राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1880/2015/जयपुर

रामचन्द्र चौधरी पुत्र श्री उमाराम चौधारी
निवासी–विद्याविहार, बोध विहार कॉलोनी,
कचौलिया रोड़, कस्बा चौमू, जिला–जयपुर .....प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार, जरिये उप पंजीयक, चौमू
2.छीतर पुत्र कजोड
3.महादेव पुत्र कजोड़
समस्त निवासी–काल्याखाना की ढाणी,
कस्बा चौमू, जिला–जयपुर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अशोक नाथ योगी,
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री जमील जई,
उप राजकीय, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से
अनुपस्थित .....अप्रार्थी संख्या 2 व 3

निर्णय दिनांक :17.05.2018

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत द्वितीय (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के प्रकरण संख्या 525/2014 में पारित निर्णय दिनांक 30.09.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक चौमू द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त में तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 व 3 छीतर व महादेव पुत्रान कजोड जाति जाट, निवासी काल्याखाना की ढाणी कस्बा व तहसील चौमू जिला जयपुर ने वाके कस्बा चौमू तहसील चौमू जिला जयपुर स्थित खातेदारी की कृषि भूमि खसरा नम्बर 5314, 5315, 5320 व 5321 चाही–प्रथम कुल किता 4 का रकबा 1.48 हैक्टेयर में निहित हिस्से की 1/12 भूमि प्रार्थी (क्रेता) श्री रामचन्द्र पुत्र श्री उमाराम चौधरी को रू0 8,13,500/– में विक्रय कर, विक्रय विलेख उप पंजीयक चौमू के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उप पंजीयक ने प्रस्तुत दस्तावेज को दिनांक 05.09.2012 को पंजीबद्ध कर संबंधित पक्षकारान को लौटा दिया। आंतरिक लेखा जांच दल ने उक्त दस्तावेज पर आक्षेप किया कि दस्तावेज में वर्णित भूमि 1239.07 वर्गमीटर है, जो नगर पालिका क्षेत्र चौमू में आबादी के पास स्थित है तथा वक्त जांच उपलब्ध करावाई खसरा सूची के अनुसार बिक्रीत भूमि रोड़ से 500 मीटर के दायरे में स्थित है, जिसकी मालियत की गणना विभागीय परिपत्र 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(क)(ब) के अनुसार कृषि की 3 गुणा दर से अपेक्षित है। उप पंजीयक चौमू ने दस्तावेज की सम्पति का बाजार मूल्य 36,61,005/– पर कमी मुद्रांक रूपये 1,42,370/– कमी पंजीयन शुल्क रूपये 28,470/– व सरचार्ज रूपये 14,240/–

लगातार........2

वसूल करने का रेफरेन्स न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया जिन्होने अपने निर्णय दिनांक 30.09.2015 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार किया है जिससे व्यथित होकर क्रेता–प्रार्थी ने यह निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की है।

3. प्रकरण में बहस प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या 1 की सुनी गई।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने कथन किया कि प्रार्थी की कृषि भूमि की ऑडिट आन्तरिक जांच दल द्वारा चौमू उप पंजीयक ऑफिस में बैठकर की गई है ना कि मौके पर जाकर की गई है, जो कि गलत है। कृषि भूमि क्रय की गयी जिसकी गिदरावरी सम्बत 2067 से 2069 एवं 2070 मुताबिक गिरदावरी के उक्त भूमि चाही है तथा उसमें गेहूं बाजरे की फसल आदि बोयी जाती है। भूमि के आस–पास कोई आबादी व सड़क नहीं है उन्होने ये भी निवेदन किया कि मौका रिपोर्ट मंगवा सकते है। उनका निवेदन था कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत नहीं होने से खारिज किया जावे एवं प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जावे।

5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने बहस में कथन किया कि प्रश्नगत दस्तावेज की भूमि कृषि भूमि मानकर ही आबादी के पास होने के कारण D.L.C. के अनुसार तीन गुणा राशि ली है। अतः कलक्टर मुद्रांक का आदेश विधिसम्मत होने के कारण निगरानी खारिज की जावे।

6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। विचाराधीन प्रकरण में रेफरेंस ऑडिट आक्षेप के निम्न विवरण पर आधारित है :–

"दस्तावेज में बिक्रीत भूमि 1239.07 वर्ग मी0 न0पा0 क्षेत्र चौमू में आबादी के पास स्थित है तथा वक्त जांच उपलब्ध करवाई खसरा सूची के अनुसार बिक्रीत भूमि रोड़ से 500 मीटर के दायरे में स्थित है। अतः मालियत की गणना रोड़ से 500 मीटर की दर से एवं विभागीय परिपत्र 2/2004 के बिन्दु सं0 3(क)(ब) के अनुसार कृषि की 3 गुणा दर से अपेक्षित है। 0.49 बीघा @ 2490480/- 3661005/- 3 गुणा"

7. विचाराधीन प्रकरण में प्रथम विचारणीय बिन्दु यह है कि परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(क)(ब) में सम्पति को प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग की मानकर कृषि भूमि की 3 गुणा दर से मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत है या नहीं ? इस सम्बन्ध में दस्तावेज के अनुसार भूमि कृषि है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 24.02.2014 के बिन्दु संख्या 22 में मौके पर कृषि कार्य हो रहा होना बताया है। खसरा गिरदावरी में भी फसल अंकित है। मौका रिपोर्ट दिनांक 03.09.2015 में भी मौके पर बाजरे की फसल खड़ी होना अंकित किया है। इस प्रकार जब राजस्व रिकार्ड में भूमि कृषि है व मौके पर कृषि उपयोग में आ रही है तो ऐसी भूमि को प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग की मानी जाकर कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन विधिसम्मत एवं न्यायोचित नहीं है।

8. विचाराधीन प्रकरण में द्वितीय विचारणीय बिन्दु यह है कि यह संपत्ति रोड से 500 मीटर की परिधि में है या नहीं ? दस्तावेज के पृष्ठ 5 पर सम्पत्ति सड़क से 1 किमी की दूरी पर होना बताया है। मौका रिपोर्ट दिनांक 03.09.2015 के अनुसार सम्पति नेशनल हाइवे से करीब 500 मीटर अन्दर की ओर होना स्थित बतायी गयी है। पटवारी द्वारा किये गये मौका निरीक्षण दिनांक 24.02.2014 के बिन्दु संख्या 16 में प्रश्नगत भूमि नेशनल हाइवे से 1 किमी दूर होना बतायी है। इस प्रकार दोनों मौका रिपोर्ट में सम्पति की सड़क से दूरी के सम्बन्ध में विरोधाभाषी तथ्य है। सड़क से दूरी के सम्बन्ध में विवाद को हल करने लिये यह उचित है कि राजस्थान मुद्रांक नियम,

लगातार.........3

2004 के नियम 65 (4)(IV) के अनुसार कलक्टर मुद्रांक उभयपक्ष को सूचित करते हुए मौका निरीक्षण कर यह परीक्षण करें कि सम्पत्ति की रोड से दूरी के सम्बन्ध में क्या स्थिति है तथा सड़क से दूरी के आधार पर कौनसी दरें लागू होगी ?

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश दिनांक 30.09.2015 (प्रकरण संख्या 525 / 14 कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत द्वितीय निरस्त किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया जाता है कि वे प्रकरण में पक्षकार को विधिअनुसार सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर एवं पुनः मौका निरीक्षण कर उपरोक्तानुसार की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 25.06.2018 को पेश हों।

निर्णय सुनाया गया।

(नैत्थू राम)
सदस्य