

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2501/2005/झालावाड़

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक झालावाड़

...प्रार्थी

बनाम

1. श्री चुन्नीलाल पुत्र श्री रतनलाल निवासी व मौहल्ला गुजरान तहसील झालरापाटन जिला झालावाड़।
2. श्री बालचन्द पुत्र श्री रतनलाल निवासी व मौहल्ला गुजरान तहसील झालरापाटन जिला झालावाड़।
3. श्री प्रकाश पुत्र श्री रतनलाल निवासी व मौहल्ला गुजरान तहसील झालरापाटन जिला झालावाड़।
4. श्रीमती शान्ति उम्र 45 वर्ष।
5. श्रीमती हीरा बाई बेवा (रूपा) फौत के विधिक वारिसान निम्न प्रकार हैं :-
 - i. मोगी बाई पुत्री रूपा जाति माली निवासी नीमबारी गेट के सामने झालरापाटन जिला झालावाड़।
 - ii. शान्ति बाई पुत्री रूपा माली खासाराड़ी, झालरापाटन जिला झालावाड़।
 - iii. छोटी बाई पुत्री रूपा माली निवासी नीमबारी गेट के सामने झालरापाटन जिला झालावाड़।
 - iv. कन्हैयालाल पुत्र लालचन्द माली निवासी नीमबारी गेट के सामने झालरापाटन जिला झालावाड़।
 - v. मन्जु पुत्री लालचन्द माली ग्राम व पोस्ट भंवरिया निकट माडना तहसील लाडपुरा जिला कोटा।
 - vi. नानी बाई बेवा लालचन्द माली निवासी नीमबारी गेट के सामने झालरापाटन जिला झालावाड़।
6. श्रीमती मांगी बाई उम्र 50 वर्ष निवासी झालरापाटन जिला झालावाड़।
7. छोटी बाई उम्र 40 वर्ष पुत्री रूपा निवासी झालरापाटन जिला झालावाड़।
8. श्री कन्हैयालाल पुत्र श्री लालचन्द निवासी झालरापाटन जिला झालावाड़।
9. मन्जनाना पुत्र लालचन्द निवासी झालरापाटन जिला झालावाड़।
10. श्रीमती मायली उम्र 35 बेवा श्री लालचन्द माली निवासी झालरापाटन जिला झालावाड़।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर. के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

...प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 16.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक झालावाड़ द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 20.01.1996 प्रकरण संख्या 539/1995 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998

2/2

लगातार.....2

(जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 56 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक झालावाड़ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्रीमती हीरा आदि द्वारा श्री चुन्नी लाल पुत्र श्री रतन लाल के हक में निष्पादित एक विक्रय पत्र बयनामा दिनांक 18.05.1995 को उप-पंजीयक झालरापाटन के समक्ष प्रस्तुत हुआ। विक्रय पत्र के अनुसार ग्राम झालरापाटन के खसरा नं. 429 की आराजी 8 बीघा 8 बिस्वा का विक्रय 1,50,000/-रूपये में किया जाना अंकित किया गया। उपपंजीयक ने अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया कि हस्तांतरित सम्पत्ति नगर पालिका सीमा क्षेत्र में स्थित है। इसी ग्राम झालरापाटन की आराजी खसरा नं. 368 खसरा नं. 2294 से 2300 की तीन बीघा 10 बीस्वा भूमि का विक्रय हुआ है जिससे सिंचित भूमि की कीमत 1,10,000/- रु. मानी गई है। वर्ष 1994 की दर में विभागीय परिपत्र के अनुसार 10 प्रतिशत की वृद्धि किये जाने पर हस्तांतरित भूमि का मूल्यांकन 1,21,000/- रु. प्रति बीघा की दर से किया जाना चाहिए। उपपंजीयक ने भूमि की 8 बीघा 8 बीस्वा भूमि की कीमत 1,21,000/- प्रति बीघा की दर से 10,16,400/- रु. व चाह (कुआँ) की कीमत 40,000/- रु. मानते हुए दस्तावेज की कुल कीमत 10,56,400/- प्रस्तावित की गई। अपार्थी सं. 1, 2 व 3 क्रेतागण ने अधीनस्थ न्यायालय में जबाव प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपार्थीगण द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि आबादी से 3 किलोमीटर दर तथा नेशनल हाईवे से 2 किलोमीटर दूर है। भूमि कृषि उपयोग हेतु ही क्रय की गई है एवं कृषि कार्य में ही आ रही है। पूर्व में इसी भूमि के आस-पास की भूमि का विक्रय प्रकरण सं. 554/1994 एवं 558/1994 में 20,000/-रूपये प्रति बीघा एवं 30,000/-रूपये प्रति बीघा से किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 20.01.1996 द्वारा रेफरेन्स आंशिक स्वीकार किया है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने प्रकरण सं. 554/1994 एवं 558/1994 का अवलोकन करते हुए यह अवधारित किया कि चूंकि आधार दस्तावेज आबादी भूमि का विक्रय पत्र होने के कारण आधार दस्तावेज की दरों की तुलना प्रकरण में क्रय की गई कृषि भूमि के अनुसार नहीं की जा सकती। प्रकरण में संलग्न खसरा गिरदावरी से यह स्पष्ट है कि क्रय की गई भूमि कृषि के कार्य में आ रही है तथा नेशनल हाईवे एवं आबादी से दूर होने के कारण पत्रावली पर उपलब्ध तथ्यों एवं साक्ष्य को मददेनजर रखते हुए विवादित संपत्ति की मालियत 36,000/-रूपये प्रति बीघा से 3,02,000/-रूपये एवं कुंए की कीमत 30,000/- कुल 3,32,000/-रूपये निर्धारित की जाती है। अपार्थीगण द्वारा 1,50,000/-रूपये पर पूर्व में ही स्टाम्प ड्यूटी चुका देने के कारण कमी मुद्रांक शुल्क 18,200/-रूपये एवं तावान 10/-रूपये कुल 18,210/-रूपये वसूली के आदेश दिये। विचाराधीन निगरानी राज्य पक्ष द्वारा उपरोक्त आदेश के विरुद्ध इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित

२२८

लगातार.....3

सम्पत्ति का मूल्यांकन आधार दस्तावेज में किए गए मूल्यांकन के आधार पर होना चाहिए।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण अनुपस्थित रहें।

4. बहस विद्वान उपराजकीय अभिभाषक एकपक्षीय सुनी गयी।

5. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि सम्पत्ति नगर पालिका सीमा में स्थित है तथा पूर्व में खसरा नंबर 2294 से 2300 की भूमि का विक्रय 1,10,000/-रूपये प्रति बीघा की दर से हुआ है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय का निर्णय निम्न प्रकार है :-

7. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि हस्तांतरित सम्पत्ति नगर पालिका सीमा क्षेत्र में स्थित है। इसी ग्राम झालरापाटन की आराजी खसरा नं. 368 खसरा नं. 2294 से 2300 की तीन बीघा 10 बीस्वा भूमि का विक्रय हुआ है जिससे सिंचित भूमि की कीमत 1,10,000/- रु. मानी गई है। वर्ष 1994 की दर में विभागीय परिपत्र के अनुसार 10 प्रतिशत की वृद्धि किये जाने पर हस्तांतरित भूमि का मूल्यांकन 1,21,000/- रु. प्रति बीघा की दर से किया जाना चाहिए। उपपंजीयक ने रेफरेन्स में भूमि की 8 बीघा 8 बीस्वा भूमि की कीमत 1,21,000/- प्रति बीघा की दर से 10,16,400/- रु. व चाह (कुआँ) की कीमत 40,000/- रु. मानते हुए दस्तावेज की कुल कीमत 10,56,400/- प्रस्तावित की गई। उपरोक्त रेफरेन्स के आधार पर मुख्य विचारणीय बिन्दु यह बनता है कि दस्तावेज सं. 361 पंजीयन दिनांक 06.05.94 जिसके द्वारा कस्बा झालरापाटन खाता सं. 368 खसरा नं. 2294 से 2300 रकबा 3 बीघा 10 बीस्वा का विक्रय पत्र 1,10,000/- बीघा की दर से पंजीयन हुआ है, के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज का भी मूल्यांकन इसी दर पर किया जाना चाहिए या नहीं। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह माना है कि उपरोक्त दस्तावेज सं. 361 जो कि रेफरेन्स का आधार होने के कारण आधार दस्तावेज कहा जा सकता है, में भूमि की स्थिति व प्रश्नगत दस्तावेज में भूमि की स्थिति में भिन्नता है क्योंकि आधार दस्तावेज की भूमि नेशनल हाईवे पर स्थित है जबकि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि नेशनल हाईवे एवं आबादी से दूर है। अधीनस्थ न्यायालय ने 554/94, 558/94 का भी उल्लेख किया है जिनके सम्बन्ध में अप्रार्थीगण क्रेता का कथन था कि इन दस्तावेजों से सम्बन्धित भूमि प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित भूमि के आस-पास है तथा इन प्रकरणों में जो दरे लगाई गई है उसी अनुरूप अप्रार्थीगण के दस्तावेज का मूल्यांकन किया जाना

चाहिए। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित भूमि की स्थिति आधार दस्तावेज से अलग मानी है। तथा आधार दस्तावेज की मूल्यांकन दरो के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज का मूल्यांकन करना उचित नहीं माना है तथा खसरा गिरदावरी के आधार पर क्रय की गई भूमि कृषि उपयोग में आ रही मानी है। प्रार्थी की ओर से निगरानी में कही यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यों एवं विधि के अनुरूप किस प्रकार नहीं है। रेफरेन्स में भी आधार दस्तावेज व प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि एक ग्राम की होने के अलावा अन्य कोई समानता यथा आबादी से दूरी, नेशनल हाईवे से दूरी या अन्य बिन्दु का कोई उल्लेख नहीं है जिसके आधार पर यह माना जा सके कि दोनों प्रकरण समान है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

8. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है।
9. निर्णय सुनाया गया।

nityam
(नित्यूराम)
सदस्य