राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2002/2014/दौसा

गोपाल प्रसाद बैरवा पिसरान रामधन बैरवा
निवासी संवास तहसील सिकराय, जिला–दौसा .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, सिकराय, जिला जयपुर
2. श्री नारायण पुत्र मूल्या
   निवासी संवास तहसील सिकराय जिला दौसा
   (निगरानी लम्बित रहने के दौरान तर्क किया गया)
3. रामस्वरूप बैरवा पुत्र रामधन बैरवा
   निवासी संवास तहसील सिकराय जिला दौसा
   (निगरानी लम्बित रहने के दौरान तर्क किया गया) .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री भवानी सिंह रावत
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

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

दिनांक : 20.03.2018

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त द्वितीय (जिसे आगे **'अधीनस्थ न्यायालय'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.06.2014 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, सिकराय जिला जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रश्नगत दस्तावेज इकरारनामा द्वारा विक्रेता नारायण पुत्र मूल्या निवासी ग्राम संवास तहसील सिकराय जिला दौसा ने ग्राम संवास स्थित खसरा नंबर 124 रकबा 30 बीघा 07 बिस्वा में से 1/4 दर हिस्सा 1/4 अर्थात सम्पूर्ण रकबा का हिस्सा 1/16 की 37.9375 बिस्वा भूमि का विक्रय जरिये इकरारनामा श्री गोपाल प्रसाद बैरवा, रामस्वरुप बैरवा निवासी दौसा दिनांक 06.06.2005 को किया गया। न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश बांदीकुई, जिला दौसा ने अपने पत्रांक 120 दिनांक 10.06.2013 के द्वारा उनके समक्ष विचाराधीन दीवानी वाद संख्या 24/2010 गोपाल प्रसाद बनाम नारायण में वादी द्वारा प्रस्तुत उक्त प्रश्नगत मूल इकरारनामा दिनांक 06.06.2005 को पूर्ण मुद्रांकित किये जाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण प्रथम दृष्टया

लगातार.....2.

20/03/18

कमी मुद्रांक कर का पाया जाने पर अन्तर्गत धारा 35 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम में दर्ज रजिस्टर कर उक्त दस्तावेज के संबंध में दिनांक 23.06.2014 को निर्णय पारित किया गया। जिसमें उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन ग्राम सवास की सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर तक की भूमि हेतु निर्धारित कृषि भूमि की दर 19,21,600/– रुपये प्रति बीघा से भूमि का क्षेत्रफल 37.9375 बिस्वा का कुल मूल्यांकन 34555340/– रुपये निर्धारित किया गया। जिसपर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर 172767/– रुपये देय होना निर्धारित किया गया। प्रार्थी क्रेता द्वारा वक्त दस्तावेज निष्पादन मुद्रांक कर 150/– रुपये अदा किये जाने के फलस्वरुप उक्त राशि समायोजित करते हुये शेष मुद्रांक कर 172617/– रुपये अधिभार 17277/– रुपये एवं शास्ति रुपये 34556/– रुपये आरोपित करते हुये कुल रुपये 224450/– प्रार्थी क्रेता से वसूल किये जाने के आदेश पारित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गयी है। निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब वाबत् मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय् शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया।

3. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 30.06.2014 का खण्डन करते हुए कथन किया गया है कि प्रश्नगत भूमि ग्रांम संवास की सड़क से 100 मीटर की दूरी में स्थित नहीं होकर 100 मीटर से 500 मीटर की दूरी में स्थित है। दिनांक 08.02.2014 को मौका निरीक्षण किया गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत अराजी खसरा नं 124 की NH-11 से 404 फीट की दूरी पर स्थित है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषका का आगे यह कथन रहा है कि प्रश्नगत भूमि सड़क से 100 मीटर की दूरी में स्थित नहीं होकर 100 मीटर से 500 मीटर की दूरी में स्थित होने के कारण उसका मूल्यांकन 5,23,710/– रूपये प्रतिबीघा की दर से किया जाना चाहिये था जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेश दिनांक 30.06.2014 द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को सड़क से 100 मीटर के अन्तर्गत स्थित मानकर 19,21,600/– रूपये प्रतिबीघा की दर से मूल्यांकन करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुए निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को क्षमा किये जाने का निवेदन किया गया। अन्त में प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 30.06.2014 अविधिक होने का कथन कर अपास्त कर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

20/03/18

लगातार.....3.

5. अप्रार्थी राजस्व के उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.06.2014 विधि सम्मत होने से उसमें हस्तक्षेप करने का कोई आधार विद्यमान नहीं है। अतः राजस्व उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र मियाद बाहर होने तथा गुणावगुण पर भी कोई आधार नहीं होने का कथन कर निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

6. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत् प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से इनका निर्णय गुणावगुण पर करना श्रेयस्कर होगा। अतः उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।

7. प्रश्नगत दस्तावेज इकरारनामा दिनांक 06.06.2005 के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि विक्रेता नारायण पुत्र मूल्या निवासी ग्राम संवास तहसील सिकराय जिला दौसा ने ग्राम संवास स्थित खसरा नंबर 124 रकबा 30 बीघा 07 बिस्वा में से 1/4 दर हिस्सा 1/4 अर्थात सम्पूर्ण रकबा का हिस्सा 1/16 की 37.9375 बिस्वा भूमि का विक्रय जरिये इकरारनामा श्री गोपाल प्रसाद बैरवा, रामस्वरुप बैरवा निवासी दौसा दिनांक 06.06.2005 को किया गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 13.02.2014 के अनुसार दिनांक 08.02.2014 को मौका निरीक्षण किया गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत अराजी खसरा नं 124 NH-11 से 404 फीट की दूरी पर स्थित है।

8. यह उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आक्षेपित आदेश में यह निष्कर्ष दिया है कि उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूमि ग्राम संवास की सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर की दूरी के मध्य स्थित है। **इस प्रकार यह तथ्य निर्विवादित है कि प्रश्नगत भूमि सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर की दूरी के मध्य स्थित होने से प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर तक की कृषि भूमि के लिए निर्धारित की दर से किया जाना विधि सम्मत है।** अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर तक की भूमि हेतु निर्धारित कृषि भूमि की दर 19,21,600/– रूपये प्रतिबीघा से निर्धारित किया है। इस संबंध में प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक की यह आपत्ति रही है कि प्रश्नगत भूमि सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर की दूरी में स्थित होने के कारण उसका मूल्यांकन 5,23,710/– रूपये प्रतिबीघा की दर से किया जाना चाहिये था।

20/03/18

लगातार.....4.

9. इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि कार्यालय उप पंजीयक सिकराय, जिला–दौसा की नेशनल हाईवे/स्टेट हाईवे/मेगा हाईवे पर स्थित कृषि भूमि की दरें प्रतिबीघा दिनांक 15.06.2012 से प्रभावी होने की सूची की प्रमाणित छायाप्रति अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का पृष्ठ सं. 11 के रूप में उपलब्ध है। जिसके अनुसार सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर तक की दूरी में स्थित कृषि भूमि की सिंचित की दर 6,12,260/– रूपये प्रतिबीघा तथा असिंचित की दर 5,23,710/– रूपये प्रतिबीघा है। जबकि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर तक की भूमि की दर 19,21,600/– रूपये प्रतिबीघा से निर्धारित किया है। जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में पृष्ठ संख्या 11 पर उपलब्ध भूमि की निर्धारित दर (DLC) की सूची में उल्लेखित दर से अधिक होने से अविधिक है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन 19,21,600/– रूपये प्रतिबीघा में किये जाने में विधिक त्रुटि कारित किये जाने से आक्षेपित आदेश अपास्त किये जाने योग्य है। यहां यह उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत दस्तावेज इकरारनामा के पृष्ठ संख्या 2 पर प्रश्नगत कृषि भूमि के सिंचित हाने का स्पष्ट उल्लेख है। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्याकन सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर तक की दूरी में स्थित सिंचित कृषि भूमि की दर से निर्धारित किये जाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को उक्त प्रकरण प्रतिप्रेषित कियाा जाना न्याय संगत है।

10. परिणामस्वरूप प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 30.06.2014 को अपास्त किया जाता है तथा उक्त प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन सड़क से 100 मीटर से 500 मीटर तक की दूरी के मध्य स्थित सिंचित कृषि भूमि की दर से किया जाकर मुद्रांक शुल्क निर्धारित कर पुनः विधिनुसार निर्णय पारित करें। पक्षकारों को यह आदेश दिये जाते है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 16.05.2018 को सुनवाई हेतु उपस्थित हो।

11. निर्णय सुनाया गया।

20/03/18

(राजीव चौधरी)
सदस्य