं. 583 रकबा 3 बिस्वा यानि कि तीनों खसरों का कुल रकबा 11 बिस्वा में से 1/30 वां भाग यानि कि रकबा 0.0183 बीघा उपरोक्त सभी खसरों में से कुल भूमि 4 बीघा 8 बिस्वा का बेचान 5,51,000/– में अप्रार्थीगण सं. 2 श्री प्रभुराम पुत्र श्री रामचन्द्र के हक में विक्रय दस्तावेज दिनांक 29.04.2011 को मालियत रू 5,51,000/– अंकित करते हुए उपपंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपंपजीयक द्वारा

लगातार.....2

दिनांक 29.04.2011 को दस्तावेज की मालियत डी.एल.सी. अनुसार रू 6,31,062/– मानते हुये पंजीबद्ध कर सम्बन्धिंत पक्षकार को लौटा दिया गया। उपपंजीयक द्वारा निष्पादन की दिनांक के दिन प्रश्नगत दस्तावेज का मौका निरीक्षण कर कृषि भूमि को अकृषि मानते हुए कुल मालियत राशि रू 75,72,750/– आंकते हुये राशि वसूली हेतु अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार कर दस्तावेज का मूल्यांकन 25,24,250/– रू. निर्धारित कर ..... शुल्क 1,26,212/– सरचार्ज 12,621/– जी.पी.ए. 50,485/– एवं पंजीयन शुल्क 25,450/– रू देय होते है, अप्रार्थी द्वारा पूर्व में स्टाम्प शुल्क 31,560, सरचार्ज 3,160/– , जो 12,630/– एवं पंजीयन शुल्क 6,320/– रू अदा किए है, जो राशि कम करते हुए शेष शुल्क राशि 94,652/– सरचार्ज 9,465/– जी.पी.ए. 37,855/– एंव पंजीयन शुल्क 19,130/– रू वसूल करने के साथ–साथ जुर्माना राशि 1,100/– रू वसूल करने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्राथीगण सं. 1 व 2 अनुपस्थित।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने उपपंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण का समर्थन करते हुए कृषि भूमि को अकृषि मानते हुए नेशनल हाईवे की निर्धारित दर से तीन गुना से भी गणना करना उचित बताया है। अतः इन्होंने निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं. 1 की ओर से कथन किया गया कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति अप्रार्थी सं 1 द्वारा खरीदशुदा कृषि भूमि वक्त खरीद भी कृषि कार्य के उपयोग में आ रही थी और वर्तमान में इस वर्ष भी कृषि उपयेाग में ली जा रही है तथा उत्तरदाता का वर्तमान में उपरोक्त भूमि पर काश्त किया गया है। अन्य कोई प्रयोजनार्थ परिवर्तन अथवा उपयोग में नहीं बदला गया है, जिसका मौके की जांच कराई जाने पर अप्रार्थी उत्तरदाता के जवाब में दर्ज तथ्यों की पुष्टि हो सकती है। उक्त भूमि के आस–पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियां नहीं होती है। उक्त भूमि का कुछ हिस्सा नेशनल हाईवे पर लगता है। नेशनल हाईवे रोड जो हमारी भूमि है, उसके सामने भी खातेदारी भूमि आई हुई है करीब 2 किलोमीटर

लगातार.....3

एरीया में कोई वाणिज्यिक गतिविधियां नहीं है। खरीद कि गई भूमि के पश्चिम दिशा के करीब 1 किलोमीटर दूरी पर खातेदारी भूमि में अरावली होटल आई हुई है। विद्वान अभिभाषक ने जमाबंदी एवं गिरदावरी नकल 2064 से 2067 तक की प्रस्तुत की। उक्त खरीद की ई भूमि में फसल ली गई है, जिससे यह तथ्य सामने आता है कि कृषि भूमि गैर कृषि प्रयोजनार्थ नहीं है। खसरा नं. 584 का कुल रकबा 109 बीघा है, जिसमें से प्रार्थी द्वारा कुल 35 बीघा 2 बिस्वा भूमि अलग–अलग टूकडों में खरीद की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सम्पत्ति का मौका देखा गया जिसमें भी भूमि का उपयोग कृषि पाया गया, खरींद की गई भूमि के आस–पास किसी प्रकार की गैर कृषि गतिविधियां नहीं पाई गई। महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग अजमेर द्वारा निर्देशानुसार विक्रय की गई भूमि 1000 मीटर से कम या इसके आस–पास विक्रय होती है तो उस भूमि को गैर कृषि माना जाए, परन्तु प्रार्थी द्वारा उक्त खसरा की कुल भूमि 109 बीघा 35 बीघा 32 बिस्वा भूमि खरीद की गई है, जिसका उद्देश्य केवल कृषि कार्य के लिए है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स उपपंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर भूमि को कृषि भूमि के स्थान पर नॉन कृषि मानने के संबंध में था। उपपंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 13.06.2011 निम्न प्रकार है :–

" विकृत आराजी नॉन कृषि कार्य की सोजत हाईवे पर रेलवे क्रासिंग से आगे .... तक स्थित है। "

उपरोक्त मौका निरीक्षण के अनुसार सरकारी पैराकार द्वारा विक्रय भूमि को गैर कृषि से सम्बन्धित किसी प्रकार का तथ्य प्रस्तुत नहीं किया है। विभागीय निर्देशानुसार विक्रय भूमि अगर 1000 मीटर से कम/आस–पास विक्रय होती है तो भूमि को बाद मौका गैर कृषि गतिविधियां अगर पाई जाती है तो प्रकरण बनाकर पस्तुत किया जाना

लगातार.....4

चाहिए, जबकि उक्त विक्रय विलेख में 4 बीघा 8 बिस्वा भूमि का विक्रय हुआ है। खरीददार द्वारा उक्त भूमि खसरा नं. 584 कुल रकबा 109 बीघा का अलग–अलग खातेदार से 35 बीघा 2 बिस्वा भूमि खरीद की गई है, मोका रिपोर्ट अनुसार मौके पर किसी प्रकार से गैर कृषि गतिविधियां नही पाई गई। खरीददार द्वारा उपरोक्त जमीन खरीदने के पश्चात् और भूमि खसरे में से खरीद की गई है, जिसको उप पंजीयक द्वारा गैर कृषि मानते हुए दस्तावेज पंजीयन कर लौटा गया है उपरोक्त सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए विक्रय भूमि को गैर कृषि मान कर उप पंजीयन के रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार किया गया, क्योंकि अप्रार्थीगण द्वारा उक्त भूमि को नेशनल हाईवे से दूर बताकर दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया, परन्तु भूमि नेशनल हाईवे के 0–100 मीटर के दायरे में स्थित है। अतः अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत रूप से रेफरेन्स आंशिक स्वीकार किया है जिसमे हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 30.08.2011 यथावत रखा जाता हैं।

11. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य