

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या -931/2017/अजमेर
2. निगरानी संख्या -932/2017/अजमेर
3. निगरानी संख्या -933/2017/अजमेर
4. निगरानी संख्या -934/2017/अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक-अजमेर प्रथम, जिला अजमेर (राज.)

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री रामबाबू शर्मा पुत्र श्री कालू राम शर्मा
(मंत्री-कार्यालय शहीद अविनाश माहेश्वरी आदर्श विद्यानिकेतन) भगवान गंज, अजमेर
2. श्रीमती सरिता भार्गव पत्नी श्री अरूण भार्गव
निवासी 301 सौम्या एनक्लेव, ध्रुव मार्ग, तिलक नगर, जयपुर

...अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित :

श्री रामकिशोर खदाव
उप-राजकीय अभिभाषक
श्री बंसत कुमार विजयवर्गीय
अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थीगण की ओर से

दिनांक : 10.09.2018

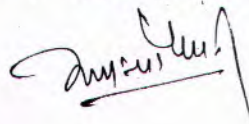
निर्णय

1. उक्त चारों निगरानी प्रार्थना पत्र राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर वृत्त अजमेर (जिसे आगे 'अधीनस्थ न्यायालय' कहा गया है) द्वारा प्रकरणों में पारित आदेश दिनांक 22.02.2016 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। जिनका विवरण निम्नानुसार है:-

निगरानी संख्या	अधीनस्थ न्यायालय प्रकरण संख्या	पूर्व प्रकरण संख्या	क्षेत्रफल (वर्गगज)	आवासीय दर 322 रुपये/ वर्गफुट से मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क	1.5 गुणा दर से गणना पर राशि
931/2017	48/13	91/12	270.22	861414	1292121
932/2017	49/13	92/12	457.33	1325342	1988013
933/2017	50/13	100/12	213.33	618240	927360
934/2017	51/13	101/12	213.33	618240	927360

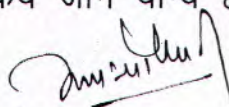
2. उक्त चारों निगरानियों में पक्षकार एवं विवादित बिन्दु समान होने से सुविधा की दृष्टि से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है।
3. उक्त चारों प्रकरणों के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि पूर्व प्रकरण में श्रीमती सरिता भार्गव पत्नी अरूण भार्गव द्वारा विद्या भारती संस्थान अजमेर जरिये उसके मंत्री श्री रामबाबू पुत्र कालूराम के हक में पैरा संख्या 1 में तालिका के अनुसार चारा आवासीय भूखण्ड वाके जे.पी.नगर के पास मदारपुरा रोड किरानीपुरा अजमेर का चार पृथक-पृथक उपहार पत्र दिनांक 21.10.2011 द्वारा हस्तान्तरित कर उनको उपपंजीयक अजमेर प्रथम के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक द्वारा

लगातार.....2.



उक्त सम्पत्ति का आवासीय दर से मूल्यांकन किया गया। जिसपर मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा होने पर दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिये गये। उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर की 1.5 गुणा की दर से गणना कर अन्तर शुल्क जमा करवाने हेतु धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा राशि जमा नहीं कराये जाने पर अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया गया कि राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार क्रेता शिक्षण संस्थान होने के कारण प्रश्नगत भूखण्डों का मूल्यांकन आवासीय दर के डेढ़ गुणा के समतुल्य होगा। अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 अतिष्ठित हो गयी। अधिसूचना क्रमांक एफ.5(1)एफडी/टैक्स/11-10 दिनांक 08.05.2012 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार क्रेता शिक्षण संस्थान होने के कारण प्रश्नगत भूखण्डों का मूल्यांकन आवासीय की 1.5 गुणा की दर के समतुल्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश दिनांक 05.11.2012 में यह उल्लेख करते हुए कि राज्य सरकार द्वारा ही अधिसूचना क्रमांक एफ.5(1)एफडी/टैक्स/11-23 दिनांक 12.07.2012 से अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 के बिन्दु संख्या 4 हटा दिये जाने के कारण प्रश्नगत प्रकरणों में हस्तान्तरित आवासीय भूखण्डों की मालियत आवासीय दर से ही गणना कर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जाना न्यायोचित माना है। इसी आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों का आवासीय भूमि की प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा कर दिये जाने के कारण चारों प्रकरणों में रेफरेन्स अस्वीकार कर दिये गये। इसके बाद राजस्व द्वारा पुनर्विलोकन (रिव्यू) प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), अजमेर को प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश दिनांक 22.02.2016 द्वारा उक्त प्रार्थना पत्र खारिज कर दिये गये। उक्त अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 22.02.2016 से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा उक्त चारों निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये हैं।

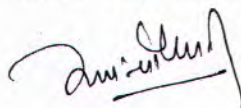
4. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।
5. प्रार्थी निगरानीकर्ता राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उक्त चारों प्रकरणों में चारों प्रश्नगत भूखण्डों का शिक्षण संस्थान को चार पृथक-पृथक दस्तावेजात उपहार-पत्र दिनांक 21.10.2011 द्वारा हस्तान्तरित कर पंजीबद्ध करवाया गया। प्रश्नगत दस्तावेज दिनांक 20.11.2011 पर राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक प.12(25)वित्त/कर/11-156 दिनांक 09.03.2011 के प्रवृत्त होने से उक्त अधिसूचना के अनुसार संस्थागत प्रयोजनों के लिये भूमि की दरें आवासीय भूमि की दरों से डेढ़ गुना से कम नहीं होगी। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय क्रमांश: दिनांक 05.11.2012 तथा दिनांक 22.02.2016 विधि एवं अभिलेख के विपरीत होने से अपास्त किये जाने योग्य है। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा



लगातार.....3.

मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र स्वीकार कर विलम्ब को क्षमा कर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 22.02.2016 को अपास्त करने तथा प्रार्थी की निगरानी को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

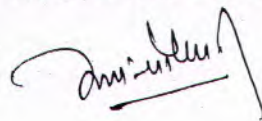
6. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि वर्तमान प्रकरणों में वर्णित भूमि शिक्षण संस्था को हस्तान्तरण होने के कारण ही आवासीय की 1.5 गुणा दर से गणना कर मालितय प्रस्तावित की गयी। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक एफ.2(1) एफडी/टैक्स/11-10 दिनांक 08.05.2012 के बिन्दु संख्या 4 के अनुसार केता शिक्षण संस्था होने पर आवासीय दर की 1.5 गुणा दर से मूल्यांकन निर्धारण का प्रस्ताव किया गया था किन्तु राज्य सरकार द्वारा ही अधिसूचना क्रमांक एफ.5(1) एफडी/टैक्स/11-23 दिनांक 12.07.2012 से उक्त बिन्दु संख्या 4 हटा दिये जाने के कारण प्रश्नगत प्रकरणों में हस्तान्तरित आवासीय भूखण्डों की मालितय आवासीय दर के समतुल्य निर्धारित कर उस पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल किये जाने योग्य होना अभिनिर्धारित किया गया तथा उक्त मुद्रांक शुल्क व पंजीयन जमा होने से अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स को अस्वीकार कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश दिनांक 05.11.2012 तथा दिनांक 22.02.2016 विधिसम्मत होने से उसमें हस्तक्षेप का कोई आधार उपलब्ध नहीं है। निगरानीकर्ता राजस्व द्वारा उक्त चारों निगरानी प्रार्थना पत्र बाद मियाद प्रस्तुत किये गये हैं तथा विलम्ब का कोई संतोषजनक एवं युक्तियुक्त कारण नहीं बताया गया है। प्रार्थी राजस्व निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत चारों प्रार्थना पत्रों में वर्णित निगरानी को विलम्ब से प्रस्तुत करने के आधार संतोषजनक नहीं होने से उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र मियाद बाहर है। अतः अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा विवादित सम्पत्ति की कोई शेष वसूली योग्य नहीं होने तथा निगरानी प्रार्थना पत्र मियाद बाहर होने के कारण राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने योग्य है।
7. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी एवं पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का अवलोकन किया। प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से 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। प्रकरणों में मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि प्रश्नगत सम्पत्तियों का मूल्यांकन अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार आवासीय भूमि की दरों के 1.5 गुणा दर से होगा या नहीं।
8. वर्तमान प्रकरणों में पैरा संख्या 1 में वर्णित तालिका में चारों प्रश्नगत भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 1 शिक्षण संस्थान को जरिये मंत्री श्री रामबाबू शर्मा को अप्रार्थी सं. 2 श्रीमती



लगातार.....4.

सरिता भार्गव द्वारा उपहार-पत्र दस्तावेज के माध्यम से दिनांक 21.10.2011 को हस्तान्तरित कर पंजीबद्ध करवाये गये।

9. इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया गया कि राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार क्रेता शिक्षण संस्थान होने के कारण प्रश्नगत भूखण्डों का मूल्यांकन आवासीय दर के डेढ़ गुणा के समतुल्य होगा। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक एफ.5(1)एफडी/टैक्स/11-10 दिनांक 08.05.2012 द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 को अतिष्ठित करते हुए बिन्दु संख्या 4 में भी यह प्रावधान किया गया कि क्रेता शिक्षण संस्थान होने के कारण प्रश्नगत भूखण्डों का मूल्यांकन आवासीय की 1.5 गुणा की दर के समतुल्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश दिनांक 05.11.2012 में यह उल्लेख करते हुए कि राज्य सरकार द्वारा ही अधिसूचना क्रमांक एफ.5(1)एफडी/टैक्स/11-23 दिनांक 12.07.2012 से अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 के बिन्दु संख्या 4 हटा दिये जाने के कारण प्रश्नगत प्रकरणों में हस्तान्तरित आवासीय भूखण्डों की मालियत आवासीय दर से ही गणना कर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जाना न्यायोचित माना है तथा प्रश्नगत भूखण्डों का आवासीय भूमि की प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा होने के कारण चारों प्रकरणों में रेफरेन्स अस्वीकार कर दिये गये।
10. राजस्व का निगरानी में यह आधार रहा है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के प्रावधान के दस्तावेज दिनांक 20.11.2011 पर लागू होते हैं। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 द्वारा अतिष्ठित हो गयी। अधिसूचना दिनांक 12.07.2012 द्वारा अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 में से बिन्दु संख्या (iv) को delete कर दिया गया जिससे संस्थानिक प्रयोजन के लिये आवासीय दर का 1.5 गुणा दर से मूल्यांकन का प्रावधान था। अधिसूचना दिनांक 12.07.2012 में Explanation में यह प्रावधान किया गया कि "The stamp duty already paid shall not be refunded" इससे यह निष्कर्ष निकलता है कि उस समय लम्बित मामलों में भी अधिसूचना दिनांक 12.07.2012 लागू थी। ऐसी स्थिति में संस्थानिक प्रयोजन पर जब आवासीय की दर का 1.5 गुणा का प्रावधान अस्तित्व में नहीं है तब उक्त दर प्रभार्य नहीं की जा सकती। वैसे भी अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के पश्चात् 09.03.2011 को लागू किया जाना विधिसम्मत नहीं है।
11. यहां पर अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.2015 के संबंधित भागों का उल्लेख करना समीचीन है जो निम्न प्रकार है :-



लगातार.....5.

वित्त विभाग

(कर अनुभाग)

अधिसूचना

जयपुर, मार्च 09, 2015

एस.ओ. 290,- राजस्थान नियम, 2004 के नियम 58 के उप-नियम (1) के खण्ड (ख) और उप-नियम (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और

इस विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हुए, राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिए भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधरित करती है :-

3. रिको औद्योगिक क्षेत्र से बाहर संस्थानिक प्रयोजनों के लिये भूमि की दरें:

संस्थानिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तित भूमि या संस्थानिक प्रयोजनों के लिये प्रयुक्त की जा रही कृषि भूमि की दरें:-

(i) उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर के डेढ़ गुना के समतुल्य होगी जहां भूमि सहकारी सोसाइटियों/पूर्त (Charitable) संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी है और

(ii) अन्य मामलों में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर के दोगुना के समतुल्य होगी।

स्पष्टीकरण :-

(i) ऐसे क्षेत्रों में जहां कृषि भूमि की दरें जिला स्तरीय समिति द्वारा सिफारिश नहीं की गयी है वहां संस्थानिक भूमि की दरें उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की दरों के समतुल्य होगी।

(ii) संस्था में शैक्षणिक संस्थाएं, प्रशिक्षण संस्थाएं, अस्पताल, बैंक, वित्तीय संस्थाएं, बीमा कम्पनियां इत्यादि सम्मिलित होगी।

4.....

8.....

.....

14

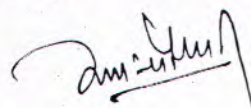
स्पष्टीकरण-

(i) उपर्युक्त दरें कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होगी।

(ii) पहले से संदत्त मुद्रांक शुल्क का प्रतिदाय नहीं किया जायेगा।

उपरोक्त अधिसूचना 09.03.2015 द्वारा पूर्व की समस्त अधिसूचनाएं अतिष्ठित (Supersede) कर दी गयी है जिससे अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 अतिष्ठित हो गयी है।

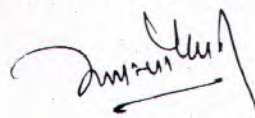
12. इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि माननीय उच्चतम न्यायालय के अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010(2) RRT 731 में प्रतिपादित सिद्धान्त तथा मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विक्रय दस्तावेज के पंजीबद्ध करवाने पर उसकी पंजीयन तिथि को प्रकृति एवं प्रचलित बाजार मूल्य पर प्रचलित दर से मुद्रांक



लगातार.....6.

शुल्क की देयता निर्धारित की जाती है। इस प्रकार यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रय की जा रही सम्पत्ति के सम्भावित उपयोग के आधार पर दस्तावेज पंजीयन की तिथि को मूल्यांकन कर, मुद्रांक कर नहीं वसूला जा सकता, न कि क्रेता की विधिक स्थिति यथा कम्पनी, फर्म अथवा शैक्षणिक संस्था के आधार पर सम्भावित उपयोग का निर्णय पंजीयन तिथि को किया जा सकता। पंजीयन तिथि को सम्पत्ति का क्या उपयोग हो रहा है एवं राजस्व रिकॉर्ड में भूमि की किस्म क्या है, यही देखा जाना पर्याप्त है। इस प्रकार जिस दिनांक को दस्तावेज का पंजीयन हुआ उस समय सम्पत्ति का उपयोग प्रासंगिक एवं सुसंगत है। जिस दिनांक को प्रश्नगत भूखण्डों का हस्तांतरण/पंजीयन हुआ उस दिनांक को भूखण्ड शैक्षणिक संस्थान के उपयोग में आ रहे हो ऐसा कोई साक्ष्य राजस्व द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया व राजस्व का ऐसा कोई आधार भी नहीं रहा है। राजस्व का यही आधार रहा है कि प्रश्नगत सम्पत्ति शैक्षणिक संस्थान के पक्ष में हस्तांतरित होने के कारण अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार उसका मूल्यांकन आवासीय की दर के 1.5 गुणा के समतुल्य होगा। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूखण्ड के पट्टे आवासीय प्रयोजनार्थ जारी किये जाने के संबंध में कोई विवाद नहीं है। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गई भूमि की दरें कम्पनी, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि के दरें, उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होगी। माननीय राजस्थान कर बोर्ड की सम्माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरानी सं. 1121/2015 मै. एस.जी.जी. रियलटर्स बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016 तथा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा डी.बी. सिविल रिट पीटीशन सं. 1490/2014 सम्यक् ज्ञान पीठ, एम.आर. महाविद्यालय फतेह नगर बनाम राजस्थान राज्य, 2263/2015 आदि में पारित निर्णय दिनांक 09.02.2017 में अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अंत में दिया गया स्पष्टीकरण को अधिसूचना में उल्लेखित समस्त बिन्दुओं पर लागू होना माना है।

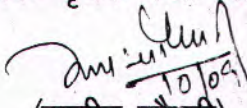
13. प्रकरणों में मुख्य विचारणीय बिन्दु यह है कि सम्पत्ति का मूल्यांकन अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार आवासीय भूमि की दरों के 1.5 गुणा दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिये या नहीं। अधिसूचना दिनांक 09.03.2011, अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 द्वारा अतिष्ठित हो गई है तथा अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 में अधिसूचना दिनांक 12.07.2012 से संशोधन किये गये हैं जिसमें बिन्दु सं. (IV) को हटा दिया गया है। बिन्दु सं. (IV) में संस्थानिक प्रयोजन के लिए आवासीय दरों के 1.5 गुणा दर से मूल्यांकन का प्रावधान था। वर्तमान में अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 प्रभावशील है जिसके द्वारा संस्थानिक प्रयोजन के लिए अलग से दरें निर्धारित



लगातार.....7.

की गई है तथा पूर्व में जारी समस्त अधिसूचनाओं को अतिष्ठित कर दिया गया है एवं लंबित प्रकरणों में भी यह अधिसूचना लागू की गई है। इस अधिसूचना के बिन्दु सं 2 के अनुसार संस्थानिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि या संस्थानिक प्रयोजनाओं के लिए प्रयुक्त की जा रही कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि के दर के 2 गुणा के समतुल्य मानने के प्रावधान हैं। इस प्रकार यदि कोई भूमि संस्था द्वारा क्रय की गई है तो उस भूमि की दो स्थितियाँ बनती हैं। प्रथम, यदि भूमि संस्थानिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि है तो ऐसे मामले में कृषि भूमि की दो गुणा दर लगेंगी। द्वितीय स्थिति यह बनती है कि कृषि भूमि संस्थानिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित परिवर्तित नहीं है परन्तु मौके पर उपयोग संस्थानिक प्रयोजनार्थ हो रहा है, ऐसी स्थिति में भी मूल्यांकन कृषि की दो गुणा दर से होगा। विचाराधीन प्रकरणों में चूंकि संस्था द्वारा आवासीय भूमि क्रय की गई है, ऐसी स्थिति में संस्था के उपयोग हेतु भूमि क्रय करने का आधार माना भी जाये तो भी उसका मूल्यांकन अधिकतम कृषि भूमि की दर की दो गुणा दर से किया जायेगा परन्तु चूंकि विचाराधीन प्रकरणों में भूमि का टाइटल आवासीय है, अतः आवासीय दर कृषि भूमि की दो गुणा दर से अधिक होने के कारण आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत है। अधीनस्थ न्यायालय ने इसी अनुरूप मूल्यांकन करते हुए रेफरेन्स अस्वीकार किया है जो विधिसम्मत है।

14. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार वर्तमान प्रकरणों में प्रश्नगत भूखण्ड आवासीय होने से तथा हस्तांतरण/पंजीयन के समय इनका उपयोग आवासीय के अतिरिक्त अन्य प्रयोजनार्थ नहीं होने से अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 तथा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत भूखण्डों का मूल्यांकन आवासीय भूमि की दरों के समतुल्य होगा। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों का मूल्यांकन आवासीय दर के समतुल्य करने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 05.11.2012 तथा दिनांक 22.02.2016 विधिसम्मत है। अतः राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किये जाने योग्य है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन आदेश दिनांक 22.02.2016 में हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं होने से पुष्टि किये जाने योग्य है।
15. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत चारों निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किये जाते हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त अजमेर का निगरानीधीन आदेश दिनांक 22.02.2016 की पुष्टि की जाती है।
16. निर्णय सुनाया गया। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जायें।


(राजीव चौधरी)
सदस्य