राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–392/2009/भरतपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, भरतपुर

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती गोविंदी पत्नी श्री किशन सिंह, जाति–जाटव,
   निवासी–ब्रह्मबाद, तहसील बयाना, जिला भरतपुर।
2. श्रीमती सत्यवती पत्नी श्री जगन सिंह जाति–जाटव,
   निवासी–नगला गोपाल, तहसील व जिला भरतपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री आर.के. अजमेरा,
उप राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री सुनील पारीक,
अभिभाषक ....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 22.11.2016

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, भरतपुर द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), भरतपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 21.10.2008 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) भरतपुर ने उप पंजीयक भरतपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उप–पंजीयक कार्यालय भरतपुर में बुक नम्बर 1 के दस्तावेज संख्या 2008004192 पंजीयन दिनांक 11.08.2008 को पंजीबद्ध हुए दस्तावेज के द्वारा आराजी खसरा न0 990/1443 रकबा 23 एयर से 1 बीघा आराजी वाकै ग्राम गोपालपुरा तहसील भरतपुर का बेचान मालियत 4,95,000/– रू. में होना लेखपत्र में दर्शाया गया। उप–पंजीयक भरतपुर ने आराजी को सड़क के पास होने पर आवासीय उपयोग की आंक कर आवासीय दर 120/– रू. प्रति वर्गफुट से दस्तावेज की मालियत 20,90,880/ रू. प्रस्तावित कर रैफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय में अप्रार्थी ने लिखित में जवाब पेश कर निवेदन किया कि क्रय की गई आराजी कृषि भूमि है। क्रय की गई आराजी के आस–पास अन्य कृषि भूमियां है जो कृषि कार्य में आ रही है। क्रय की गई आराजी के आस–पास कोई

लगातार.....2

आवासीय गतिविधियां नहीं है। सड़क व आबादी के निकट होने मात्र से कोई आराजी आवासीय उपयोग की नहीं हो जाती है। उसका आवासीय उपयोग होना भी जरूरी है। क्रय की गई आराजी को उसके विक्रेता ने दस्तावेज संख्या 2007005810 दिनांक 01.11.2007 से क्रय किया था। जिसे उप–पंजीयक महोदय द्वारा कृषि भूमि की दरों से पंजीबद्ध किया गया है। उप–पंजीयक द्वारा भविष्य कीसंभावनाओं केआधार पर रैफरेन्वस प्रस्तावित किया है। जो उचित नहीं है। विभाग के परिपत्र संख्या 2/04 में स्पष्ट निर्देश है कि दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि के उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जावे न कि भविष्य की संभावनाओं केआधार पर। दस्तावेज निष्पादन के समय क्रय की गई आराजी कृषि भूमि थी। आज भी कृषि भूमि है। क्रय की गई आराजी के आस–पास अन्य कृषि भूमियां है जो कृषि कार्य में आ रही है। क्रय की गई आराजी के आस–पास कोई आवासीय गतिविधियां नहीं है। अतः रैफरेन्स खारिज फरमाया जावे। अप्रार्थी ने अपने जवाब के समर्थन में नकल जमाबन्दी सम्वत् 2063–2066 की छायाप्रति एवं दस्तावेज संख्या 2007005810 दिनांक 01.11.2007 की छायाप्रति पेश की। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति कृषि भूमि होने व कृषि कार्य में आने के आधार पर रेफरेन्स खारिज किया है जिसके विरूद्ध यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीया संख्या 1 की ओर से श्री सुनिल पारीक उपस्थित आये अप्रार्थीया संख्या 2 बावजूद तामील उपस्थित नही।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अपीलाधीन आदेश दिनांक 21.10.2008 विधिसम्मत नही है क्योंकि बिक्रीत सम्पत्ति मुख्य सड़क पर होने के साथ–साथ राजस्व रिकार्ड में गैर मुमकिन दर्ज है जिससे यह स्पष्ट है कि इस भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ नही हो रहा है। अतः निगरानी स्वीकार की जावे।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीया संख्या 1 ने कथन किया कि बिक्रीत सम्पत्ति कृषि भूमि है जिसका वर्तमान उपयोग भी कृषि भूमि के रूप में हो रहा है। मात्र मुख्य सड़क पर होने के आधार पर भूमि को आवासीय नही माना जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे। इन्होंने अपने समर्थन में 2012 RRT (1) 532, 2014 RRT (2) 995, 2011 RRT (1) 572, 2011 RRT (1) 411 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

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

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ हाने, निर्णय

लगातार.....3

गुणवागुण के आधर पर श्रेयस्कर होने की दृष्टि गत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में निगरानीकर्ता का निगरानी में मुख्य आधार यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति भूमि खसरा नं. 990/1443 रकबा 23 एअर में से 1 बीघा ग्राम गोलपुरा तहसील भरतपुर राजस्व रिकार्ड में गैर मुमकिन व मुख्य सड़क पर स्थित है जिससे संपत्ति का मूल्यांकन आवासीय श्रेणी की दर से किया जाना चाहिए न कि कृषि भूमि मानकर।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली के अवलोकन से पता चलता है कि उप पंजीयक भरतपुर ने रेफरेन्स दिनांक 20.08.2008 निम्न आधार पर पेश किया है – "Resi. Scheme. Agriculture Land (On Road) ". रेफरेन्स के साथ जमाबन्दी की प्रति भी संलग्न की गई है जिसमें उक्त भूमि खसरा नं. 990/1443 ग्राम गोलपुरा "गैर मुमकिन" दर्ज है।

रेफरेन्स के उक्त आधार से यह प्रतीत होता है कि प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ नही होने के कारण रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय में यह तो माना है कि भूमि सड़क पर होने के आधार पर आवासीय नही मानी जा सकती परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्व रिकार्ड पर कोई ध्यान नही दिया है। अधीनस्थ न्यायालय को राजस्व रिकार्ड में "गैर मुमकिन" जिसका अर्थ यह होता है कि भूमि कृषि योग्य नही है, के संबंध में भूमि के वास्तविक उपयोग की जांच करनी चाहिए थी। इससे यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्व रिकार्ड पर कोई ध्यान दिये बिना निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नही है।

10. प्रकरण में विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीया संख्या 1 की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों पर विचार किया जाता है। 2012 RRT (1) 532 में यह ठहराया गया है कि विक्रय पत्र के निष्पादन के संबंध में क्रय करने की दिनांक सुसंगत है जबकि विचाराधीन प्रकरण में यह बिन्दु नहीं है बल्कि राजस्व रिकार्ड में भूमि गैर मुमकिन होने के कारण मूल्यांकन का बिन्दु है। 2014 RRT (2) 995, में विवाद का यह बिन्दु था कि क्या भविष्य में भूमि के आवासीय उपयोग के आधार पर कृषि भूमि का मूल्यांकन किया जाना चाहिए या नहीं जबकि मौके पर फसल खड़ी थी व आस–पास आवासीय गतिविधियां नही थी। यह दृष्टांत भी विचाराधीन प्रकरण से भिन्न है क्योंकि विचाराधीन प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति "गैर मुमकिन" है जिससे कृषि से भिन्न प्रयोजनार्थ उपयोग प्रमाणित होता है। 2011 RRT (1) 572, में भी भविष्य के उपयोग के आधार पर मूल्यांकन नही किया जा सकता का बिन्दु निर्धारित किया है जबकि विचाराधीन प्रकरण में यह बिन्दु है ही नही। इसी प्रकार 2011 RRT (1) 411 के तथ्य भी विचाराधीन प्रकरण से भिन्न है।

लगातार.....4

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.10.2008 निरस्त योग्य है। अतः निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 31.10.2008 निरस्त किया जाता है तथा पत्रावली इस निर्देश के साथ रिमाण्ड की जाती है कि प्रकरण में उभयपक्ष को नियमानुसार सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देकर राजस्व रिकार्ड में अंकन व तत्समय मौके की स्थिती के संबंध में आवश्यक जांच कर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

(नत्थू राम)
सदस्य