

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक प्रथम, बीकानेर

.... प्रार्थी

बनाम

1. ओम प्रकाश कल्ला पुत्र श्री मदन लाल कल्ला,
निवासी-डी-451, मुरलीधर व्यास नगर, बीकानेर
2. अनवर पुत्र श्री बाबू खान, जाति मुसलमान,
निवासी दाऊजी मंदिर के पीछे, बीकानेर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थीगण

निर्णय दिनांक : 24.04.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 24.12.2010 प्रकरण संख्या 148/10 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक कोटा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि दिनांक 06.08.10 को उप पंजीयक, बीकानेर के समक्ष विक्रय पत्र मालियत 80,000/- का श्री अनवर बहक श्री ओमप्रकाश का दस्तावेज पंजीयन हेतु पेश किया गया जिसमें सम्पत्ति फूलनाथ तालाब के पास करमीसर स्थित 40 ग 20 = 800 वर्गफुट दो दीवारी कॉर्नर भूखण्ड का हस्तांतरण किया गया। तत्कालीन नियमों के अनुसार जिला स्तरीय कमेटी/महानिरीक्षक द्वारा अनुमोदित/सूची नं. 2 की दरों से सम्पत्ति का मूल्यांकन किया। सूची संख्या 2 में अंकित दस्तावेज संख्या 15308 दिनांक 06.08.2010 के अनुसार मुरलीधर व्यास नगर, जम्भेश्वर कॉलोनी के सामने की प्रचलित दर 400/- रु प्रति वर्गफुट होने से सम्पत्ति का मूल्यांकन इसी अनुसार 3,55,900/- आंका जाकर कमी राशि जमा कराने हेतु सम्बन्धित पक्षकार को सूचित किया गया। राशि वसूली हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने भूखण्ड ग्राम करमीसर से मुरलीधर व्यास कॉलोनी की ओर जाने वाली मुख्य सडक पर स्थित होने से भूखण्ड का पट्टा ग्राम

२४२

लगातार.....2

पंचायत करमीसर द्वारा दिनांक 15.06.1960 को बने हुए का आधार मानते हुए मूल्यांकन किया। उक्त निर्णय के विरुद्ध प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। बावजूद तामील अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं आया।
4. बहस विद्वान उपराजकीय अभिभाषक एक पक्षीय सुनी गई।
5. बहस में उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि दस्तावेज ग्राम करमीसर में मुख्य सडक पर स्थित कॉर्नर भूखण्ड में दो भागों में विक्रीत किया गया था। अतः इस भूखण्ड को भी कॉर्नर का माना जाना चाहिए। भूखण्ड मुरलीधर व्यास कॉलोनी के समीप हैं। अतः मुरलीधर व्यास नगर की निर्धारित बाजार दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने भूखण्ड को कॉर्नर का तो मान लिया है परन्तु भूखण्ड की मालियत मुरलीधर व्यास नगर के अनुसार नहीं की है जबकि भूखण्ड मुरलीधर व्यास नगर से चिपता हुआ है। अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स पूर्ण रूप से स्वीकार किया जावे।
6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार हैं :-
7. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।
8. विचाराधीन प्रकरण में विवाद दो बिन्दुओं पर आधारित था। प्रथम बिन्दु यह था कि भूखण्ड का मूल्यांकन कॉर्नर मानते हुये किया जावे क्योंकि इसी भूखण्ड के कॉर्नर एक भाग दिनांक 06.08.10 द्वारा पंजीयन करवाया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स के इस बिन्दु को स्वीकार कर भूखण्ड को कॉर्नर मानते हुए मूल्यांकन किया गया है जिसके संबंध में अब कोई विवाद नहीं है।
9. विचाराधीन प्रकरण विवाद में द्वितीय बिन्दु यह था कि भूखण्ड का मूल्यांकन मुरलीधर व्यास नगर की निर्धारित बाजार दर के अनुसार किया जाना चाहिए या करमीसर की निर्धारित दरों से। रेफरेन्स में हालांकि यह तथ्य स्पष्ट नहीं है कि रेफरेन्स का आधार क्या है। उपपंजीयक ने अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट में मात्र यह उल्लेख किया है कि "डी.एल.सी. क्रमांक 27 के (Vi) के अनुसार मूल्यांकन किया जावे" जिससे यह स्पष्ट नहीं होता है कि रेफरेन्स का आधार क्या है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय से यह पता चलता है कि रेफरेन्स का मुख्य बिन्दु भूखण्ड मुरलीधर व्यास

कॉलोनी के समीप स्थित होने के कारण मुरलीधर व्यास कॉलोनी की दरों से मूल्यांकन करने का हैं। दस्तावेज में यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि उक्त भूखण्ड ग्राम पंचायत करमीसर के आबादी भूमि के विक्रय विलेख (प्रपत्र सं. 42) श्री नटवर लाल पुत्र श्री गोविन्द लाल के नाम से दिनांक 15.06.1960 को जारीशुदा हैं। इस प्रकार स्पष्ट है कि भूखण्ड ग्राम पंचायत करमीसर की आबादी में हैं। इस तथ्य बाबत कोई खण्डन राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत नहीं हुआ हैं। ग्राम करमीसर की डी.एल.सी. दरे निर्धारित हैं तथा मुरलीधर व्यास कॉलोनी की डी.एल.सी. भी निर्धारित हैं। मुरलीधर व्यास कॉलोनी यू.आई.टी द्वारा विकसित कॉलोनी हैं। भूखण्ड का मूल्यांकन मुरलीधर व्यास कॉलोनी की दरों से नहीं किया जा सकता तथा अधीनस्थ न्यायालय ने भूखण्ड ग्राम करमीसर में होने के कारण इसका मूल्यांकन ग्राम करमीसर की आवासीय दर के अनुसार मूल्यांकन किया है जो तथ्यों के अनुरूप एवं विधिसम्मत हैं। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती हैं। प्रकरण इस खण्डपीठ द्वारा पूर्व में निगरानी सं. 1119/2011/बीकानेर में निर्णय दिनांक 13.01.2017 से आच्छादित है जिसमें ऐसे समान प्रकरण में राज्यपक्ष द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की गई है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 24.12.10 यथावत रखा जाता हैं।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य