

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 123/2012/सिरोही.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, रेवदर जिला सिरोही.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री मफाराम पुत्र श्री मोतीजी जाति कोली
2. श्री रामाराम पुत्र श्री मोतीजी जाति कोली
निवासीगण ग्राम डाक तहसील देवदर जिला सिरोही
- 3.1 चौथाराम पुत्र श्री गोपाराम
- 3.2 जमना देवी पुत्री श्री गोपाराम
- 3.3 गंगादेवी पुत्री श्री गोपाराम
- 3.4 पूरी देवी पुत्री श्री गोपाराम
- 3.5 मफाराम पुत्र श्री भाणा
- 3.6 शंकरलाल पुत्र श्री भाणा
- 3.7 देवाराम पुत्र श्री भाणा
- 3.8 रमेश कुमार पुत्र श्री भाणा
- 3.9 फूली देवी पत्नी श्री भाणा.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन. एस. राठौड़,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री दुर्गेश्वर शर्मा, अभिभाषक

....अप्रार्थी संख्या 3.1 से 3.9 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 27/5/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), पाली वृत्त-पाली (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 59/09 में पारित किये गये आदेश दिनांक 17.6.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से प्रार्थी उप-पंजीयक रेवदर (सिरोही) द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री भाणा पुत्र श्री चौपाजी द्वारा ग्राम डाक तहसील रेवदर स्थित अराजी खसरा नम्बर 340 रकबा 2.12 बीघा में से अपना 1/3 भाग हिस्सा (12313 वर्गफीट = 1368 वर्गगज) का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 व 2 को रूपये 15,000/- में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 23.4.2004 को उप-पंजीयक रेवदर के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक ने विक्रय विलेख में बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 18,795/- निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार जांचदल ने बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1368 वर्गगज होने तथा

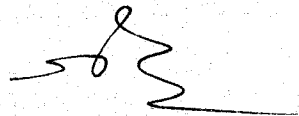
लगातार.....2

क्रेता दो व्यक्ति होने से, प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि आने के कारण, विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के अनुसार आवासीय दर रूपये 18/- प्रति वर्गफीट से मालियत की गणना करते हुए बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,21,634/- होने का आक्षेप करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 17.6.2010 से रेफरेंस खारिज किये जाने से व्यथित होकर राजस्व द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र एवं शपथपत्र सहित यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

बावजूद सूचना अप्रार्थी संख्या 1 व 2 (क्रेता) की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने से इनके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही की जाकर प्रार्थी की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक एवं अप्रार्थी संख्या 3.1 से 3.9 की ओर से विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गयी।

प्रार्थी की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1368 वर्गगज होने तथा क्रेता दो व्यक्ति होने के आधार पर महालेखाकार जांचदल द्वारा उचित प्रकार से आवासीय दर से मूल्यांकन करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया था। विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3 अनुसार 1000 से अधिक भूमि होने तथा क्रेता एक से अधिक व्यक्ति होने एवं प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूखण्ड आने पर आवासीय दर से मूल्यांकन के निर्देश दिये गये हैं। इसके बावजूद कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों का समुचित अवलोकन किये बिना उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया, इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किया गया है।

विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत मियाद एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है। उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उनके द्वारा उक्त कथन के साथ राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।



लगातार.....3

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 3.1 से 3.9 ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि क्रेतागण द्वारा कृषि प्रयोजनार्थ कृषि भूमि क्रय की गयी है। प्रश्नगत सम्पत्ति के पास के खसरा नम्बरान 335, 336, 338 व 340 अप्रार्थी (क्रेतागण) की सम्पत्तियां हैं। इसके अतिरिक्त प्रश्नगत खसरा नम्बर 340 का शेष भाग 2/3 हिस्सा भी अप्रार्थी संख्या 1 व 2 द्वारा पूर्व में क्रय किया जा चुका है, जिसके विक्रय विलेख की प्रति पत्रावली में उपलब्ध है। इस प्रकार सम्पूर्ण भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 1 व 2 द्वारा एक चक के रूप में कर लिया गया है। विवादित सम्पत्ति का वक्त पंजीयन कृषि उपयोग हो रहा था और आज भी कृषि उपयोग में ही काम में ली जा रही है।

अग्रिम कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति अराजी न तो पैराफेरी क्षेत्र में है, न ही ग्राम डाक की आबादी क्षेत्र के समीप है। पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार एक से अधिक खरीददार हो एवं एक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि आती हो तो उसकी मालियत आवासीय दर से तभी आंकी जावेगी, जब भूमि ग्राम आबादी के पास होगी। प्रश्नगत अराजी आबादी के समीप नहीं होकर दूर स्थित होने से व वास्तव में कृषि भूमि होने के कारण गलत तौर पर आवासीय दर से मालियत हेतु रेफरेंस दायर किया था, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) ने खारिज कर विधिसम्मत निर्णय पारित किया है।

अग्रिम कथन किया कि विक्रय विलेख में सम्पत्ति की उचित मालियत का अंकन किया गया है, जिस पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा किया जा चुका है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस अस्वीकार किया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि विक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1368 वर्गगज है, जिसके दो क्रेता हैं। इस प्रकार प्रत्येक क्रेता के हिस्से में लगभग 684 वर्गगज भूमि आती है।

लगातार.....4

विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(ख) ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में प्रदत्त निर्देश इस प्रकार हैं कि - "यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गगज से कम हो या एक से अधिक खरीददार हो तथा एक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि बनती हो एवं भूमि आबादी के पास स्थित हो तो उसका उपयोग आवासीय माना जावे तथा आवासीय दर से मूल्यांकन किया जावे, यदि आवासीय दर उस क्षेत्र के लिये निर्धारित न हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे।"

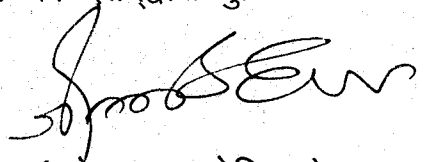
उक्त विभागीय दिशा-निर्देशों में यह स्पष्ट प्रावधान है कि ग्रामीण क्षेत्र में स्थित उसी सम्पत्ति का आवासीय दर अथवा कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे, जो सम्पत्ति आबादी के पास स्थित हो। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में ऐसा कोई साक्ष्य उपलब्ध नहीं है एवं ना ही विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने दौराने बहस ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि प्रश्नगत सम्पत्ति आबादी के पास स्थित है।

इसके अतिरिक्त प्रश्नगत खसरा नम्बर 340 की शेष भूमि अर्थात् 2/3 हिस्सा अप्रार्थी संख्या 1 व 2 द्वारा पूर्व में ही जरिये विक्रय विलेख क्रय की जा चुकी है, जिसका दस्तावेज दिनांक 5.3.2003 को पंजीबद्ध हुआ है। उक्त विक्रय विलेख की प्रति पत्रावली में उपलब्ध है। साथ ही पास के अन्य खसरों की भूमि भी अप्रार्थी संख्या 1 व 2 (क्रेतागण) की होना बताया गया है। इस प्रकार सम्पूर्ण भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की होना तथा वक्त पंजीयन मौके पर कृषि होने के कारण बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना प्रचलित कृषि भूमि की दर से ही की जा सकती है।

ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की दर से मालियत की गणना करते हुए तदनुसार दस्तावेज का पंजीयन किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है।

परिणामस्वरूप राजस्व की निगरानी अस्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 17.6.2010 की एतद्वारा पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
27/9/15