राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1158/2009/बीकानेर

1. श्री मनीराम पुत्र श्री भजनाराम जाति विश्नोई निवासी रामपुरा बस्ती सेक्टर नं 3 के सामने संजय कॉलोनी बीकानेर।

2. श्रीमती रामस्नेही पत्नि मनीराम जाति विश्नोई निवासी संजय कॉलोनी रामपुरा बस्ती बीकानेर। .....प्रार्थीगण

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक बीकानेर। .....अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्रीमती पूनम माथुर

अभिभाषक ..... प्रार्थीगण 1 व 2 की ओर से

श्री अनिल पोखरणा

उपराजकीय अभिभाषक ..... अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 24/01/2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर (जिसे आगे 'कलक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 143/2009 में पारित आदेश दिनांक 26.08.2009 के विरूद्व राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक बीकानेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी संख्या 2 ने एक भूखण्ड संख्या प्लॉट नं. बी–13 क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट वाके चकगर्बी बीकानेर के खसरा नं. 780 को प्रार्थी संख्या 1 से 50,000/– रूपये क्रय कर बैयनामा पंजीयन हेतु उपपंजीयक बीकानेर के यहां पर प्रस्तुत किया गया जिस पर उपपंजीयक बीकानेर ने उक्त बैयनामा को दिनांक 15.06.09 का पंजीयन कर

लगातार.....2

प्रार्थी को लौटाने का आदेश प्रदान किया गया। तत्पश्चात् रेण्डम पद्वति के आधार पर उपपंजीयक ने कमी मुद्रांक का मामला मानते हुये रेफरेन्स प्रकरण बनाकर कलक्टर मुद्रांक बीकानेर के न्यायालय में प्रस्तुत किया जिस पर विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर ने उभयपक्ष की बहस सुनकर अपने निर्णय दिनांक 26.08.09 के द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज की सम्पत्ति की मालियत 945800/– रूपये मानते हुये कमी मुद्रांक राशि 29640/– रूपये, फीस 3530/– रूपये एवं शास्ति 9430/– रूपये कुल राशि 45000/– रूपये वसूल करने का आदेश पारित किया जिसके विरूद्व प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई हैं।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड तलब किया गया।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष सुनी गई।
5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण ने कथन किया कि विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर का निर्णय दिनांक 26.08.09 न्याय, नियम एवं रिकॉर्ड के विपरीत होन से काबिल निरस्तनीय है। विद्वान अदालत तहत ने इस बात पर गोर नहीं किया कि प्रार्थी ने जो भूखण्ड क्रय किया है वह कृषि भूमि है तथा इसी अनुसार जो आराजी की डी.एल.सी. दर है, उसी अनुसार प्रार्थी ने आराजी भूखण्ड को क्रय कर बैयनामा पंजीकृत करवाया था किन्तु अदालत तहत ने इस तथ्य को नरजअन्दाज कर निर्णय पारित करने में भूल की हैं। विद्वान अदालत तहत ने इस बात पर गौर नहीं किया कि उपपंजीयक ने ऐसी कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नही की जिससे साबित हो कि उपपंजीयक द्वारा प्रस्तावित किया गया रेफरेन्स में उल्लेखित कमी मुद्रांक की राशि वसूल योग्य हो किन्तु अदालत तहत ने इस तथ्य को नजरअन्दाज कर निर्णय पारित करने मे भूल की हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका देखे बिना व बिना कोई जांच किये निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावें।
6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत हैं। अतः निगरानी खारिज की जावें।

लगातार.....3

7. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

8. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत करते समय पक्षकारों द्वारा भरे जाने के लिये चैक लिस्ट फॉर ऐन्ट्री में प्रार्थी ने बिन्दु संख्या 7(ii) में सडक की चौडाई 30 फीट व बिन्दु संख्या 7(vi) में निर्मित भाग का क्षेत्रफल 400 वर्गफीट बताया हैं। मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 17.06.09 में सडक की चौडाई 60 फीट व निर्माण 1120 वर्गफीट में होना अंकित किया है जिसके आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत हुआ हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने उभय पक्ष को सुनकर रेफरेन्स के तथ्यों को सही मानते हुये व सम्पत्ति का मूल्यांकन मुक्ता प्रसाद नगर के सेक्टर नं. 03 की मुख्य सडक 60 फीट पर होना मानते हुये किया हैं तथा निर्माण रेफरेन्स के अनुसार 1120 वर्गफीट माना हैं। प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में निर्माण क्षेत्रफल एवं सम्पत्ति मुख्य सडक पर होने के संबंध में कोई खण्डन नहीं किया है, अतः योग्य अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्माण क्षेत्रफल मौका निरीक्षण के अनुसार 1120 वर्गफीट एवं सम्पत्ति को मुख्य सडक पर मानना है जो विधिसम्मत है। प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में यह भी तर्क प्रस्तुत किया था कि अन्य समान भूखण्ड का मूल्यांकन जिस दर से किया गया है उसी दर पर प्रार्थी के भूखण्ड का मूल्यांकन किया गया था। योग्य अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी के इस तर्क को इस आधार पर स्वीकार नहीं किया है कि अन्य समान भूखण्ड मुख्य सडक पर न होकर अन्दर गली में स्थित था। अधीनस्थ न्यायालय का यह निष्कर्ष भी विवादित नहीं है।

9. प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में यह भी तर्क प्रस्तुत किया था कि डी.एल.सी. दरे 30 जून तक ही फिक्स थी जबकि प्रार्थी को जुलाई 2009 की नई डी. एल.सी. दरों के आधार मूल्यांकन का नोटिस भेजा हैं। प्रार्थी ने जबाब में सम्पत्ति खसरा नं. 780 यू.आई.टी. अप्रूवड खातेदारी जमीन में भूखण्ड सं. 13बी बताया है तथा चैक लिस्ट फोर एन्ट्री में सम्पत्ति रामपुरा बस्ती ख. नं. 780 चक गर्बी में होना बताया हैं। उपपंजीयक ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 17.06.2009 में कॉलम संख्या 5(i) में सम्पत्ति मुक्ता प्रसाद नगर सेक्टर 3 के सामने स्थित होना अंकित किया हैं। इस प्रकार यह सम्पत्ति मुक्ता प्रसाद नगर में है या मुक्ता प्रसाद नगर के सामने स्थित कॉलोनी में है, तथा मुक्ता प्रसाद नगर एवं सम्पत्ति की लोकेशन से संबंधित कॉलोनी की

लगातार.....4

डी.एल.सी. दरे समान है या अलग–अलग, इस बिन्दु का निर्धारण नहीं हुआ हैं। इस न्यायालय के विनम्रतानुसार योग्य अधीनस्थ न्यायालय को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुये जांच एवं मौका निरीक्षण के आधार पर निष्कर्ष पारित करना चाहिए था। यदि सम्पत्ति मुख्य सडक 60 फीट चौडी पर भी स्थित हो परन्तु मुक्ता प्रसाद नगर में स्थित नहीं हो तो जिस क्षेत्र में सम्पत्ति स्थित हैं उसकी अनुमोदित डी.एल.सी. दरों के अनुसार मूल्यांकन किया जाना चाहिए। साथ ही दस्तावेज के पंजीयन दिनांक 15.06.2009 को प्रभावित डी.एल.सी दरों के संबंध में भी अधीनस्थ न्यायालय ने कोई निष्कर्ष नहीं दिया हैं जबकि प्रार्थी का अधीनस्थ न्यायालय में यह कथन था कि नई डी.एल.सी. दरे जुलाई 2009 से लागू हुई हैं। उपरोक्त दृष्टिकोण से योग्य अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त कर प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य हैं।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर निगरानीधीन आदेश अपास्त किया जाकर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुये उभय पक्ष को सुनकर उपरोक्तानुसार की गई विवेचना को ध्यान में रखते हुये पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभय पक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 20.02.17 को उपस्थित हो।

11. निर्णय सुनाया गया।

नत्थूराम 24.1.2017
(नत्थूराम)
सदस्य