राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1692/2017/भरतपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, रूदावल, भरतपुर ....प्रार्थी

बनाम्

1. श्री टीकम, संतोष, देवेश कुमार व पंकज गिर पिसरान श्री हरीगिर
निवासी नगला गुसाई मौजा खेडाठाकुर, तहसील रूपवास, जिला भरतपुर (क्रेता)
2. श्री जन्डैल गिर पुत्र श्री मंगलगिर
निवासी गुसाई मौजा खेडाठाकुर, तहसील रूपवास, जिला भरतपुर (विक्रेता)

........अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। **........प्रार्थी की ओर से.**

(स्वयं अप्रार्थीगण क्रेता एवं विक्रेता उपस्थित) **........अप्रार्थीगण की ओर से.**

दिनांक : 23.10.2018

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 200/2017 में पारित निर्णय दिनांक 23.05.2017 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 51(4) के तहत् प्रस्तुत की गई है।

3. उक्त प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रश्नगत दस्तावेज संख्या 892 दिनांक 23.05.2017 द्वारा अप्रार्थीगण/विक्रेतागण जन्डैल गिर पुत्र श्री मंगलगिर ने अप्रार्थी/क्रेतागण टीकम, संतोष, देवेश कुमार व पंकज गिर पिसरान श्री हरीगिर चारों को आराजी खसरा नं 1284/2.13, 1285/6.07, 1286/5.05, 1292/5.18, 1294/2.17, 1296/2.15, 1947/1289/1289/5.13 किता 7 रकबा 31.08 बीघा में से 40/628 हिस्सा रकबा 02 बीघा बाके ग्राम रूदावल में कृषि भूमि विक्रय कर उक्त दस्तावेज उपपंजीयक कार्यालय रूदावल में दिनांक 21.05.2015 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक द्वारा उक्त आराजी की मालियत कृषि भूमि की प्रचलित डी.एल.सी. से निर्धारित कर दस्तावेज बाद पंजीयन पक्षकारों को लौटा दिया गया। महालेखाकार राजस्थान जयपुर द्वारा निरीक्षण में क्रेता चार होने के कारण प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गमीटर से कम भूमि आने को आधार मानकर अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार 1000 वर्गमीटर तक कृषि भूमि विक्रित होने पर सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय दर से अपेक्षित होना आक्षेपित किया। उक्त आक्षेप के आधार पर उपपंजीयक रूदावल द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक) भरतपुर द्वारा आदेश दिनांक 23.05.2017 में क्रय की गयी प्रश्नगत भूमि को सिंचित कृषि भूमि तथा उसका उपयोग कृषि कार्य में होने एवं सड़क आबादी से दूर के आधार पर कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन किया। उक्त प्रश्नगत भूमि का प्रचलित डी.एल.सी. दरों से मुद्रांक शुल्क,

लगातार.....................2.

पंजीयन शुल्क पूर्व में ही अदा किये जाने के कारण उपपंजीयक रूदावल ने प्रस्तुत रेफरेन्स को आदेश दिनांक 23.05.2017 द्वारा खारिज किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 23.05.2017 से व्यथित होकर राजस्व द्वारा उक्त दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

4. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।

5. प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), भरतपुर के आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि उपपंजीयक रूदावल द्वारा प्रकरण में दिनांक 23.05.2017 को पंजीबद्ध दस्तावेज द्वारा आराजी खसरा नं खसरा नं 1284/2.13, 1285/6.07, 1286/5.05, 1292/5.18, 1294/2.17, 1296/2.15, 1947/1289/1289/5.13 किता 7 रकबा 31.08 बीघा में से 40/628 हिस्सा रकबा 02 बीघा कृषि भूमि क्रय की गयी तथा उक्त दिनांक 23.05.2017 को उक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से कर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया। प्रश्नगत भूमि के केता चार होने के कारण प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गमीटर से कम भूमि आने से अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार 1000 वर्गमीटर **तक क्षेत्रफल वाली कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की दरों के समतुल्य होगी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि को** अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 की बिन्दु संख्या 13 से आच्छादित नहीं मानकर उसका मूल्यांकन आवासीय दर से नहीं करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय का आक्षेपित आदेश दिनांक 23.05.2017 विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है। अतः राजस्व के विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 23.05.2017 को अपास्त कर निगरानी को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

6. अप्रार्थीगण का बहस के दौरान यह कथन रहा है कि प्रश्नगत दस्तावेज दिनांक 21.05.2015 द्वारा अप्रार्थी/केतागण टीकम, संतोष, देवेश कुमार व पंकज गिर पिसरान श्री हरीगिर चारों ने अप्रार्थीगण/विकेतागण जन्डैल गिर पुत्र श्री मंगलगिर से आराजी खसरा नं. 1284/2.13, 1285/6.07, 1286/5.05, 1292/5.18, 1294/2.17, 1296/2.15, 1947/1289/1289/5.13 किता 7 रकबा 31.08 बीघा में से 40/628 हिस्सा अर्थात् 2 बीघा यानी 3238 वर्गमीटर कृषि भूमि क्रय की गयी। अप्रार्थी केतागण चारो सगे भाई है तथा उनके द्वारा संयुक्त रूप से उक्त आराजी क्रय की गयी है। उक्त आराजी कृषि कार्य से जीवनयापन करने हेतु क्रय की गयी है तथा दस्तावेज पंजीयन से पूर्व उसका उपयोग कृषि कार्य में हो रहा था तथा वर्तमान में भी कृषि कार्य में ही उपयोग किया जा रहा है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 23.05.2017 विधिसम्मत होने से उसमें हस्तक्षेप का कोई आधार उपलब्ध नहीं है। अतः अप्रार्थीगण केतागण तथा विकेतागण द्वारा राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

7. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

लगातार....................3.

8. प्रश्नगत दस्तावेज दिनांक 21.05.2015 द्वारा अप्रार्थी/क्रेतागण राजेन्द्र, जगदीश गिरी, हरभान गिरी, सत्यभान गिरी पुत्रगण श्री रामजीलाल चारों ने अप्रार्थीगण/विक्रेतागण रविन्द्र कुमार, सत्येन्द्र कुमार व अनिता कुमारी से आराजी खसरा नं 1284/2.13, 1285/6.07, 1286/5.05, 1292/5.18, 1294/2.17, 1296/2.15, 1947/1289/1289/5.13 किता 7 रकबा 31.08 बीघा में से 40/628 हिस्सा कृषि भूमि क्रय की गयी तथा उक्त दिनांक 21.05.2015 को उक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से कर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया।

9. राजस्व द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स महालेखाकार के इस आक्षेप के आधार पर प्रस्तुत किया गया कि **अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार 1000 वर्गमीटर तक कृषि भूमि विक्रित होने पर सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय दर से अपेक्षित है। क्रेता चार होने के कारण प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गमीटर से कम भूमि आती है।**

10. यह उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि के कृषि भूमि होने तथा उसका कृषि कार्य के लिये उपयोग होने के संबंध में कोई विवाद नहीं है। जहां तक प्रश्नगत भूमि के आवासीय दर से मूल्यांकन का आक्षेप है उसका आधार अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 13 के अनुसार 1000 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल वाली कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की दरों के समतुल्य होगी। उक्त अधिसूचना से यह निष्कर्ष नहीं निकलता है कि एक दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गमीटर से अधिक है किन्तु यदि क्रेता एक से अधिक हो तथा एक के हिस्से में 1000 वर्गमीटर से कम भूमि बनती हो तब उसका मूल्यांकन आवासीय की दर से किया जायेगा। यदि ऐसी मंशा होती तब ऐसा विशिष्ट प्रावधान किया जाता। अतः प्रश्नगत दस्तावेज द्वारा 2 बीघा अर्थात् 3238 वर्गमीटर कृषि भूमि क्रय की गयी तथा क्रेतागण की संख्या चार होने के कारण प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गमीटर से कम भूमि आने से उसका मूल्यांकन अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 13 के अनुसार आवासीय से किया जाने का आक्षेप तथा रेफरेन्स निराधार है।

11. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज में वर्णित प्रश्नगत भूमि को चार क्रेतागण द्वारा क्रय करने पर भी 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल की कृषि भूमि की श्रेणी में मानकर अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 की बिन्दु संख्या 13 से आच्छादित नहीं मानने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय का आक्षेपित आदेश दिनांक 23.05.2017 विधिसम्मत होने से उसमें हस्ताक्षेप करने का कोई आधार उपलब्ध नहीं होने के कारण पुष्टि किये जाने योग्य है।

12. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर के आदेश दिनांक 23.05.2017 की पुष्टि की जाती है।

13. निर्णय सुनाया गया।

23/10/18

(राजीव चौधरी)
सदस्य