

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-301/2014/भीलवाड़ा

श्रीमती सुनीता पत्नी श्री उमरावसिंह संचेती  
निवासी- शास्त्रीनगर, भीलवाड़ा

.....प्रार्थीया.

### बनाम्

1. सरकार जरिये उप पंजीयक, भीलवाड़ा
2. तेजसिंह पुत्र श्री देवीसिंह जाति राजपुत  
निवासी हरणीखुर्द तहसील व जिला भीलवाड़ा

.....अप्रार्थी.

### एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री मदनलाल  
अभिभाषक।

.....प्रार्थीया की ओर से.

श्री डी.पी. ओझा  
उप-राजकीय अभिभाषक।  
अप्रार्थी सं. 2 की ओर से कोई उपस्थित नहीं।

.....अप्रार्थी सं.1 राजस्व की ओर से.

दिनांक : 12.12.2017

### निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थीया द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त भीलवाड़ा (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 115/2006 में पारित निर्णय दिनांक 23.09.2008 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरणों के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि प्रार्थीया द्वारा दिनांक 10.06.2004 को आराजी नं 5 रकबा 23 बीघा 14 बिस्वा किरम नहरी व बजड जिसमें प्रथम पक्ष/अप्रार्थी सं. 2 तेजसिंह का 1/3 का 1,50,000/- रुपये में दस्तावेज उप पंजीयक, भीलवाड़ा के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया गया। उप पंजीयक भीलवाड़ा द्वारा दस्तावेज की मालियत 5,87,711/- रुपये मानते हुए दस्तावेज को बाद पंजीयन पक्षकारों को लौटा दिया गया। तदुपरान्त जांच दल धारा 54 के तहत दस्तावेज की मालियत 2346750/- रुपये निर्धारित करते हुए कमी राशि जमा कराने का नोटिस जारी किया गया। पक्षकारों द्वारा कमी राशि जमा न करने पर रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा को प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 23.09.2008 में प्रार्थीया को कमी मुद्रांक कर 96,741/- रुपये , पंजीयन शुल्क 17,587/- रुपये तथा शास्ति 172/- रुपये कुल राशि 1,14,500/- रुपये जमा करने के आदेश पारित किये। उक्त अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 23.09.2008 से व्यथित होकर व्यथित होकर प्रार्थीया द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।
3. उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

लगातार.....2.

*Amr Singh*  
12/12/17

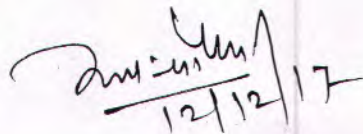
4. प्रार्थीया के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 23.09.2008 को खण्डन करते हुए कथन किया गया कि प्रार्थीया की आराजी भूमि कृषि भूमि है। को कृषि प्रयोजनार्थ क्रय की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि को आबादी एवं सड़क के नजदीक मानकर की भूल की, जबकि प्रश्नगत भूमि सड़क से 1/2 किमी दूरी तथा रेल्वे लाईन व नाले से भी दूरी पर स्थित होने के बाद भी अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत की मालियत बाजार मूल्य से निर्धारित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। अतः प्रार्थीय के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को अपास्त कर प्रार्थीया की निगरानी प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
5. राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि प्रश्नगत आराजी भीलवाड़ा चितौड़ मुख्य रोड के पास रेल्वे लाईन है इसके के पूर्व की तरफ रेल्वे लाईन से लगती हुए प्रश्नगत सम्पत्ति स्थित है। जिसका निर्माण रेल्वे पुल से आधा किमी की दूरी पर स्थित जमना विहार कॉलोनी से एक किमी दूरी तथा पश्चिम से रेल्वे लाईन के बाद से लगती हुई है। राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने यह कथन किया गया कि जांच दल द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को आबादी व सड़क के पास की भूमि मानते हुये 3,15,000/- रूपये प्रतिबीघा से मालियत का आक्षेप के आधार पर प्रस्तुत रेफरेन्स को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधि सम्मत रूप से स्वीकार किया गया है। जिसमें हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है। अतः राजस्व के उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थीया की निगरानी को अस्वीकार करने का निवेदन किया।
6. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया।
7. विक्रेता अप्रार्थी संख्या 2 तेजसिंह द्वारा आराजी खसरा न. 95 रकबा 23 बीघा 24 बिस्वा किस्म नहरी व बंजर मौजा ग्राम हरणीखुर्द पटवार हल्का हरणीकला तहसील व जिला भीलवाड़ा में से 1/3 हिस्से को प्रार्थी श्रीमती सुनीता को दिनांक 10.06.2004 को जरिये विक्रय पत्र दस्तावेज संख्या 3217/2004 द्वारा किया गया। उक्त दस्तावेज बाद पंजीयन लौटा दिया गया। ऑडिट दल द्वारा प्रश्नगत भूमि के आबादी व सड़क के पास स्थित होना मानते हुए उसका मूल्यांकन 315000/- प्रति बिघा से किये जाने का आक्षेप निकाला गया। इस प्रकार प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन उप पंजीयक द्वारा अलग दर से किये जाने के कारण ऑडिट रिपोर्ट में की गयी आपत्ति के आधार पर रेफरेन्स किया गया। जिससे अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा द्वारा दिनांक 23.09.2008 को स्वीकार किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा ऑडिट आक्षेप एवं उप पंजीयक भीलवाड़ा द्वारा प्रस्तुत मौका नजरी

लगातार.....3.

*Amr...*  
12/12/17

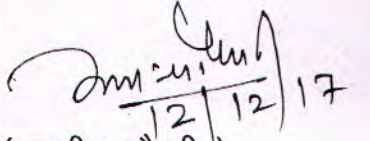
नक्शा के आधार पर अपने निर्णय दिनांक 23.09.2008 द्वारा रेफरेन्स को स्वीकार किया गया। जिसमें यह उल्लेख किया गया कि प्रश्नगत भूमि भीलवाड़ा चितौड़ मुख्य रोड के पास के पास स्थित है। इस भूमि के पूर्व की ओर रेल्वे लाईन है और निर्माणाधीन ऑवरब्रिज से 1/2 किमी व जमना विहार कॉलोनी से 1 किमी की दूर पर स्थित है इस भूमि के पश्चिम में रेल्वे लाईन के भीलवाड़ा चितौड़ मुख्य सड़क के पास कमला एन्कलेव/कमला विहार, ब्रदवा टेक्सटाईल आदि स्थित है।

8. प्रार्थीया के अभिभाषक का बहस में यह कथन रहा है कि प्रश्नगत भूमि समेलिया रोड से आधा किमी से भी अधिक दूरी पर स्थित है तथा प्रश्नगत भूमि तथा मुख्य सड़क के मध्य रेल्वे लाईन व नाला स्थित है। मुख्य सड़क से प्रश्नगत भूमि के लिये कोई सीधी एप्रोच नहीं है। यहां यह उल्लेखनीय है कि प्रार्थीया द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत जवाब में इन्हीं आपत्तियों का उल्लेख किया गया है। उप पंजीयक भीलवाड़ा द्वारा अधीनस्थ न्यायालय को दिनांक 19.09.2008 प्रश्नगत भूमि के संबंध में प्रेषित नजरी नक्शा में कमला विहार/कमला एन्कलेव के पश्चात् चितौड़-भीलवाड़ा रोड इसके बाद नहर और नहर के बाद रेल्वे लाईन और रेल्वे लाईन के बाद में प्रश्नगत भूमि आराजी खसरा नं. 95 दर्शायी गयी है। हरणीखुर्द की भूमि के संबंध में तत्समय तीन प्रकार की डीएलसी दरें निर्धारित थी जिनमें हरणी महादेव रोड व नविप्र द्वारा स्वीकृत योजना के आसपास की समस्त श्रेणी की आराजी आधार किमी तक 315000/- रुपये प्रतिबीघा तथा समेलिया रोड, रेल्वे लाईन की तरफ की आराजी 157500/- रुपये प्रतिबीघा तथा सिंचित 78,750/- प्रतिबीघा है। प्रश्नगत दस्तावेज का पंजीयन के समय मूल्यांकन हरणी खुर्द की सिंचित भूमि की डीएलसी दर के आधार पर किया गया था।
9. ऑडिट आक्षेप में प्रश्नगत भूमि को आबादी एवं सड़क के पास की भूमि होने के आधार पर 315000/- रुपये प्रतिबीघा से मूल्यांकन किये जाने का आक्षेप लगाया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया गया। केवल ऑडिट रिपोर्ट एवं उप पंजीयक भीलवाड़ा द्वारा प्रस्तुत मौका नजरी नक्शा के आधार पर ही रेफरेन्स को स्वीकार कर लिया गया। नजरी नक्शा में प्रश्नगत आराजी रेल्वे लाईन के पास स्थित दर्शायी गयी है तथा प्रश्नगत भूमि किसी मुख्य सड़क पर स्थित होना भी नहीं दर्शायी गयी है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स को स्वीकार करने से पूर्व प्रश्नगत भूमि की स्थिति के संबंध में विस्तृत जांच नहीं की गयी। उक्त प्रकरण राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में विस्तृत जांच कर पक्षकारों को सुनवायी का समुचित अवसर प्रदान करते हुये सभी विधिक बिन्दुओं व तथ्यों पर विचार करने के प्रकरण को गुणावगुण पर पुनः निर्णित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

  
12/12/17

लगातार.....4.

10. परिणामस्वरूप प्रस्तुत निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा का आदेश दिनांक 23.09.2008 को अपास्त किया जाता है। उक्त प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की अनुपालना करते हुए स्वयं मौका निरीक्षण कर पुनः विधिनुसार निर्णय पारित करें तथा पक्षकारों को यह आदेश दिये जाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 20.02.2018 को सुनवाई हेतु उपस्थित हो। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय को यह आदेशित किया जाता है कि विक्रेता को सुनवाई हेतु नोटिस भी जारी किये जाये।
11. निर्णय सुनाया गया।

  
(राजीव चौधरी)  
सदस्य