राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1664/2010/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, सांगानेर द्वितीय। .....प्रार्थी

बनाम

1. मैसर्स गंगा फेयरडील टाऊनशिप डवलपर्स प्रा0लि0,संगानेर, जयपुर।
2. श्रीमती मंगली पत्नी श्री प्रभातीलाल, सांगानेर, जयपुर। .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

आशा कुमारी – सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जइ, उप–राजकीय अभिभाषक ..प्रार्थी की ओर से.

श्री मंगलाराम चौधरी
अभिभाषक (बिफ्र होल्डर) .....अप्रार्थीगण की ओर से
अनुपस्थित ...अप्रार्थीगण 2 की ओर से

निर्णय दिनांक 24/03/2015

निर्णय

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, सांगानेर द्वितीय की ओर से उक्त अनुवानित निगरानी जो राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर के द्वारा प्रकरण संख्या 518/2008 में पारित आदेश दिनांक 18.01.2010 को चुनौती देते हुए प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में निम्न प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 मंगली बेवा प्रभातीलाल द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर स्थित कृषि भूमि कुल किता 6 कुल रकबा 1.7250 हैक्टयर (अर्थात 6.9 बीघा) का विक्रय पत्र का दस्तावेज अप्रार्थी संख्या 1 मैसर्स गंगा फेयरडील टाउनशिप डवलपर्स प्रा0लि0, जरिये निदेशक गंगाराम चौधरी पुत्र स्व. श्री नारायण चौधरी के पक्ष में निष्पादित किया जाकर वास्ते पंजीयन उपपंजीयक, सांगानेर द्वितीय के समक्ष दिनांक 04.02.2008 को प्रस्तुत किया। जिसे उपपंजीयक, सांगानेर द्वितीय द्वारा बाद पंजीयन दिनांक 04.02.2008 को पक्षकार को लौटा दिया। उपपंजीयक द्वारा रेन्डम पद्धति से जांच करने पर दस्तावेज कमी मुद्रांक का पाया गया। पक्षकारों द्वारा अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर के समक्ष पेश किया गया। कलेक्टर द्वारा अपने आदेश दिनांक 18.01.2010 द्वारा रेफरेन्स को अस्वीकार कर दिया गया। कलेक्टर के आदेश दिनांक 18.01.2010 से व्यथित होकर राज्य द्वारा यह निगरानी म्याद अधिनियम की धारा 6 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

आशा कुमारी

लगातार.....2

निगरानीकर्ता के अभिभाषक रामसुख चौधरी के बिफ़ होल्डर श्री मंगलाराम चौधरी व अप्रार्थी 1 विभाग के उपराजकीय अभिभाषक श्री जमील जई उपस्थित। अप्रार्थी 2 बावजूद सूचना अनुपस्थित है अतः उनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही अमल में लाई जा रही है। उपस्थित अभिभाषकगण की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि रेण्डम पद्वति से मौका निरीक्षण करने पर यह ज्ञात हुआ कि उक्त सम्पत्ति मुख्य सडक से 1/2 कि.मी. से कम दूरी पर स्थित तथा उक्त सम्पत्ति पर टिन शेड बना हुआ है अतः विवादित सम्पत्ति की मालियत का पुनः निर्धारण करते हुए पक्षकारों से तद्नुसार अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु निवेदन किया गया था, परन्तु कलेक्टर महोदय ने तथ्यों की अनदेखी करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत में कमी करते हुए आदेश पारित किया है जो विधिविरूद्व होने से अपास्त किये जाने योग्य है। विभागीय पैराकार द्वारा कथन किया गया कि कलेक्टर के आदेश दिनांक 18.01.2010 के विरूद्व निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत् यथोचित कारणो का उल्लेख म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में कर दिया गया है अतः प्रकरण की म्याद को कण्डोन करते हुए प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार कर, कलेक्टर के आदेश को निरस्त किया जाये।

निगरानीकर्ता के विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का रेण्डम मौका निरीक्षण दिनांक 05.02.2008 को करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सडक से 1/2 कि.मी. से कम दूरी पर बताते हुए दस्तावेज को कमी मालियत का माना। जबकि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सडक से 2 कि.मी. की दूरी पर स्थित है तथा इसी आधार पर कलेक्टर द्वारा उपपंजीयक महोदय से पुनः मौका निरीक्षण कराते हुए आदेश पारित किया है जो विधि के अनुकूल है तथा इस आदेश में किसी भी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नही है। अपने इस कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स अस्वीकार किये जाने का निवदेन किया गया।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

इस प्रकरण में कलेक्टर के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 18.01.2010 के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

हस्तगत प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह निहित है कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य सड़क से 1/2 कि.मी की दूरी पर स्थित है अथवा ज्यादा ?

आशा कुमारी

लगातार.....3

उपंपजीयक द्वारा दिनांक 05.02.2008 को मौका निरीक्षण किया गया तथा दिनांक 02.03.2009 को कलेक्टर के आदेश से पुनः मौका निरीक्षण किया गया यह दोनो मौका निरीक्षण की रिपोर्ट पत्रावली पर उपलब्ध है। इन मौका निरीक्षण रिपोर्ट में उपपंजीयक द्वारा यह अंकित किया गया है कि :–

मौका रिपार्ट दिनांक 05.02.2008 " मुख्य रोड से 1/2 कि.मी. से कम दूर, 35 रू0 व.फी. टिनपोश, कुंआ बोरिंग हिस्से अनुसार"

उपपंजीयक द्वारा कलेक्टर के आदेश पर पुनः मौका देखा गया तथा तथा अपनी रिपोर्ट दिनांक **02.03.2009** में यह अंकित किया गया कि " ... मौके पर कृषि भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8 से 1 किमी0 से अधिक दूरी पर स्थित है तथा मौके पर 3.253 वर्गमीटर टिनशेड का निर्माण है ....."

उपपंजीयक द्वारा की गई दोनो मौका निरीक्षण रिपोर्ट में विरोधाभास है व भिन्न–भिन्न स्थिति प्रकट की गई है। पहली रिपोर्ट अर्थात दिनांक 05.02.2008 की रिपोर्ट में उपपजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति को 1/2 किमी0. दूरी पर स्थित होना बताया है तथा दिनांक 02.03.2009 अर्थात तकरीबन 1 वर्ष पश्चात की गई मौका रिपोर्ट में प्रश्नगत सम्पत्ति को 1 किमी0. से अधिक दूरी पर अवस्थित बताया है। अब प्रश्न निर्धारित करना आवश्यक बन पड़ता है कि मौके पर वास्तविक स्थिति क्या थी। इसके लिए विधि वांछा अनुसार कलेक्टर को चाहिये था कि इन दोनो विपरीत मौका रिपोर्ट से उत्पन्न हुए विरोधाभास स्थिति को ध्यान में रखते हुए वह स्वयं विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करते श्रीमधुसार अपना निर्णय पारित करते, जबकि कलेक्टर द्वारा ऐसा नहीं किया गया है।

ऐसी स्थिति में कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त किया जाकर, उन्हे प्रकरण **"प्रतिप्रेषित"** कर, यह निर्देश दिये जाते है कि वे स्वयं विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर, पुनः गुणावगुण पर इस आदेश प्राप्ति के 4 माह में निर्णय पारित करना सुनिश्चित करे। क्रेता/विक्रेता को यह निर्देश दिये जाते है कि वे दिनांक 22.05.2015 को इस संबंध में सुनवाई कलक्टर के समक्ष उपस्थित हो। अनुपस्थिति की दशा में कलक्टर विधिसम्मत आदेश पारित करने के लिये स्वतंत्र होगे।

परिणामतः, प्रस्तुत निगरानी प्रकरण स्वीकार कर, उपर्यूक्तानुसार कार्यवाही हेतु प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

आशा कुमारी 24.3.2015

(आशा कुमारी)
सदस्य