राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या– 164/2017/नागौर

जगदीश पुत्र शिवकरण,
जाति–नायक, निवासी–सोगावास, तहसील–मेड़ता
जिला नागौर ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,मेड़ता जिला नागौर
2. परमूडी पत्नि सुगनाराम, जाति–नायक, निवासी राजोरिया की ढाणी, तहसील–मेड़ता जिला नागौर
3. महेन्द्र पुत्र हीरालाल, जाति–नायक, निवासी–सोगावास, तहसील–मेड़ता, जिला–नागौर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम–सदस्य

उपस्थित : :

श्री विकाश पारासर व सहदेव चौधरी,
अभिभाषकगगण ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर. के. खदाव
उप राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी संख्या–1 की ओर से
अनुपस्थित .....अप्रार्थी सं0 2 व 3

निर्णय दिनांक : 11.10.2018

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 11.05.2016 प्रकरण संख्या 574/2013 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, मेड़तासिटी द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या–2 परमूडी पत्नि श्री सुगनाराम, जाति नायक निवासी राजोरिया की ढाणी (विक्रेती) ने कस्बा मेड़ता की सरहद में स्थित अपने स्वामित्व की कृषि भूमि खसरा नं0 3750/5098 रकबा 0.8100 हैक्टेयर की बारानी–2 को प्रार्थी जगदीश व अप्रार्थी संख्या–3 महेन्द्र पुत्र हीरा लाल जाति–नायक क्रेता को रू0 3,00,000/– (अक्षरे रूपये तीन लाख) में विकय कर, विक्रय दस्तावेज उप पंजीयक, मेड़तासिटी के समक्ष दिनांक 09.04.2012 को पेश किया। उप पंजीयक ने दस्तावेज को पंजीबद्ध कर संबंधित प्रार्थी को लौटा दिया परन्तु आंतरिक लेखा जांच/महालेखाकर जांच दल द्वारा मौका निरीक्षण के पश्चात प्रश्नगत दस्तावेज की कुल मालियत रू0 09,25,980/– कमी राशि जमा कराने हेतु क्रेतागण को नोटिस जारी किया। कमी राशि जमा नहीं कराने पर मानी जाकर, धारा 51–ए(2) के अन्तर्गत रेफरेन्स तैयार कर कलक्टर(मुद्रांक) को पेश किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) ने रेफरेंस दर्ज रजिस्टर कर, क्रेता को नोटिस जारी किये। रेफरेंसानुसार राशि जमा नहीं कराने पर, कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने आदेश दिनांक 11.05.2016 द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस को स्वीकार करते हुए, प्रश्नगत सम्पति की मालियत

लगातार.....2

उपरोक्तानुसार आंकी जाकर, कमी मुद्रांक रू0 24,410/–,सरचार्ज रू0 2,440/–, कमी पंजीयन शुल्क रू0 4,880/–, शास्ति रू0 13,160/– एवं ब्याज रू0 13,160/– कुल रू0 58,050/–प्रार्थी क्रेता से वसूल करने का आदेश पारित किया। तत्पश्चात प्रार्थी के अभिभाषक ने प्रार्थना पत्र कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष पेश किया जिसे अस्वीकार कर कलक्टर(मुद्रांक) ने आदेश दिनांक 19.12.2016 द्वारा अपने पूर्व आदेश दिनांक 11.05.202016 को यथावत रखते हुए, प्रार्थना पत्र को अस्वीकार कर दिया। कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर, प्रार्थी–क्रेता द्वारा यह निगरानी पेश की गयी है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर अप्रार्थी को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 व 3 अनुपस्थित रहें।

4. बहस विद्वान अभिभाषकगण की उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अप्रार्थी संख्या 2 परमूडी ने ग्राम मेड़ता की सरहद में स्थित खसरा नं0 3736 रकबा 0.07 हेक्टर, 3760 रकबा 1.25 हैक्टर की भूमि पुखराज पुत्र सुगनाराम, राजू पुत्र सुगनाराम, सुरेश पुत्र सुगनाराम व व परमूडी पत्नि सुगनाराम की खतेदारी की भूमि थी। इस खसरा नं. की जमीन के चिपती हुई अन्य आराजी खसरा नं0 3750 रकबा 1.38 हैक्टर की भूमि आई हुई थी व भूमि बाबूलाल पुत्र भागूराम भूरियासनी की खातेदारी व कब्जेशुदा आराजीयात थी इसी खसरा नं0 के चिपते खसरा नं0 3750/5098 रकबा 0.81 हैक्टर की भूमि परमूडी पत्नि सुगरानाम की खातेदारी काश्त व कब्जाशुदा भूमि थी। प्रार्थी ने दिनांक 09.04.2012 को खसरा नम्बर 3756 व 3760 के बेचानामें में तो उक्त खसरा नम्बर की भूमि आबादी से 6 कि.मी. दूर होना अंकित करवा दिया मगर खसरा नम्बर 3750 के सम्बन्ध में जो बेचाननामे लिखे गये थे उनमें लिपिकीय भूल से आबादी से 6 कि.मी. के स्थान पर 2 कि.मी. टाईप हो गया इस वजह से उक्त बेचाननामें पर उप पंजीयक कार्यालय का एक नोटिस दिनांक 21.07.2016 को जारी होने पर जिसमें 58,050/–रूपये जमा कराने के निर्देश मिले जिसकी प्रति प्रार्थी को मिलने पर रिकार्ड शुद्वि की जानकारी हुई तब प्रार्थी द्वारा उप पंजीयक कार्यालय में उपस्थित होकर विस्तृत जवाब व दस्तावेज प्रस्तुत किये जिसको दिनांक 19.12.2016 को खारिज कर दिया गया तो प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत अजमेर द्वारा पारित आदेश दिनांक 11.05.2016 जिसमें उनके द्वारा दस्तावेज की मालियत राशि रूपये 9,25,980/– निर्धारित की जाकर अन्तर मुद्रांक पंजीयन शुल्क ,सरचार्ज एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार शास्ति तथा ब्याज कुल राशि 58,050/– रूपये वसूल करने के आदेश पारित कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को विधिवत सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया एवं एकतरफा आदेश पारित कर दिया है। खसरा नम्बर 3756 व 3760 के बेचानामें में तो उक्त खसरा नम्बर की भूमि आबादी से 6 कि.मी. दूर होना अंकित किया किन्तु खसरा नम्बर 3750 आबादी से 6 कि.मी. के स्थान पर 2 होना अंकित किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अन्त उन्होंने निवेदन किया कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जावे।

6. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को विधिसम्मत है बताते हुए निगरानी खारिज करने का निवेदन किया।

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

लगातार.....3

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज क्रम सं. 2642 दिनांक 09.04.2012 पर पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया था। आंतरिक लेखा जांच दल ने इस दस्तावेज के संबंध में निम्न ऑडिट आक्षेप लिया :–

" दस्तावेज के पृष्ठ 3 के चौथे पेरेग्राफ की पंक्ति सं. 5 के अनुसार बिक्रीत आराजी आबादी सीमा व सड़क से 2 किलोमीटर दूर स्थित हैं। डी.एल.सी. में मेड़ता सिटी के खसरों की 0 से 3 किलोमीटर तक सीचिंत दर 1,85,196/– प्रति बीघा निर्धारित है। अतः मालियत निम्नानुसार अपेक्षित।

5 बीघा गुणा 185196/– = 925980/–"

इस ऑडिट आक्षेप के आधार पर प्रस्तुत रेफरेन्स में कलक्टर (मुद्रांक) ने एकपक्षीय निर्णय दिनांक 11.05.2016 पारित करते हुये रेफरेन्स स्वीकार किया है। रेफरेन्स इस आधार पर स्वीकार किया गया है कि दस्तावेज में अंकित किया गया है कि भूमि आबादी व सीमा से 2 किलोमीटर दूर स्थित है, अतः 0 से 3 किलोमीटर पर डीएलसी दर राशि रू 1,85,196/– से मूल्यांकन किया जाना उचित है। प्रार्थी की ओर से प्रकरण को रिओपन किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र 14.12.2016 को प्रस्तुत किया है जो निर्णय दिनांक 19.12.2016 द्वारा अस्वीकार किया गया है।

10. प्रार्थी द्वारा निगरानी में मुख्य आधार यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि आबादी सीमा व सड़क से 3 किलोमीटर से अधिक दूरी पर है परन्तु दस्तावेज में सहवन से 2 किलोमीटर अंकित हो गया है। इनका कथन है कि जिस दिन इस सम्पत्ति को विक्रय किया गया था उसी दिन चिपते हुए अन्य ख.न. 3756 व 3760 का भी बेचान हुआ है जिनमे दूरी 6 कि.मी. आबादी से होना अंकित किया गया है किन्तु उक्त दस्तावेज में सहवन से 2 किलोमीटर टंकण त्रुटि से लिख दिया गया है जिसके संबंध में अधीनस्थ न्यायालय ने कोई जांच नहीं की है। प्रश्नगत दस्तावेज के पृष्ठ सं. 3 पर दूरी के संबंध में **"उक्त बिक्रीत आराजी आबादी सीमा व सड़क से 2 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित है "** अंकित है। दस्तावेज में अधिक उपरोक्त अंकन से यह अर्थ तो निकलता है कि बिक्रीत आराजी की आबादी सीमा व सड़क से दूरी 2 किलोमीटर से अधिक है परन्तु इसका अर्थ यह नहीं लिया जा सकता कि बिक्रीत आराजी की आबादी सीमा व सड़क से दूरी 3 किलोमीटर से अधिक नहीं है। यहां यह उल्लेखनीय है कि डी.एल.सी. के अनुसार 3 किलोमीटर की दूरी की सीमा तक स्थित भूमि पर आक्षेप के अनुसार दरें आरोपणीय है। प्रार्थी का यह भी कथन है कि ख. नं. 3756 व 3760 जो इससे चिपते हुए है, का विक्रय भी इसी दिन हुआ है जिनमें आबादी सीमा व सड़क से दूरी 6 किलोमीटर से अधिक बताई गई है परन्तु इस विक्रय पत्र में लिपिकिय त्रुटिवश 2 किलोमीटर अंकित हो गया है। निगरानी के संलग्न ख.नं. 3756 व 3760 से संबंधित विक्रय पत्र पंजीबद्ध क्रम सं. 2640 दिनांक 09.04.2012 की फोटो प्रति से

लगातार.....4

यह स्पष्ट है कि इस दस्तावेज में बिक्रीत आराजी आबादी सीमा व सड़क से 6 किलोमीटर से अधिक दूरी पर स्थित होना बताया है। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा निगरानी में उठाये गये बिन्दु परीक्षण योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स के तथ्यों के संबंध में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत कोई जांच नहीं की है जबकि विवाद बिक्रीत आराजी की आबादी सीमा व सड़क से दूरी के संबंध में था जिसका निस्तारण नियम 65(4)(IV) मौका निरीक्षण किया जाना चाहिए था। इस दृष्टिकोण से प्रकरण प्रतिप्रेषित योग्य है।

11. अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि निगरानीधीन निर्णय एकपक्षीय पारित किया गया हैं तथा यदि प्रकरण में निगरानीधीन आदेश निरस्त किया जाकर प्रतिप्रेषित किया जाता है तो न्यायिक दृष्टिकोण से प्रार्थी को सुनवाई का भी समुचित अवसर मिल सकेगा।

12. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही होने के कारण निगरानी आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश दिनांक 11.05.2016 व 19.12.2016 निरस्त किये जाते हैं तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे उभयपक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुए, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए पूर्ण विवेचना एवं विश्लेषण करते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 26.11.2018 को पेश हों। अधीनस्थ न्यायालय को यह भी निर्देश है कि अप्रार्थी सं. 2 व 3 को भी नोटिस जारी कर सुनवाई का विधिवत अवसर प्रदान किया जावे।

13. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य