राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–243/2018/अजमेर

शिवलहरी गोयल पुत्र बैजनाथ प्रसाद गोयल
जाति अग्रवाल निवीस सिटी रोड,
मदनगंज–किशनगढ़ जिला अजमेर। ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक किशनगढ़।
2. श्रीमती यशोदा पत्नी अशोक देशप्रेमी
जाति मेघवाल निवासी गांधी नगर,
मदनगंज–किशनगढ़ जिला अजमेर। ..अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री रोहित सोनी
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 09.03.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 21.08.2017 प्रकरण संख्या 296/2014 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 किशनगढ़ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 2 श्रीमती यशोदा पत्नी श्री अशोक देशप्रेमी निवासी गांधी नगर, मदनगंज किशनगढ़, जिला अजमेर द्वारा बहक श्री शिवलहरी गोयल पुत्र श्री वैद्यनाथ प्रसाद निवासी सिटी रोड, मदनगंज किशनगढ जिला अजमेर के हक में विक्रय पत्र दस्तावेज में प्रतिफल राशि रू 5,25,000/– अंकित कर दिनांक 20.12.12 को निष्पादित कर, उपपंजीयक किशनगढ के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उपपंजीयक किशनगढ द्वारा दस्तावेज की मालियत 5,25,000/– निर्धारित की जाकर दस्तावेज संख्या 8453/12 पर पंजीबद्ध किया जाकर दिनांक 20.12.2012 को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकार जांच दल ने अपने आक्षेप में उल्लेख किया है कि दस्तोवज में मुद्रांक करापवंचन की नीयत से सम्पत्ति की मार्केट वेल्यू कम बताकर दस्तावेज का पंजीयन कराया गया हैं। ऑडिट द्वारा दस्तोवज

लगातार.....2

की मालियत राशि रू 19,27,200/– मानी जाने से उपपंजीयक द्वारा उपरोक्तानुसार मालियत पर अन्तर राशि जमा कराने हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार कर दस्तावेज की मालियत राशि रू. 19,27,200/– निर्धारित कर अन्तर मुद्रांक कर 70,340/– पंजीयन शुल्क 14,030/– सरचार्ज 7,030/– एवं अधिसूचना 09.03.15 के अनुसार शास्ति राशि रू. 3,438/– एवं ब्याज राशि रू 3,432/– कुल राशि रू. 98270/– प्रार्थी से वसूल करने हेतु निर्देश दिये गये जिसके विरूद्व प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी में बहस उभयपक्ष एडमिशन स्टेज पर सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड संख्या 51 जो कि तिलक विहार सेक्टर सैकिण्ड खसरा संख्या 78/7 जो कि 6 लेन, जयपुर–अजमेर हाईवे, रिलायन्स पेट्रोल के पास, मदनगंज किशनगढ जिला अजमेर राज. में स्थित हैं, को दिनांक 20.12.12 को क्रय किया था जो कि तत्समय प्रचलित डी. एल.सी. के रेट अनुसार मुद्रांक अंकित कर विक्रय पत्र का पंजीयन कराया था, जिसकी डी.एल.सी. दर 152/– रू प्रति वर्गफीट थी जो कि दिनांक 26.03.12 से 26.09.14 तक प्रचलित थी। वास्तविकता में एक अन्य कॉलोनी तिलक नगर (जयपुर अजमेर रोड) खसरा संख्या 568 सावंतसर जो कि शहर के मध्य में स्थित है, जिसकी डी.एल.सी रेट 533/– रू प्रति वर्गफीट है जिसे विभागीय स्तर पर त्रुटिवश प्रश्नगत पंजीयन विलेख बाबत प्रश्नगत आराजी को खसरा संख्या 568 के तिलक नगर का मानकर रेफरेन्स प्रेषित किया हैं। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत करने का मुख्य आधार प्रश्नगत दस्तावेज में अंकित स्थिति तिलक नगर रहा है जिसके कारण सम्पत्ति का बाजार मूल्य गलत आंका गया है। प्रार्थी ने लिखित में जवाब देकर स्पष्ट किया था कि विवादित भूमि पर आक्षेपित स्थल पर नहीं है। उप पंजीयक द्वारा प्रेषित प्रकरण पर अधीनस्थ न्यायालय को दस्तावेज में वर्णित तथ्यों का पूर्ण अवलोकन कर व मौके की स्वतंत्र जांच कर ही निर्णय करना चाहिये था। राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प. 2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एंव महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के पैरा बिन्दु संख्या 9 तथा परिपत्र संख्या 1/2009 के पैरा बिन्दु संख्या 11 के नियमों का ध्यान नहीं रखा। उक्त पैरों में स्पष्ट लिखा है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय योजना में स्थित, रूपान्तरण, भू–उपयोग परिवर्तन के आधार

लगातार.....3

पर भूमि का मूल्यांकन किया जावेगा तथा सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा। जैसा कि न्यायिक दृष्टान्त 2016 आरआरटी (2) 1452 में प्रतिपादित किया गया है। साथ ही तहत न्यायालय द्वारा बिना किसी आधार के एवं राँज्य सरकार की अधिसूचना 09.03.15 के अनुसार निर्धारित दरों को गौण कर अवैधानिक मालियत तय कर प्रस्तावित दर के अनुसाार कमी मुद्रांक शुल्क वसूल किये जाने के आदेश पारित किये है। अतः निगरानी स्वीकार की जावे।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राँजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

6. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। प्रकरण के तथ्यों को देखते हुये प्रकरण का निस्तारण एडमिशन स्टेज पर किया जा रहा है। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

7. 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।

8. विचाराधीन प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में न तो इस तथ्य का उल्लेख किया गया है कि रफरेन्स किस बिन्दु पर आधारित था व न ही रेफ़रेन्स के तथ्यों के संबंध में कोई जांच की गई है। निर्णय में रेफरेन्स के तथ्यों को स्वीकार करने के संबंध में कोई कारण भी अंकित नहीं किया गया हैं। विचाराधीन प्रकरण में प्रार्थी द्वारा किये गये कथनों एवं अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत जवाब के अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन सम्पत्ति को तिलक नगर (जयपुर अजमेर रोड) खसरा सं. 568 सांवतसर की डी.एल.सी. दर 533/– रू प्रति वर्गफीट की दर से रेफरेन्स प्रस्तुत करना बताया है तथा कथन किया है कि यह सम्पत्ति तिलक विहार सेक्टर द्वितीय खसरा नं 78/07 जयपुर अजमेर हाइवे रियालन्स पेट्रोल पम्प के पास, मदनगंज किशनगढ में स्थित है जिसकी डी.एल.सी. दर 152/– प्रति वर्गफीट है अधीनस्थ न्यायालय का यह दायित्व था कि प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत इस जवाब के आधार पर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत रेफरेन्स के तथ्यों व प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत जवाब के संबंध में जांच कर निर्णय पारित करते परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने बिना कोई जांच किये व बिना कोई कारण अंकित करते हुए रेफ़रेन्स स्वीकार किया है जो विधिसम्मत नहीं है तथा इस बिन्दु पर प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाना उचित हैं।

लगातार.....4

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार की जाती है एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जकार निर्देश है कि वे राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अन्तर्गत जांच कर उभय पक्ष को सुनकर पुनः विधिसम्मत एवं नियमनानुसार निर्णय पारित करें। प्रार्थी अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 16.04.2018 को उपस्थित हो। अधीनस्थ न्यायालय को यह भी निर्देश है कि वे अप्रार्थीया सं. 2 को भी सुनवाई का नोटिस जारी कर सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करें।

10. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य