राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1436/2013 बीकानेर

श्रीमती सायरा बानो पत्नि श्री मुंशी खां जाति
मुसलमान निवासी वार्ड नम्बर –8, तहसील
रतनगढ जिला चूरू ..... प्रार्थी

बनाम्

1– उप पंजीयक, बीकानेर द्वितीय
2– डॉ सीताराम गोठवाल पुत्र स्व. श्री नेतराम
3– श्रीमती सुलोचना पत्नि डॉ.सीताराम गोठवाल
निवासी क्वार्टर नम्बर 128 पीबीएम अस्पताल
केम्पस बीकानेर .....अप्रार्थी

एकलपीठ
राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष

उपस्थित ::
श्री अजीत लोढा,
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से

श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अधिवक्ता, ...अप्रार्थीसंख्या 1की ओर से

दिनांक : 13.01.2015

निर्णय

यह निगरानी अन्तर्गत धारा 65 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 विरूद्ध निर्णय दिनांक 22.04.2013 कलक्टर मुद्रांक बीकानेर द्वारा प्रकरण संख्या 44/12 प्रस्तुत की गयी है।

वकील प्रार्थी निगरानीकर्ता श्री अजीत लोढा एवं उप राजकीय अभिभाषक श्री अनिल पोखरणा उपस्थित जिन्हे सुना गया एवं पात्रावली का अवलोकन किया गया।

वकील प्रार्थी निगरानीकर्ता ने प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार बताये कि प्रार्थी द्वारा विवादग्रस्त आराजीयात जो कि एक भूखण्ड तादादी 4025 वर्गफुट सागर रोड सागतपुरा बीकानेर में स्थित है, को मौजूदा प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 02 लगायत 03 से जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 30.01.2012 को क्रय किया गया एवं विलेख दिनांक 30.01.2012 को उप पंजीयक बीकानेर द्वितीय के समक्ष निष्पादित की गयी,जिस पर उक्त दस्तावेज रजिस्टर्ड कर प्रार्थी को लौटा दिया गया। तदुपरान्त उप पंजीयक ने प्रार्थी को एक नोटिस अन्तर्गत धारा 54 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 के तहत जारी किया गया एवं आडिट आक्षेप के आधार पर कायम की गयी मांग राशि जमा कराने हेतु अन्यथा उसके विरूद्ध बकाया मांग की दस गुना शास्ति कायम करने का नोटिस दिया गया। तदुपरान्त उप पंजीयक बीकानेर द्वितीय

ने उक्त प्रकरण को कलक्टर मुद्रांक बीकानेर के समक्ष रेफरेन्स कर दिया जिस पर अधिनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी को एक नोटिस अन्तर्गत धारा 51(3) राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 सपठित नियम 65(1) राजस्थान स्टेम्प नियम, 2004 का भेजा गया एवं दस्तावेज का मूल्यांकन कम होने का आधार बताते हुये आडिट आक्षेप के आधार पर दस्तावेज का मनमखसूद तरिके से मूल्यांकन कर प्रार्थी के विरूद्ध मांग राशि कायम की गयी। वकील प्रार्थी का कहना है कि प्रार्थी द्वारा उक्त आदेश का विस्तृत जवाब अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया परन्तु अधिनस्थ न्यायालय द्वारा जवाब में वर्णित समस्त तथ्यों का अवलोकन, मंथन, मनन एवं विधिक विश्लेषण नहीं कर केवल मनगडन्त आधारों पर प्रार्थी के विरूद्ध आडिट आक्षेप के आधार पर आदेश पारित कर दिया। वकील प्रार्थी का यह भी कहना है कि उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक बीकानेर के समक्ष प्रतिप्रेषित कर निवेदन किया गया था कि सम्पति का मूल्यांकन 56,91,285/– रू. होता है जिस पर मुद्रांक कर 02,27,660/– रू. सरचार्ज 22,770/– रू. एवं पंजीयन शुल्क 50,000/– रू. देय होते हैं। प्रार्थी द्वारा पूर्व में मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क जमा कराने को घटाते हुये 76,160/–रू. प्रार्थी को जमा कराने का नोटिस दिया था जबकि कलक्टर मुद्रांक बीकानेर ने उनके ऊपर 91,500/– रू. की राशि आरोपित कर भारी भूल की है। उनका कहना है कि अधिनस्थ न्यायालय का आदेश न्याय, नियम एवं रिकार्ड के विपरीत होने से निरस्तनीय है। उनका यह भी कहना है कि अधिनस्थ न्यायालय ने अपने में निहित अधिकार क्षैत्र का उचित ढंग से पालना नहीं किया है और अपने अधिकार क्षैत्र से बाहर जाकर निर्णय पारित किया है जो निरस्तनीय है। वकील प्रार्थी का कहना है कि विचारण न्यायालय द्वारा विधि के प्रावधानों के अनुरूप समस्त दस्तावेज निष्पादनकर्ता व निष्पादनग्रहिता को ही नोटिस व सुनवाई का अवसर दिये बगैर एवं पार्टिस इन डाक्यूकेन्ट को विधिवत नोटिस भी जारी नहीं किया गया जो कानूनन आवश्यक था और न ही उन्हे कोई सुनवाई का उचित अवसर प्रदान किया गया है। इस कारण भी आदेश जैर निगरानी काबिल निरस्तनीय है। वकील प्रार्थी का कहना है कि विद्वान कलक्टर मुद्रांक बीकानेर ने मात्र उप पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को आधार बनाते हुये बिना किसी विधि पूर्वक विवेचन किये आक्षेपित निर्णय पारित किया है जो काबिल निरस्तनीय है। कलक्टर मुद्रांक बीकानेर ने उप पंजीयक की कोई शहादत व सबूत अपने प्रकरण को सिद्ध करने के लिये नहीं ली गयी और न ही प्रार्थी को उक्त शहादत व सबूत रिवर्ट करने का अवसर प्रदान किया इस कारण भी आदेश

जैर निगरानी काबिल निरस्तनीय है। वकील प्रार्थी का अग्रिम कथन है कि उप पंजीयक द्वारा दिनांक 30.01.2012 को प्रार्थी के पक्ष में हुये निष्पादित दस्तावेज प्रार्थी को लौटा देने के पश्चात् वह फंक्टस ऑफिसिओं हो चुके हैं और वे पुनः आडिट आक्षेप के आधार पर स्वयं उप पंजीयक की हैसियत से प्रार्थी के विरूद्ध कोई कार्यवाही संस्थापित नहीं कर सकते। उनका कहना है कि कलक्टर मुद्रांक बीकानेर ने रेफरेन्स में अंकित कथन व तथ्यों को देखने की चेष्टा नहीं की और न भतिभांति अध्ययन किया। कलक्टर मुद्रांक बीकानेर द्वारा प्रकरण में धारा 51(3) मुद्रांक अधिनियम, 1998 एवं अन्य प्रावधानों की पालना नहीं की। इस कारण से भी आदेश निरस्तनीय है। कलक्टर मुद्रांक बीकानेर ने अपने निर्णय में मनमाने आधारों पर यह मान लिया है कि उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट का अध्ययन किया गया। उप पंजीयक ने सम्पति का मौका निरीक्षण करने पर प्लॉट सागर रोड, सांगलपुरा जयपुर रोड नेशनल हाई वे पर स्थित है, जिसके दोनों तरफ प्लाट्स का वाणिज्यिक उपयोग भूमि पर 1368 वर्गफुट पट्टीपोश निर्माण 20 वर्ष पुराना व 10 मीटर दीवार होना तथा पंजीयन विभाग के नियमों के अनुसार ऐसी भूमियों के अग्रभाग 20 फुट गहराई तक व्यवसायिक एवं शेष आवासीय दरों से मूल्यांकन योग्य बताया है जबकि अप्रार्थी ने भूमि का पट्टा आवासीय जारी होना सेटबैक केलिये अग्रभाग खाली होना एवं मौके पर कोई व्यवसायिक उपयोग नहीं होना बताया है। उनका कहना है कि मौके पर बरवक्त खरीद विवादग्रस्त आराजीयात पूर्णतः खाली थी एवं उसका विशुद्ध रूप से आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग किया जारहा था फिरभी अधिनस्थ न्यायालय द्वारा अग्रभाग की 20 फुट गहराई को विधि विपरीत तौर पर केवल भविष्यिक संभावनाओं के आधार पर अग्रभाग को व्यवसायिक मानते हुये जो मूल्यांकन किया है, वह पूर्णतया वस्तुस्थिति एवं मौके व रिकार्ड के विपरीत होने से काबिल निरस्तनीय है। वकील प्रार्थी ने अधिनस्थ न्यायालय द्वारा मूल्यांकन के आधार पर भी आपत्ति प्रकट की है। उनका आरोप है कि उक्त प्रकरण में सम्पति का मूल्यांकन अत्यधिक एवं अव्यवहारिक रूप से किया गया है जो काबिल निरस्तनीय है।उनका यह भी कहना है कि प्रार्थी द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष स्पष्ट रूप से यह निवेदन किया गया था कि अगर आसपास की सिवायचक भूमि पर कोई व्यक्ति कब्जा कर अन्य गतिविधियों का संचालन करता है तो उसका दण्ड प्रार्थी को नहीं दिया जा सकता, फिरभी अधिनस्थ न्यायालय ने उक्त तथ्यात्मक स्थिति को ध्यान में नहीं रखा। इन आधारों पर वकील प्रार्थी ने आक्षेपित निर्णय दिनांक 22.04.2013 को निरस्त किये जाने का आग्रह किया।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने अपने जवाब में बताया कि आक्षेपित आदेश आडिट आक्षेप के आधार पर नहीं बनाया गया है बल्कि तय प्रक्रिया के अनुसार विवादग्रस्त सम्पति का मौका निरीक्षण दिनांक 30.01.2012 को ही किया गया क्योंकि सम्पति का मूल्य 25.00 लाख से अधिक आंका गया था। यह एक निर्धारित प्रक्रिया है और उसमें कोई खामी नहीं है। उनका यह भी कहना है कि जो उत्तर निगरानीकर्ता द्वारा अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया उसके चरण संख्या 06 में प्रार्थी निगरानीकर्ता ने स्वयं माना है कि आसपास की जमीनों पार क्षैत्र में अन्य व्यक्तियों द्वारा व्यवसाईक गतिविधियां की जा रही है इसलिये क्रय शुदा भूमि व्यवसायिक उपयोग में लायी जाती है इस नतीजे पर पहूंचना गैर कानूनी नहीं है। उनका यह भी कहना है कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा निगरानीकर्ता को जरिये नोटिस दिनांक 21.03.2012 तलब किया गया था परन्तु तामील होने के बाद भी अप्रार्थी संख्या 2 व 3 उपस्थित नहीं हुये जिससे कि उनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी। उपराजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि कलक्टर मुद्रांक बीकानेर के आदेश के चरण संख्या 02 में इस बात का स्पष्ट उल्लेख है कि अप्रार्थी संख्या 2 व 3 के विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लायी गयी है अतः उपराजकीय अभिभाषक का कहना है कि निगरानी प्रार्थना पत्र खारिज किया जाय।

अपने रिज्योइण्डर आरग्यूमेन्ट में वकील प्रार्थी ने स्वीकार किया कि प्रकरण आडिट आक्षेप का न होकर नियमित प्रक्रिया के अन्तर्गत बनाया गया है। उन्होने अपने आरोप को दोहराया कि अधिनस्थ न्यायालय ने क्रेता व विक्रेता दोनों को सुने बिना ही निर्णय पारित किया है जिसे अपास्त किया जाय। उनका यह भी कहना है कि अप्रार्थी संख्या 2 व 3 को नोटिस दिनांक 21.03.2012 जारी करने से पूर्व सक्षम अधिकारी की सहमति नहीं ली गयी।

हमने पत्रावली का अवलोकन किया। कलक्टर मुद्रांक बीकानेर के आदेश में स्पष्ट है कि प्रकरण दर्ज रजिस्टर करने के पश्चात् सम्बन्धित पक्षकारों को तलब किया गया था लेकिन अप्रार्थी डॉ सीताराम वगैरह बावजूद सूचना उपस्थित नहीं होने के कारण इनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही के आदेश दिये गये। अतः ऐसी स्थिति में वकील प्रार्थी का यह आक्षेप की अधिनस्थ न्यायालय ने क्रेता व विक्रेता को सुनवायी का अवसर नहीं दिया, उचित नहीं है चूंकि प्रकरण में नियमित प्रक्रिया के अनुसार निष्पादन करने के पश्चात् मौका

निरीक्षण किया जाना पाया जाता है, ऐसी स्थिति में उप पंजीयक फंक्टस ओफिसियो मानने का कोई आधार नहीं है। प्रार्थी ने अधिनस्थ न्यायालय के समक्ष जवाब देते हुये स्वीकार किया है कि अगल बगल के क्षैत्र में व्यक्तियों द्वारा सिवायचक भूमि पर कब्जा कर व्यवसायिक गतिवधियां संचालित कर रखी है। उन्होने यह भी स्वीकार किया है कि नगर सुधार न्यास बीकानेर द्वारा पट्टा मूल पट्टाधारी को कब्जा नियमों के आधार पर जारी किया हुआ है ऐसी स्थिति में जब आस पास के क्षैत्र में अविधिक कब्जे के आधार पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है तो विवादग्रस्त सम्पति पर भी व्यावसायिक गतिविधि चालू उसके मानने के प्रर्याप्त कारण है। प्रार्थी एवं अप्रार्थी को यदि इस सम्बन्ध में कोई आपति थी तो कलक्टर मुद्रांक बीकानेर के समक्ष उपस्थित हो कर प्रर्याप्त सबूत प्रस्तुत करने थे कि विवादग्रस्त सम्पति पर कोई वाणिज्यिक गतिविधि चालू नहीं है। अधिनस्थ न्यायालय की आदेशिका को देखने से ज्ञात होता है कि प्रार्थी निगरानीकर्ता ने समय समय पर साक्ष पस्तुत करने का अवसर मांगा है परन्तु अन्तिम अवसर देने के बाद भी दिनांक 5.3.2013 के पश्चात् साक्ष प्रस्तुत करने की कोई कार्यवाही नहीं की है।

उपरोक्त के आधार पर हम इस नतीजे पर पहूंचते हैं कि अधिनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश नियमानुकूल है एवं प्रार्थी निगरानीकर्ता को साक्ष एवं सबूत प्रस्तुत करने का प्रर्याप्त अवसर दिये गये थे जिसका कि उन्होने कोई लाभ नहीं उठाया। उप पंजीयक ने तय प्रक्रिया के अधीन रेफरेन्स की कार्यवाही की है अतः उन्हे फंक्टस ओफिसियो नहीं माना जा सकता क्योंकि विवादग्रस्त भूमि का मूल्य 25.00 लाख रूपये से अधिक होने पर मौका निरीक्षण किया जाना निर्धारित प्रक्रिया में सम्मिलित है। अतः प्रार्थना पत्र निगरानी खारिज किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(राकेश श्रीवास्तव)
अध्यक्ष