राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–18/2011/अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक अजमेर द्वितीय। .... प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती तुलिका कनोडिया पत्नी श्री रोहित कनोडिया
   जाति अग्रवाल महाजन निवासी ए–401,
   पंचशील नगर, अजमेर।
2. श्री जयसिंह रावत पुत्र श्री लक्षमणसिंह रावत
   जाति रावत निवासी ग्राम बोराज काजीपुरा
   तहसील व जिला अजमेर।
3. श्री छीतर पुत्र श्री घीसा जाति रावत
   निवासी ग्राम बोराज काजीपुरा
   तहसील व जिला अजमेर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री वी.के.गर्ग
अभिभाषक ....अप्रार्थीया सं. 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 16.03.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 14.07.2010 प्रकरण संख्या 19/10 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 अजमेर द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 2 श्री जयसिंह रावत पुत्र श्री लक्षमणसिंह रावत व 3 श्री छीतर पुत्र श्री घीसा द्वारा अप्रार्थीया सं. 1 श्रीमती तुलिका कनोडिया पत्नी श्री रोहित कनोडिया के हक में विक्रय दस्तावेज दिनांक 15.12.09 को मालियत रू 2,00,000/– अंकित करते हुए उपपंजीयक अजमेर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उपंपजीयक द्वारा दिनांक 15.12.09 को दस्तावेज संख्या 6932/–09 की कुल मालियत रू 2,61,418/– मानते हुये पंजीबद्ध कर

लगातार.....2

सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् रेण्डम मौका अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज की कुल मालियत राशि रू 13,86,287/– आंकते हुये राशि वसूली हेतु अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स को खारिज कर दस्तावेज का मूल्यांकन 2,61,418/– रू. 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। अप्रार्थीया सं. 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 व 3 अनुपस्थित।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने दस्तावेज साक्ष्य को नजर अंदाज कर विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर जो निर्णय पारित किया है वह निगरानी के माध्यम से अपास्त किये जाने योग्य है। कलक्टर (मुद्रांक) ने इसके विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर अपना निर्णय दिनांक 14.07.2010 पारित कर प्रार्थी राज्य सरकार को भारी राजस्व की हानि पहुंचाते हुए तात्विक अनियमितता कारित की है इस कारण कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 14.07.2010 अपास्त किये जाने योग्य है। 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 ग्राम बोराज, काजीपुरा के खाता नं 97 खसरा नं 66 रकबा 00–18–10 में से 00–11–07.32 बिस्वा भूमि जो मैने कृषि प्रयोजनार्थ क्रय की है, जो खसरा सं 64 व 65 राजस्व रिकर्ड जमाबंदी में जरिये नामांतरण सं 888 दिनांक 07.09.09 के मेरे एवं मेरे परिजनो के नाम खातेदारी दर्ज है। यह खसरा संख्या 66 की आराजी हमारी कृषि भूमि के लगते हुए होने के कारण एवं भूमि को बढाने व स्वयं के उपयोग में लाने के लिए क्रय किया है, इसके प्रमाण स्वरूप पटवारी हल्का द्वारा जारी नक्शा ट्रेस की नकल संलग्न है। विभगीय परिपत्र सं 2/04 के बिन्दु सं 3 कृषि भूमि के मूल्यांकन के सबंध में उल्लेखित है कि यदि दस्तावेजों से हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है या एक से अधिक खरीदार है तथा एक का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक बनता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जावें क्रय की गई भूमि 11 बिवा 07.32 बिस्वासी भूमि 1000 वर्गगज से अधिक है तथा पास में स्वयं की लगत हुई कृषि भूमि स्थित है, जिसका आबादी उपयोग माना जाना कतई

लगातार.....3

न्यायोचित नहीं है। इन्होंने अपने तर्क के समर्थन में आरआरटी 2008(1) पेज 495, आरआरटी 2008(1) पेज 578, श्रीमती राजकुमारी बनाम रजिस्ट्रार भीलवाडा, 1990 आरआरडी पेज 333 एवं निगरानी सं 105/2007 मै. एस.के. बिल्डकॉन प्रा. लि. बनाम उपपंजीयक चतुर्थ जयपुर के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये। 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 आबादी मानने के संबंध में था। उपपंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 30.12.2009 निम्न प्रकार है :–

" दस्तावेज में उल्लेखित खसरा नम्बर में एवं आस पास 4 प्लॉटिंग हो रही है। तथा उक्त खसरा आबादी के पास स्थित हैं। अतः आबादी की दर से मूल्यांकन किया जावे। "

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी मौका निरीक्षण किया गया है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 13.07.2010 निम्न प्रकार है :–

"आज दिनांक 13.07.2010 को प्रकरण संख्या 19/10 उपपंजीयक अजमेर द्वितीय बनाम श्रीमती तुलिका कनोडिया के प्रश्नगत दस्तावेज का अधोहस्ताक्षरकर्ता द्वारा मौका निरीक्षण किया गया। मौका अनुसार उक्त भूमि मौके पर रिक्त पडी हुई। भूमि के पूर्व दिशा में कृषि भूमि, पश्चिम दिशा में रिक्त कृषि भूमि एवं उसके बाद खेत, उत्तर दिशा में रिक्त भूमि एवं दक्षिण दिशा में भी रिक्त भूमि आयी हुई है। मौके पर उक्त भूमि का आवासीय अथवा कृषि से भिन्न कोई उपयोग होना नहीं पाया गया है। उक्त भूमि के दो तरफ रिक्त कृषि भूमि एवं दो तरफ खेत आये हुए हैं मौके पर उक्त भूमि तक पहुँच का कोई रास्ता भी नहीं है। काफी दूरी पर आवासीय प्लॉट एवं आवासीय मकान आये हुए है। कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन किया जाना उचित है।"

लगातार.....4

अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट में यह पाया है कि अप्रार्थीया द्वारा क्रय की गई भूमि 1000 वर्गगज से अधिक है। तथा पास में स्वयं की लगती हुई कृषि भूमि स्थित है एवं कोई आवासीय गतिविधियाँ नहीं पायी जाने के फलस्वरूप उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स खारिज किये जाने योग्य है।

विभागीय परिपत्र सं 2/04 के बिन्दु सं 9 में भूमि के संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयेाग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करने के निर्देश दिये गये हैं। राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.02 में यह भी स्पष्ट कर दिया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू–उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयेाग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावे। विभागीय परिपत्र सं 2/04 के बिन्दु सं 3 कृषि भूमि के मूल्यांकन के संबंध में उल्लेखित है कि यदि दस्तावेजों से हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है या एक से अधिक खरीदार है तथा एक का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक बनता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जावे। अतः अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत रूप से रेफरेन्स खारिज 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 14.07.2010 यथावत रखा जाता हैं।

11. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य