## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

**निगरानी संख्या–27/2014/भीलवाडा**

श्रीमती साधना भण्डारी पत्नी श्री धनवीर भण्डारी, जाति – ओसवाल, निवासी–8, अशोक नगर, भीलवाडा। ...प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक भीलवाडा
2. श्री नसरूदीन, श्री बदरूदीन पिसरान, सिराजुदीन ठठेरा।
3. श्री गुलाम रसूल, श्री रसूल, श्री छोटू पिसरान
4. श्री मोहम्मद इस्माईल पिताश्री कमरूदीन ठठेरा
5. श्री मोहम्मद फारूख पिता मोहम्मद उमर ठठेरा
6. श्री मोहम्मद यासीन पिता मोहम्मद उमर
7. श्री अब्दुल रज्जाक पिता जब्बार ठठेरा
8. श्री निजामुदीन पिता अब्दुल जब्बार ठठेरा
9. श्री एजाज अहमद पिता अब्दुल जब्बार ठठेरा
10. मु. सामिमबानो बेवा अब्दुल जब्बार ठठेरा
11. रजिया बानू पुत्री अब्दुल जब्बार ठठेरा
12. श्रीमती परवीन बानो पुत्री अब्दुल जब्बार ठठेरा

निवासीयान् मोमिन मौहल्ला, नागोरियों की बगीची के पास, भीलवाडा।

प्रोफार्मा अप्रार्थीगण

**एकलपीठ**

**श्री नत्थूराम, सदस्य**

**उपस्थित : :**

श्री मदनलाल गुर्जर
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री जमील जई ....अप्रार्थी सं 1 की ओर से
उप–राजकीय अभिभाषक
तामील स्तर ....अप्रार्थी सं 2 से 12

**निर्णय दिनांक : 16.03.2017**

**निर्णय**

1. यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भीलवाडा (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 21.10.2008 प्रकरण संख्या 539/07 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 उपपंजीयक भीलवाडा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

**लगातार.....2**

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रथम पक्ष नसरूदीन, श्री बदरूदीन वगेरा जरिये मोहम्मद यूसूफ ने द्वितीय पक्ष श्रीमती साधना भण्डारी पत्नी श्री धनवीर सिंह भण्डारी के हक में दिनांक 06.10.2004 को मोहन लाल सुखाडिया नगर भूखण्ड सं. 2/49 से 2/54 तक प्रत्येक की नपती 30 x 64 वर्ग फीट का बेचान 2,90,000/– रू. अंकित कर उपंपजीयक भीलवाडा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया उपपंजीयक भीलवाडा ने दस्तावेज की कुल मालियत 10,36,800/– रू मानते हुए दस्तावेज बाद पंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटाया गया। तदुपरान्त आन्तरिक लेखा जांच दल के निरीक्षण अवधि 1/04 से 10/05 दौरान दस्तावेज की मालियत 13,59,360/– रू होने से संबंधित पक्षकारों को धारा 54 का नोटिस जारी किया। सम्बन्धित पक्षकारों द्वारा कमी राशि जमा नहीं कराने से कमी मुद्रांक कर आदि वसूली हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि नजरी नक्शे के अनुसार भूखण्ड सं. 2/49 से 2/54 नम्बर के भूखण्ड मुख्य अजमेर भीलवाडा एन–एच पर स्थित हैं। अतः मालियत की गणना डी.एल.सी. सं. 155–बी–I दर 118 रू. प्रति वर्गफीट की दर से 6 भूखण्डों का मूल्यांकन 30 X 64 X 6 X 118 = 1359360 रू बनता है। प्रार्थीया ने अपने जवाब में रेफरेन्स के तथ्यों को अस्वीकार किया तथा भूखण्ड अजमेर रोड पर न होकर मोहनलाल सुखाडिया नगर के अन्दर होना बताया। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण का उपंपजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए सम्पत्ति की मालियत 1359360/– रू मानी जिस पर मुद्रांक कर 108750/– पंजीयन शुल्क 13600/– रू. निर्धारित किया। अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्व में अदा किये गये मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क को कम करते हुये कमी मुद्रांक कर 25800/–रू., कमी पंजीयन शुल्क 3230/– रू. व शास्ति 370/– रू. कुल 29400/– रू. प्रार्थीया से वसूली करने के आदेश दिये जिससे व्यथित होकर प्रार्थीया ने यह निगरानी प्रस्तुत की है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं 1 की विद्वान उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 से 12 के संबंध में अभी तलबी की कार्यवाही विचाराधीन है परन्तु प्रकरण के तथ्यों को देखते हुये, मुद्रांक कर की देयता प्रार्थीयां क्रेता की होने तथा अप्रार्थी सं. 2 से 12 के विरूद्व कोई अनुतोष नहीं होने के कारण प्रकरण का इसी स्तर पर अंतिम निस्तारण उचित मानते हुए बहस उभय पक्ष सुनी गई।

लगातार.....3

4. विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने विधिविरूद्व रेफरेन्स स्वीकार किया है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्तियां अजमेर रोड नेशनल हाईवे पर स्थित नहीं है। उपपंजीयक की रिपोर्ट में यह स्पष्ट था कि उपरोक्त भूखण्ड सुखाडिया नगर में अन्दर जाकर स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय ने स्वंय मौका निरीक्षण किया है जिसमे भूखण्ड अजमेर नेशनल हाईवे पर स्थित होने का कोई उल्लेख नहीं है। नगर सुधार न्यास द्वारा स्वीकृत लेआउट प्लान में भी उपरोक्त भूखण्ड अजमेर नेशनल हाईवे पर स्थित नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

5. विद्वान उपराजकीय 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। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

7. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

8. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के निम्न बिन्दु पर आधारित था :–

" संलग्न नक्शे के अनुसार भूखण्ड सं. 2/49 से 2/54 नम्बर के भूखण्ड मुख्य अजमेर भीलवाडा एन–एच पर स्थित हैं। अतः मालियत की गणना डी.एल.सी. सं. 155–बी–I दर 118 से अपेक्षित है – 11520 X 118 = 1359360 रू प्रति वर्गफीट की दर से 6 भूखण्डों का मूल्यांकन 30 X 64 X 6 X 118 = 1359360 रू बनता है। "

प्रकरण में उपपंजीयक, भीलवाडा की मौका निरीक्षण रिपोर्ट 09.04.08 निम्न प्रकार है :–

" आज दिनांक 09.04.08 को प्रकरण सं 539/07 में वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड सं. 2/49 लगायत 2/54 प्रत्येक नपती 30 फीट गुणा 64 फीट का मौका देखा गया। सम्पत्ति अजमेर रोड पर स्थित नहीं होकर सुखाडिया नगर में अन्दर की ओर स्थित है जो अजमेर रोड से अन्दर की ओर लगभग 300 मीटर दूरी पर स्थित है।

लगातार.....4

सम्पत्ति का मौका धनवीन सिंह भण्डारी की मौजूदगी में देखा गया व मौका पर्चा पर हस्ताक्षर करवाये गये। "

अधीनस्थ न्यायालय की मौका निरीक्षण रिपोर्ट निम्न प्रकार है :–

" आज दिनांक 23.09.08 को न्यायालय हाजा के कमी स्टाम्प प्रकरण सं. 538/07, 539/07 एवं 540/07 में हमराह उपंपजीयक भीलवाडा एवं अप्रार्थी श्री धनवीर सिंह भण्डारी की उपस्थिति में स्थल निरीक्षण किया गया। मौके पर प्रकरण सं. 538/07 में वर्णित भूखण्ड 2/55 से 2/60 क्षेत्रफल 30 गुणा 64 वर्गफीट एवं 2/91 नाप 25 x 49 वर्गफीट तथा इन्हीं के पीछे प्रकरण सं. 539/07 में वर्णित भूखण्ड नाप 30 x 64 वर्गफीट के भूखण्ड सं. 2/49 से 2/54 है। एवं प्रकरण सं. 540/07 में वर्णित भूखण्ड सं 2/61 से 6/68 नाप 30 गुणा 64 तथा भूखण्ड सं. 1/209 नाप 18 गुणा 37.5 वर्गफीट उक्त तीनो प्रकरणों में भूखण्ड सं. 1/209 को छोडकर समस्त भूखण्ड एक ही ब्लॉक में स्थित होकर ब्लॉक के उत्तर दिशा में 20 फीट चौडी सडक तथा सडक के आगे 100 फीट हाईटेन्शन बिजली की लाईन है। उसके आगे फिर 20 फीट चौडी सडक होकर सम्पूर्ण 140 फीट चौडे सरकारी भू–भाग पर स्थित है। इस ब्लॉक के पश्चिम में नाला है। पूर्व में ब्लॉक के आगे 30 फीट रोड़ है। दक्षिण में भी 30 फीट रोड पर स्थित है। मौका पर्चा बनाया जाकर सुनाया व हस्ताक्षर करवाया। "

उपंपजीयक भीलवाडा की मौका निरीक्षण रिपोर्ट में भूखण्ड अजमेर रोड पर स्थित नहीं होकर सुखाडिया नगर में अन्दर की रोड पर स्थित होना बताया है तथा अजमेर रोड से अन्दर की ओर लगभग 300 मीटर दूरी पर स्थित होना बताया है। अधीनस्थ न्यायालय की मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अधीनस्थ न्यायालय की मौका निरीक्षण रिपोर्ट में कही भी यह उल्लेख नहीं है कि उपरोक्त भूखण्ड अजमेर रोड नेशनल हाईवे पर स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में यह माना है कि विभागीय परिपत्र अनुसार 30 फीट से चौडी सडकों को मालियत गणना की दृष्टि से मुख्य रोड की श्रेणी में माना गया है जबकि रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित नहीं था कि उपरोक्त भूखण्ड मुख्य रोड पर स्थित है बल्कि रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि उपरोक्त भूखण्ड अजमेर भीलवाडा नेशनल हाईवे पर स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय ने यह भी स्पष्ट नही किया है कि रेफरेन्स में अंकित आक्षेप के अनुसार डी.एल.सी. दर व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपरोक्त भूखण्डों को 30 फीट चौडी

लगातार.....5

सड़क पर होने के कारण मुख्य सड़क पर मानने से दोनों स्थितियों में डी.एल.सी दरों में कोई फर्क है या नहीं। इस प्रकार प्रथम तो यह स्पष्ट नहीं हो रहा है कि रेफरेन्स के तथ्य सही है या नहीं, क्योकि अधीनस्थ न्यायालय की मौका रिपोर्ट में रेफरेन्स के इस बिन्दु पर कि उपरोक्त भूखण्ड अजमेर नेशनल हाईवे पर स्थित है के संबंध में न तो यह उल्लेख है कि उपरोक्त भूखण्ड अजमेर नेशनल हाईवे पर स्थित है व न ही यह उल्लेख है कि उपरोक्त भूखण्ड नेशनल हाईवे पर स्थित नहीं है अर्थात् यह बिन्दु अनुतरित रह गया है व दूसरी ओर अधीनस्थ न्यायालय ने उपरोक्त भूखण्ड मुख्य सडक पर मान कर मूल्यांकन रेफरेन्स के अनुसार किया है जबकि यह स्पष्ट नहीं किया है कि अजमेर नेशनल हाईवे या मुख्य सड़क या भूखण्डों को गौण सडक पर मानने पर तीनो की डीएलसी में क्या अन्तर है तथा इनमे से कौनसी डीएलसी की दर उपरोक्त भूखण्डों पर लागू होती है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय विधिसम्मत नहीं है तथा रेफरेन्स के बिन्दु की जांच कर तदनुसार पुनः निर्णय पारित करने हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित योग्य है।

9. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की निगरानी आंशिक स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 21.10.2008 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे उभयपक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करते हुए एवं राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए रेफरेन्स के तथ्यों की जांच कर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 24.04.2017 को पेश हों। अधीनस्थ न्यायालय को यह भी निर्देश है कि वे अप्रार्थीगण सं. 2 ता 12 को भी नोटिस जारी कर उन्हें भी नियमानुसार सुनवाई का अवसर प्रदान करें।

10. निर्णय सुनाया गया।

( नत्थूराम )
सदस्य