

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक पाली
तहसील एवं जिला पाली।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री नाथुलाल अडवानी श्री विशनदास जाति सिन्धी
निवासी 117 ए सिन्धी कॉलोनी पाली तहसील जिला पाली।
2. श्रीमती सोनिया अडवानी पत्नी श्री राजेश अडवानी जाति सिन्धी
निवासी 117 ए सिन्धी कॉलोनी पाली तहसील जिला पाली।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी.पी.ओझा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री वी.के.पारीक

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 व 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 19.01.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) पाली वृत्त पाली (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 16.03.2015 प्रकरण संख्या 206/2011 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 पाली द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 1 ने एक भूखण्ड संख्या 87 बंसत विहार पाली क्षेत्रफल 1062.50 वर्गफुट का बेचान 3,82,000 में अप्रार्थी सं 2 को किया जाकर पंजीयन हेतु उपपंजीयक पाली के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज की मालियत रु 5,51,650/- मानते हुए दस्तावेज पंजीयन कर लौटा दिया। तत्पश्चात् उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका देखा गया जिसमें भूखण्ड व्यावसायिक क्षेत्र में स्थित होना पाया गया जिस कारण सम्पत्ति की मालियत 15,87,163/- मानकर मुद्रांक कर 41,420/-, पंजीयन शुल्क 10,360/- व सरचार्ज 4,140/- कुल राशि 55,920/- रु प्रार्थी से वसूल किये जाने हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया जिसे अधीनस्थ न्यायालय ने निगरानीधीन आदेश दिनांक 16.03.2015 द्वारा अस्वीकार किया है जिसके विरुद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

29

लगातार.....2

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण सं. 1 व 2 की ओर से विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 16.03.15 को विवादित भूखण्ड के दस्तावेज साक्ष्य को नजरअंदाज कर विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर प्रार्थी राज्य सरकार को राजस्व की हानि पहुंचाते हुए तात्त्विक अनियमितता कारित की है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित वाणिज्यिक है जिसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है, अतः निगरानी स्वीकार की जावें।
6. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. प्रार्थी विभाग द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है, 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 पंजीयन हेतु दिनांक 17.06.2011 को प्रस्तुत किया गया है जो उसी दिन पंजीबद्ध कर संबंधित को लौटा दिया गया है। प्रकरण में रेण्डम पद्धति के आधार पर मौका निरीक्षण किया गया है तथा मौका निरीक्षण के अनुसार दस्तावेज व्यवसायिक सम्पत्ति का होने के आधार पर व्यवसायिक दर से मालियत की गणना हेतु रेफरेन्स दिनांक 21.09.2011 को अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 02.03.2015 को मौका निरीक्षण किया है जो निम्न प्रकार है :-

" आज दिनांक 02.03.15 को पाली चक नंबर 2 के खसरा नम्बर 1439 की आराजी में काटे गये कृषि भूखण्ड नंबर 87 जो चौड़ाई में उत्तर की भुजा 40 फुट व दक्षिण की भुजा 45 फुट व लम्बाई में 50 फुट मुकसरे 2125 वर्गफीट है। जिसमें से भूखण्ड संख्या 87 ए जो दो साईड खुला भूखण्ड नाप में चौड़ाई में उत्तर की भुजा 20 फीट व दक्षिण की भुजा 22.5 फुट लम्बाई में 50 फुट मुकसरे 1062.50 वर्गफीट है। उक्त भूखण्ड बजरंग बाग रोड पर स्थित है। उक्त प्लाट पूर्णतया खाली है। ओर प्लाट लगभग 6-7 फुट खड्डे में नीचे है जिसमें अंग्रेजी बबूल उगी हुई है। प्लाट तिकोना है और रोड के कार्नर प्लाट है जो कोर्नर पर है प्लाट के पूर्व दिशा में कॉलोनी में जाने

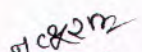
२१४

लगातार.....3

हेतु आरसीसी रोड लगभग 10-12 फुट चौड़ाई है। रोड छोड़कर एक खाली प्लॉट छोड़ कर एस.बी.बी.जे. का क्षेत्रिय कार्यालय हैं। प्लॉट के पीछे आवासीय भवन है। प्लॉट के पश्चिम दिशा में व्यवसायिक परिसर तीन दुकाने हैं जो बंद हैं ओर शटर लगे हुये हैं जिन पर ताले लगे हुये हैं। वरवक्त मौका निरीक्षण इन दुकानों में कोई व्यापारिक कार्य नहीं हो रहा है। और दुकानों के शटर के अन्दर क्या है इसका अनुमान नहीं लगाया जा सकता। उक्त प्लॉट के सामने उत्तर दिशा में स्थित बंजरग बाग रोड के बाद लोडिया तालाब का क्षेत्र है जिसे भू-अभिलेख निरीक्षक ने खातेदारी भूमि होना बताया है। इस तालाब भूमि पर सरसों एव गेहूँ की फसल उगी हुई है। मौके पर अन्य कोई व्यवसायिक गतिविधि नहीं पाई गई। उक्त भूखण्ड के पीछे पूर्णतया आवासीय कॉलोनी हैं "

उपरोक्त मौका निरीक्षण के अनुसार दस्तावेज के पंजीयन के लगभग साढे तीन वर्ष के बाद भी मौके पर प्लॉट पूर्णतया खाली पाया गया है। प्लॉट के पास तीन दुकाने पायी गयी है परन्तु वे बंद पायी गयी है तथा कोई व्यापारिक कार्य नहीं होना पाया गया है। सामने कृषि भूमि बताई है। प्लॉट के पीछे आवासीय बस्ती बताई है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण की रिपोर्ट के आधार पर यह पाया है कि भूखण्ड के आस-पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक गतिविधियाँ नहीं है जिससे आवासीय दर से किया गया मूल्यांकन उचित है। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार मौका निरीक्षण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित किया गया निर्णय तथ्यों एवं विधि के अनुरूप है जिसमे हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य होने के कारण अस्वीकार की जाती हैं।
11. निर्णय सुनाया गया।


(नत्थूराम)
सदस्य