राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 548/2010/अजमेर

राज्य सरकार जरिए उप पंजीयक द्वितीय
अजमेर — प्रार्थी

बनाम

1.श्रीमति मोहनीदेवी पत्नि ओंकार लाल
2.कुमारी ललित देवी पुत्री श्री ओंकार लाल जाति मेघवंशी
निवासीगण ग्राम–घूघरा, तहसील व जिला–अजमेर
3.श्री मांगीलाल पुत्र स्व. श्री पूसा जाति गुर्जर
निवासीगण ग्राम–घूघरा, तहसील व जिला–अजमेर
4.श्री कालूपुत्र स्व. जोरा जी
5.श्री भंवर पुत्र स्व. श्री जोरा जी
6.मुस्मात गोपी पत्नि स्व. श्री जोरा
जाति रावत
निवासीगण ग्राम–लोहागल, तहसील व जिला–अजमेर — अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थित
श्री आर.के.अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक — प्रार्थी एक की ओर से
श्री आर.सी.पारीक
अभिभाषक — अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक 28.09.2015

निर्णय

यह निगरानी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम–1998 (जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा)की धारा 65 के अन्तर्गत उप कलेक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे कलक्टर (मुद्रांक) कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 259/2009 में पारित निर्णय दिनांक 08.12.2009 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई ।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 3 से 6 तक ने अपने स्वामित्व की भूमि ग्राम लोहागल जिला अजमेर में स्थिति खसरा नम्बर 787 मिन क्षेत्रफल 2 बीघा 10बिस्वा एवं 787 मिन क्षेत्रफल 5 बिस्वा कुल दो बीघा पन्द्रह बिस्वा का रू. 2,75,000/– में अप्रार्थी संख्या एक और 2 कोविक्रय कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक अजमेर द्वितीय (जिसे आगे उप पंजीयक कहा जायेगा) के समक्ष प्रस्तुत किया । उप पंजीयक ने उक्त विक्रय पत्र में दर्शाई सम्पत्ति की मालियत रू. 11,00,000/–मानकर उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने पर विक्रय पत्र पंजीकृत करके पक्षकार को लौटा दिया। तत्पश्चात उप पंजीयक ने रेण्डम में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालितय को आवासीय मानते हुए उसकी मालितय रू. 33,00,000/–मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क में से पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करते हुए शेष मुद्रांक कर रू. 1,10,000/– एवं शेष पंजीयन शुल्क रू. 14,000/–जमा कराने हेतु नोटिस जारी किया। नोटिस की पालना में उक्त शेष मुद्रांक कर रू. 1,10,000/– एवं शेष पंजीयन

शुल्क रू. 14,000/–जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक ने रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेन्स पर दोनों पक्षों की बहस सुनने के पश्चात विवादाधीन निर्णय दिनांक 08.12.2009 पारित कर रेफरेन्स को अस्वीकार कर दिया। उक्त विवादाधीन निर्णय से क्षुब्ध होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय न्याय,नियम एवं अभिलेख पर उपलब्ध दस्तावेजीय साक्ष्यों के विपरीत है,इसलिए निगरानी स्वीकार योग्य है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं दस्तावेजीय साक्ष्यों की अनदेखी करते हुए विवदाधीन निर्णय पारित किया है। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति आवासयी होने के बावजूद उसे कृषि भूमि मानकर रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) ने अस्वीकार किया है,जो अपास्त योग्य है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर उन्होंने प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय का समर्थन करते हुए कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने स्वंय प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात उसे कृषि भूमि माना है,जो मौके के अनुसार सही है। उनका कथन है कि प्रश्नगत क्रय करते समय उसकी मालियत 2,75,000/–का विक्रय पत्र प्रस्तत करने पर स्वयं उप पंजीयक द्वारा उसकी मालियत रू. 11,00,000/–निर्धारित की गई थी तथा उसके अनुसार ही मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क अदा किया गया था, किन्तु बाद में उन्होंने उसी सम्पत्ति की मालियत रू. 33,00,000/–मानकर रेफरेन्स प्रस्तुत किया जाना अविधिक है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) ने स्वयं प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना कर रेफरेन्स को अस्वीकार किया है,जिसमें किसी प्रकार की अविधिकता नहीं है। उनका कथन है कि वर्तमान में प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि प्रयोजनार्थ है और कृषि के उपयोग आ रही है। उनका कथन है कि उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति को पंचशील में स्थित होना माना है जबकि उक्त सम्पत्ति लोहागल में स्थित है और उसके आसपास कोई आबादी विकसति नहीं है और ना ही आवासयी के रूप में काम आ रही है। उनका कथन है कि विवादाधीन आदेश में इन्हीं तथ्यों का विवेचन करने के उपरान्त रेफरेन्स अस्वीकार किया गया है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया। रिकार्ड के अवलोकन से ज्ञात होता है कि उप पंजीयक ने रेण्डम मौका अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति को पंचशील में स्थित होना मानकर उसे आवासीय माना है और उसी

के अनुसार उसकी मालियत का निर्धारण कर रेफरेन्स प्रस्तुत किया। रेकार्ड से यह भी ज्ञात होता है कि कलक्टर (मुद्रांक) स्वयं ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना किया है। मौका मुआयना रिपोर्ट निम्न प्रकार है :–

"आज दिनांक 07.12.2009 को प्रकरण संख्या 259/09 उप पंजीयक अजमेर द्वितीय बनाम श्रीमती मोहनी देवी वगैरह के प्रश्नगत दस्तावेज का अद्योहस्ताक्षरकर्ता द्वारा मौका निरीक्षण किया गया। मौका अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति लोहागल से पंचशील जाने वाली सडक से लगभग 800–900 मीटर अन्दर की ओर स्थित है तथा मौके पर काश्त की हुई है। उक्त प्रश्नगत भूमि के चारों ओर रिक्त भूमि है जो बन्जर है । किसी प्रकार का निर्माण नहीं है। आवासीय उपयोग नहीं हो रहा है। उक्त भूमि पर पहुँचने का रास्ता भी नहीं है। उक्त भूमि को किसी भी दृष्टि से प्रथम दृष्टया आवासीय नही माना जा सकता है। अतः मुख्य सडक से दूर कृषि की दर से मूल्यांकन किया जाना उचित है। हस्ताक्षर डीआईजी(आरएएस)अजमेर"

कलक्टर (मुद्रांक) की मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार भूमि बन्जर है और कोई आवासीय गतिविधियॉ उसके आसपास नहीं पाई गई। राजस्व की ओर से ऐसा कोई दस्तावेजीय साक्ष्य बहस के दौरान नहीं प्रस्तुत किया गया है,जिससे प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय उपयोग हेतु माना जाये। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में पूर्ण रूप से विवेचन करने के पश्चात उप पंजीयक के रेफरेन्स को अस्वीकार किया गया है।

प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आलोक में यह पीठ कलक्टर (मुद्रांक) के विवदाधीन निर्णय दिनांक 08.12.2009 में हस्तक्षेप करने का कोई औचित्य नहीं समझती है। फलस्वरूप राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य