राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1545/2017/नागौर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, मुण्डावा
जिला नागौर ....प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती मनोरमा पत्नी श्री महेन्द्र सिंह चौधरी,
   जाति जाट निवासी कुचेरा जिला नागौर
2. हरीशचंद पुत्र ज्वालाप्रसाद जाति जाट,
   निवासी ग्राम कुचेरा जिला नागौर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री आर.के.खदाव
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री अशोक नाथ योगी
अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित ...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 20.11.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 11.01.2017 प्रकरण संख्या 626/2016 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 मूण्डवा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं 02 श्री हरीशचन्द्र पुत्र ज्वाला प्रसाद के द्वारा अप्रार्थीया सं. 01 श्रीमती मनोरमा पत्नी महेन्द्रसिंह चौधरी के हक में निष्पादित विक्रयपत्र में ग्राम कुचेरा की सरहद में स्थित बाडा हाल खसरा नम्बर 3299/1082 रकबा 10 बिस्वा गैर मुमकिन बाडा की मालियत 80,000/– रू बताकर पंजीयन हेतु दिनांक 31.03.2016 उपपंजीयक, मुण्डवा के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक, मुण्डवा के द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 1,45,530/– मानते हुए उपपंजीयक ने उक्त दस्तावेज पर मुद्रांक 5,830/– रू एवं पंजीयन शुल्क एवं 1,460/–, सरचार्ज 1,170/– रू जमा कर दस्तावेज का दिनांक 31.03.2016 को क्रम संख्या 1272 पर पंजीयन कर पक्षकार को लौटा दिया। तत्पश्चात् उपपंजीयक मुण्डवा द्वारा दिनांक 24.10.2016 को रेण्डम मौका निरीक्षण कर अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट

लगातार.....2

दिनांक 24.10.2016 में प्रश्नगत सम्पत्ति को मुख्य सडक कुचेरा से अजमेर मेडता पर स्थित होने एवं हाल ही में चार दीवारी व भर्ती कराई जाने पर विवादित सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए आवासीय की डी.एल.सी. दिनांक 01.04.2014 में निर्धारित कुचेरा कृषि भूखण्ड अरूपान्तरित दर 240/– रू प्रति वर्गफुट से मालियत 20,90,880/– निर्धारित कर अप्रार्थीया से अन्तर राशि 77,810/– सरचार्ज 15,560/– एवं पंजीयन शुल्क 19,450/– कुल 1,12,820/– जमा कराने हेतु अप्रार्थीया को नोटिस क्रमांक 456 दिनांक 03.11.2016 दिया। अप्रार्थीया द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार करते हुए विवादित सम्पत्ति की मालियत 1,45,530/– निर्धारित की 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 अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स इस आधार पर खारिज किया कि रेफरेन्स में कोई भी साक्ष्य व सबूत प्रस्तुत नहीं किया जिससे यह साबित हो सके कि विवादित भूमि आवासीय उपयोग में प्रयुक्त थी। इस कारण रेफरेन्स को निरस्त किया है जबकि उपंपजीयक द्वारा रेण्डम परीक्षण में सम्पत्ति को मुख्य आवासीय कुचेरा से अजमेर मेडता सडक पर स्थित होने पर प्रभावी डी.एल.सी. आवासीय दर से मूल्यांकन कर दर्ज रेफरेन्स को डी.एल.सी. फूटनोट अनुसार गैर मुमकिन बाडे की भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की 3 गुना दर से करने के निर्देश थे जबकि प्रश्नगत दस्तोवज का पंजीयन 31.10.2016 को होने व डी.एल.सी. के फुटनोट के दिनांक 01.04.2016 से लागू प्रावधान इस प्रकरण में लागू नहीं होगे। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है, अतः निगरानी स्वीकार की जावें।

6. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया की ओर से कथन किया गया कि दिनांक 01.04.2016 से मूण्डवा तहसील के ग्रामीण क्षेत्रों की कृषि अचल सम्पत्ति की प्रस्तावित बाजार दरों में यह स्पष्ट है कि ग्रामीण क्षेत्रों में राजस्व रेकार्ड में दर्ज गैर मु. बाडे एवं गैर मु. ढाणियों की भूमि एवं रास्ते हेतु क्रय की गई भूमि का मूल्यांकन सिंचित कृषि भूमि की निर्धारित दर की तीगुनी दर से किया जावेगा। जब डी.एल.सी. के द्वारा गैर मुमकिन बाडे की दर पृथक से ही निर्धारित है फिर उस पर आवासीय दर से मूल्यांकन किये जाने का औचित्य अविधिक एवं न्यायहित के विपरीत है। नेशनल हाइवे कुचेरा से वर्ष 2013 में कुचेरा कस्बा से दूर बना दिया गया। राजस्व रेकार्ड जमाबन्दी में भूमि की किस्म गैर मुमकिन बाडा दर्ज है जो उपपंजीयक द्वारा किस अधिनियम/नियमों के

लगातार.....3

अनुसार उसे आवासीय मानकर रेफरेन्स किया है इसका कोई ठोस आधार रेफरेन्स के साथ प्रस्तुत नहीं किया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः राजस्व द्वारा प्रस्तुत 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 प्रश्नगत दस्तावेज से क्रय की गई सम्पत्ति दस्तावेज के अनुसार ग्राम कुचेरा की सरहद में स्थित बाडा हाल खसरा नं. 3299/1082 रकबा 10 बिस्वा गै.मु. बाडा है। दस्तावेज दिनांक 31.03.2016 को पंजीबद्ध कर पक्षकार को लौटा दिया गया था। उपपंजीयक मूण्डवा द्वारा दिनांक 24.10.2016 को रेण्डम मौका निरीक्षण किया गया है तथा सम्पत्ति को मुख्य सड़क कुचेरा से अजमेर मेड़ता रोड़ पर स्थित होने एवं हाल ही में चार दीवारी भर्ती कराये जाने पर सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपपंजीयक मूण्डवा का पत्र क्रमांक पंजीयन/2017/10 दिनांक 04.01.2017 की प्रति अवलोकनीय है जिसमें यह उल्लेख किया गया है कि इस दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 31.03.2016 को राजस्व रिकार्ड में गै.मु. बाडा दर्ज होने से डीएलसी दर अनुसार कृषि भूमि की तिगुनी दर से पंजीयन किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में अप्रार्थीया सं. 1 का जवाब दिनांक 28.12.2016 उपलब्ध है जिसके संलग्न जमाबंदी की फोटो प्रति में यह भूमि गै.मु. बाडा के रूप में दर्ज है। साथ ही संलग्न डी.एल.सी. दर की फोटो प्रति में भी यह नोट अंकित है कि ग्रामीण क्षेत्रों में राजस्व रिकार्ड में दर्ज गै.मु. बाडे एवं गै.मु. ढ़ाणियों की भूमि एवं रास्ते हेतु क्रय की गई भूमि का मूल्यांकन सिचिंत कृषि भूमि की निर्धारित दर की तीगुनी दर से किया जायेगा। इस प्रकार जब गै.मु. बाडे हेतु डी.एल.सी. द्वारा दरें निर्धारित है तथा राजस्व रिकार्ड के अनुसार सम्पत्ति गै.मु. बाडा है व मौके पर तत्समय कोई आवासीय उपयोग नहीं था तो सम्पत्ति को आवासीय मानकर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमे हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 11.01.2017 यथावत रखा जाता हैं।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य