राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 622/2017/बारां.

राज्य सरकार जरिये उप पंजीयक, छबड़ा. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री भगवती प्रसाद पुत्र श्री माणकचन्द
2. श्री मुकेश पुत्र श्री राम दयाल
3. श्री देवेन्द्र पुत्र श्री गोपाललाल. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकिशोर खदाव,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री सी. एम. शर्मा व श्री सुमित जैन,
अभिभाषकगण .....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 27/11/2018

निर्णय

1. यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 168/2012 में पारित किये गये आदेश दिनांक 19.9.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री कन्हैयालाल पुत्र श्री गणेश निवासी बारां द्वारा जरिये मुख्त्यारनाम कमलाबाई व केसरबाई पुत्रियां उंकार निवासी बारां/कोटा द्वारा सर्वश्री भगवतीप्रसाद पुत्र मानकचंद, मुकेश पुत्र रामदयाल एवं श्री देवेन्द्र बुनकर पुत्र गोपाललाल निवासीगण बारां को कृषि भूखण्ड वाके माल छबड़ा जिला बारां क्षेत्रफल 14 बीघा 18 बिस्वा का विक्रय रूपये 20 लाख में करना दर्शाते हुए विक्रय दस्तावेज वास्ते पंजीयन उप–पंजीयक, छबड़ा के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 50,89,095/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। उप–पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने पर बिक्रीत सम्पत्ति आबादी के पास स्थित होने से कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत का निर्धारण किये जाने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(डी) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप–पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट प्राप्त कर, मौके पर कृषि पाये जाने के आधार पर कृषि भूमि की दर से मालियत का निर्धारण करते हुए

लगातार.....2

प्रश्नगत दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए निगरानी अधीन आदेश दिनांक 19.9.2014 से उप–पंजीयक द्वारा प्रेषिक रेफरेंस अस्वीकार किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र सहित प्रस्तुत की गई है।

3. प्रार्थी राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति आबादी के पास अवस्थित होने से, बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(ख) के अनुसार कृषि भूमि की तीन गुनी दर से ही किया जा सकता है, जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानी के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है। उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4. अप्रार्थीगण की ओर से बहस करते हुए विद्वान अभिभाषकगण द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति पूर्ण रूप से कृषि भूमि है, उप–पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में भी मौके पर कृषि होना पाया गया था। कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्देशों की पालना में किये गये मौका निरीक्षण में भी मौके पर कृषि होना पाया गया तथा आस–पास में भी कृषि होना ही पाया गया था। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। राजस्व की निगरानी के साथ मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

लगातार.....3

6. हस्तगत प्रकरण में 14 बीघा 18 बिस्वा भूमि का बेचान हुआ है, जिसका मौके पर कृषि उपयोग होना निर्विवादित है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा दिये गये निर्देशों की पालना में उप–पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में मौके पर धनिया की फसल होना पाया गया एवं आस–पास के भूखण्डों पर भी कृषि होना पाया गया। इसके अतिरिक्त यह भी बताया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति की मुख्य मार्ग धरनावदा चौराहा छबड़ा से दूरी लगभग 1 किमी व 300 मीटर है। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्ट्या प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि उपयोग की होना एवं आबादी से दूर अवस्थित होना प्रमाणित होता है।

7. हस्तगत प्रकरण में उप–पंजीयक छबड़ा द्वारा रेफरेंस प्रेषित किया गया है एवं स्वयं उप–पंजीयक छबड़ा द्वारा ही उक्त मौका रिपोर्ट प्रेषित की गयी है, जिसमें मौके पर कृषि होना एवं आबादी से दूर होना उल्लेखित किया गया है, ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत कृषि भूमि की दर से निर्धारित करते हुए रेफरेंस को अस्वीकार किये जाने में किसी प्रकार की विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि किया जाना प्रकट नहीं होता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश विधिसम्मत होने से राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

8. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य