राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1427/2014/चित्तौडगढ़

श्रीमती मंजूदेवी पत्नि दिनेशचन्द्र अग्रवाल निवासी दहली गेट, चित्तौडगढ। ...प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, चित्तौडगढ।
2. रेखा देवी पत्नि महेन्द्र कुमार भोजवानी निवासी सिंधी कॉलोनी प्रतापनगर चित्तौडगढ। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री मदन लाल एवं श्री नारायण सिंह
अभिभाषक ....प्रार्थीया की ओर से
श्री डी.पी.ओझा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
अनुपस्थित ....अप्रार्थीया सं. 2

निर्णय दिनांक : 20.03.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भीलवाड़ा (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 14.05.2014 प्रकरण संख्या 249/2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक चित्तौडगढ़ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीया सं. 2 रेखा देवी पत्नी महेन्द्र कुमार भोजवानी ने प्रार्थीया श्रीमती मंजूदेवी पत्नी दिनेशचन्द्र अग्रवाल के पक्ष में एक दस्तावेज (विक्रय पत्र) तादादी रूपये 4,25,000/– मालियत का उपंपजीयक चित्तौडगढ के यहॉ दिनांक 01.03.2011 को निष्पादित करवा कर बाद पंजीयन के प्रार्थीया ने प्राप्त कर लिया। तत्पश्चात् दस्तावेज की जाँच करने पर दस्तावेज से संबंधित कृषि भूमि को चित्तौडगढ–उदयपुर मुख्य सडक के पास मानते हुये भूमि की मालियत 12,83,580/– रूपये होना मानते हुए प्रार्थीया को उक्त मालियत पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु नोटिस दिया गया। प्रार्थीया द्वारा कमी मुद्रांक राशि जमा नहीं कराने पर प्रार्थीया के विरूद्ध मुद्राक अधिनियम 1998 की धारा 51 के तहत रेफरेन्स बनाकर विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत भीलवाडा के यहॉ प्रेषित किया गया। विद्वान कलक्टर

लगातार.....2

(मुद्रांक) वृत; भीलवाडा ने अपने आदेश दिनांक 14.0514 द्वारा उपपंजीयक चित्तौडगढ द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को यथावत स्वीकार करते हुये भूमि की मालियत 12,83,580/– रू. मानते हुये प्रार्थी से कमी मुद्रांक 34,230/ रू. पंजीयन शुल्क 8,560/– रू. शास्ति 4,210/– रू. कुल रू. 47,000/– प्रार्थीया से वसूल किए जाने के आदेश प्रदान कर दिये जिसके विरूद्व प्रार्थीया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीया सं 2 बावजूद तामील उपस्थित नहीं हुई।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत भीलवाडा का निर्णय अस्पष्ट, कारण रहित व नॉन स्पीकिंग होने से काबिल निरस्तनीय है उन्होंने प्रकरण को निर्णित किए जाने में न तो विवेक और न ही अपना मस्तिष्क काम में लिया बल्कि उपपंजीयक, चित्तौगढ के द्वारा प्रतिप्रेषित रेफरेन्स को बिना कारण दर्शाये यथावत स्वीकार कर लिया जो काबिल निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण कर रेफरेन्स के तथ्यों की जांच नहीं की है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्ररकण विचाराधीन रहते दो विभिन्न मौका रिपोर्ट प्राप्त की गयी थी। एक मोका रिपोर्ट तहसीलदार द्वारा भेजी गयी थी व एक बार डी.आई.जी. स्टाम्प के स्टाफ की है जो विरोधाभासी है। ऐसी स्थिति में विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत भीलवाडा को स्वयं साईट इन्स्पेक्शन करना चाहिये था उनके द्वारा प्रकरण में सही स्थिति जाने बिना रेफरेन्स को यथावत स्वीकार करने में अपने क्षेत्राधिकार को काम में लेने में विफल रहे है। उन्होने यह भी कथन किया कि दस्तावेज से संबंधित कृषि भूमि चित्तौडगढ–उदयपुर नेशनल हाईवे से करीब डेढ किलोमीटर दूर है व नेशनल हाईवे से शहर में आने वाली सडक से 500 मीटर से ज्यादा दूरी पर है किन्तु पटवारी ने तीन सडकों के बीच हवाई दूरी 120 मीटर बताई है जो गलत है तथा जिसे विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत भीलवाडा ने बिना एक्जामिन किये सही मानकर अपने आदेश में उसको आधार मानकर आदेश पारित किया है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

लगातार.....3

6. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री डी.पी.ओझा ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

विचाराधीन प्रकरण रेफरेंस उपपंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर प्रस्तुत किया गया है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट निम्न प्रकार है :–

" भूमि चित्तौडगढ उदयपुर रोड के पास स्थित होने से "

उक्त रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की तीन गुणा दर से किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण कर निर्णय पारित करते हुए यह माना है कि मौके पर बनाये गये नजरी नक्शा के अनुसार विवादित अराजी खसरा नं. 493 रकवा 0.18 हैक्टयर मुख्य सडक उदयपुर–चित्तौडगढ से 120 मीटर दूरी पर स्थित है तथा ग्राम बोजून्दा की सडक से 40 मीटर दूरी पर स्थित है। उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत डी.एल.सी. ग्राम बोजून्दा में कृषि आराजीयात की दर सडक के पास 23,770/– रू. निर्धारित है। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.12.10 से संशोधन के द्वारा जोडे गये नियम 58(1ए) (ii) के अनुसार नेशनल हाईवे/मेगा हाईवे/स्टेट हाईवे से लगते हुए खसरे नं. का मूल्यांकन 100 मीटर तक कृषि भूमि की दर तीन गुना एवं 100 मीटर के बाद 200 मीटर तक कृषि दर का 2 गुना से मूल्यांकन करने का प्रावधान किया गया। किन्तु ग्रामीण सड़क नेशनल हाईवे से लगती होने के कारण उपपंजीयक द्वारा प्रस्तावित रेफरेन्स की यथास्थिति स्वीकार करते हुए दस्तावेज की मालियत 12,83,580/– निर्धारित की जाती हैं।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध नजरी नक्शा मौजा बोजून्दा ख. नं. 493 (जिसे निर्णय का भाग संलग्न–1 के रूप में बनाया जा रहा है) के अनुसार ख. नं. 493 की उदयपुर–चितौडगढ सडक से दूरी 120 मीटर है। ख. नं. 493 व उदयपुर–चितौडगढ रोड के बीच ग्रामीण सडक सावा व 40 मीटर चारागाह स्थित है जिससे यह स्पष्ट है कि यह खसरा नम्बर उदयपुर–चित्तौडगढ रोड पर नहीं खुलता है। बीच में

लगातार.....4

ग्रामीण सडक सावा इस सडक से चिपती होने के कारण यह मान भी लिया जावे कि खं. नं. 493 उदयपुर–चित्तौडगढ सडक पर ही स्थित है तो भी यह सही नहीं है क्योंकि ग्रामीण सडक सावा वं ख.नं. 493 के बीच 40 मीटर चौडा चारागाह है जिससे यह खं. न. 493 चारागाह में खुलता है। यदि खं. नं. 493 चारागाह में खुलता है तो उसका मूल्यांकन उदयपुर–चित्तौडगढ रोड पर स्थित होने के आधार पर किया जाना न्यायोचित नहीं है। मुख्य सडक, हाइवे, मेगाहाईवे, नेशनल हाईवे पर स्थित कृषि भूमि का मूल्यांकन सामान्य कृषि दरों से तीन गुना दर पर इसलिए किया जाता है क्योंकि ऐसी भूमि का उपयोग कृषि के अलावा आवासीय, वाणिज्यिक, औधोगिक, संस्थानिक होने की क्षमता के दृष्टिगत मूल्य अधिक होता है। विचाराधीन प्रकरण में जब ख. नं. 493 सीधे उदयपुर–चित्तौडगढ रोड पर नहीं खुलता है तो उसका गैर कृषि उपयोग उस क्षमता से नहीं हो सकता जितना कि उदयपुर–चित्तौडगढ सडक पर स्थित भूमि का। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने खं नं. 493 को उदयपुर–चित्तौडगढ रोड पर मानकर मूल्यांकन किया है जो तथ्यों व विधि के अनुरूप नहीं है।

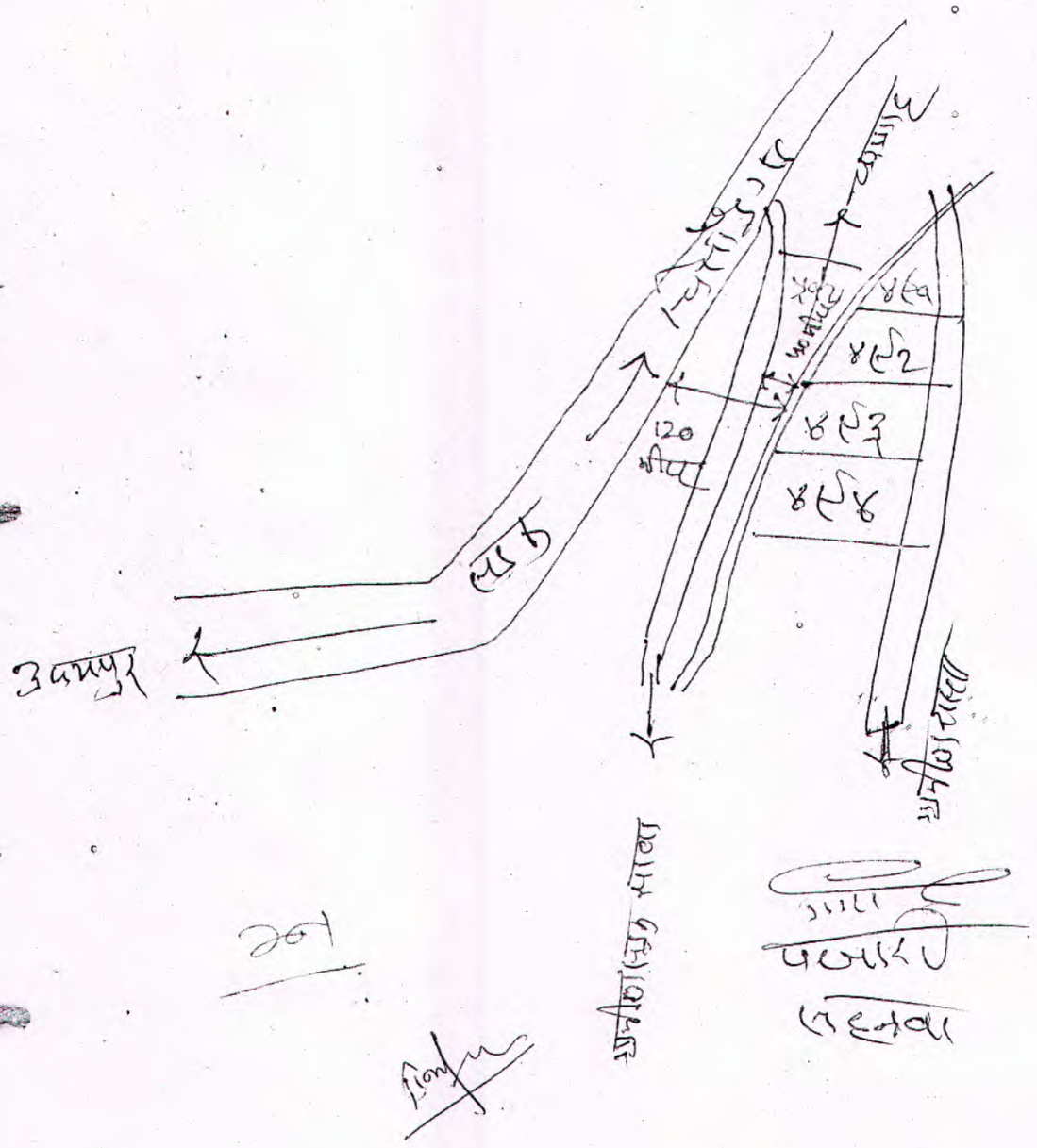
8. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 14.05.14 अपास्त किया जाता है।

9. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य

नजरी नक्शा मौका बोमुन्दा प० ह० लहनवा (

ख० नं० 493



पटवारी
लहनवा

नोट: निगरानी नं $\frac{1427}{2014}$ श्रीमति मंजूदेवी V/S स्टेट में पारित निर्णय दिनांक 20.3.15 का भाग बनाया गया है। यह नजरी नक्शा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली से फोटोप्रति लिया गया है।

सदस्य
राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर