राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 2153/2005/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक,
सांगानेर जिला जयपुर .....प्रार्थी

बनाम

1. श्री मुकेश कुमार पुत्र गोपाल
2. श्रीमती मन्नी देवी पत्नी जयसिहं
3. श्रीमति अनीता देवी पत्नी सुरेश
4. श्री हुक्मचन्द पुत्र गणेश
5. श्री मूलचन्द पुत्र गणेश
6. श्री रामू पुत्र रघुनाथ
7. श्री बोदन
8. श्री ईश्वरलाल
9. श्री रतिराम

समस्त निवासी मालपुरा गेट के बाहर,
सवाईमाधोपुर रेल्वे लाईन के पास, डिग्गी रोड़,
सांगानेर जिला जयपुर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री खेमराज – अध्यक्ष

उपस्थितः
श्री रामकरण सिंह
उप राजकीय अभिभाषक प्रार्थी की ओर से

बावजूद सूचना अनुपस्थित .....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक 23.11.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी(राजस्व) की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर (जिसे आगे **कलक्टर (मुद्रांक)** कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 77/2004 में पारित निर्णय दिनांक 15.03.2004 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 4 से 9 ने अपने स्वामित्व की भूमि 266.66 वर्गगज सांगानेर स्थित को अप्रार्थी संख्या 1 से 3 के पक्ष में विक्रय करते हुये प्रतिफल राशि 90,000/– का विक्रय पत्र दिनांक 08.01.2004 को उपपंजीयक के कार्यालय में प्रस्तुत किया। उप पंजीयक सांगानेर ने मौका निरीक्षण करने के पश्चात् प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत 6,86,156/– निर्धारित करते हुये अन्तर कमी मुद्रांक शुल्क जमा कराने हेतु पक्षकारों को अधिनियम की धारा 47(डी) के तहत नोटिस जारी किया गया। तत्पश्चात् रेफरेन्स राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(डी) के अन्तर्गत रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर को प्रेषित किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज कर, अप्रार्थीगणों को नोटिस जारी किये। नोटिस की पालना में उनके अभिभाषक उपस्थित हुए एवं उनकी ओर से जवाब प्रस्तुत किया। तत्पश्चात जवाब एवं

लगातार.....2

रेकार्ड का अवलोकन कर, कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने निर्णय दिनांक 15.03.2004 द्वारा सम्पत्ति की मालियत 1,22,606/– निर्धारित की। कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त निर्णय के विरूद्ध, प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र के साथ पेश की गई है।

अप्रार्थीगण बावजूद सूचना के बहस के दौरान अनुपस्थित रहे। अतः विद्वान उप राजकीय अभिभाषक की एक पक्षीय बहस सुनी गई।

प्रार्थी–राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति सांगानेर के रिहायशी एरिया में स्थित है तथा भूखण्ड पर 1856 वर्गफीट निर्माण व पक्की बाउण्ड्री निर्मित है तथा दोनों तरफ रोड़ होने के कारण कॉर्नर भूखण्ड की गणना करते हुये कलक्टर मुद्रांक ने भूखण्ड की मालियत 6,86,156/– निर्धारित की है, जो उचित प्रतीत होती है। उनका निवेदन था कि कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को निरस्त कर, उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेंसानुसार मालियत स्वीकार की जावे।

मैंने विद्वान उप राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी, पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड का अवलोकन किया। पत्रावली में मुख्य विवाद बिन्दु प्रश्नगत सम्पत्ति पर निर्माण की लागत से सम्बन्धित है। अप्रार्थीगण द्वारा हस्तान्तरित सम्पत्ति का उप–पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण दिनांक 08.01.2004 को किया गया, जिसकी मौका रिपोर्ट भी कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध है, जिसमें मौके पर 1856 वर्गफीट निर्माण एवं 30 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवॉल होना बताया गया है। उप–पंजीयक की मौका रिपोर्ट में अंकन है कि – **"निर्माण 1856 sft B.W. पक्की 15M + 15M charpeta दोनों साईड 30' रोड़ कार्नर। इस कॉलोनी में 40' की रोड़ भी है।"** इसी आधार पर उप–पंजीयक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया है। रेफरेंस प्राप्त होने पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी दिनांक 18.03.2004 को मौका निरीक्षण किया गया है, जिसमें मौके पर कोई निर्माण होना नहीं बताया गया है। मौका रिपोर्ट में अंकन है कि – **"अप्रार्थीगण एवं श्री रामकिशोर चौधरी गवाह की निशानदेही पर प्रशनगत भूखण्ड का मौका देखा गया। मौके पर उक्त भूखण्ड पर कोई निर्माण नहीं पाया गया। भूखण्ड पर एक पट्टी पर गणेश बिहार प्लॉट सं0 1 लिखा पाया गया। दस्तावेजी इबारत के आधार पर भूखण्ड गणेश विहार कालोनी में ही स्थित है। स्वतंत्र गवाह श्री रामकिशोर चौधरी ने भूखण्ड की सही पहचान होना बताया। मौके पर भूखण्ड खाली है कोई निर्माण नहीं है।"**

लगातार.....3

इस प्रकार उप–पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) की मौका रिपोर्टें परस्पर विरोधाभासी हैं, जिससे यह निष्कर्ष निकालना असम्भव है कि वक्त पंजीयन प्रश्नगत सम्पत्ति पर निर्माण सम्बन्धी क्या स्थिति थी। ऐसी स्थिति में प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रश्नगत सम्पत्ति के क्रेता–विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त, विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को मौके की वास्तविक स्थिति का वांछित दस्तावेजों यथा निर्माण सम्बन्धी बिल आदि की जांच करने के उपरान्त यह निष्कर्ष निकालें कि दिनांक 08.11.2003 को प्रश्नगत सम्पत्ति पर निर्माण था अथवा नहीं। तत्पश्चात् विधिसम्मत आदेश पुनः पारित करें।

परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व की निगरानी स्वीकार करते हुए प्रकरण उपरोक्तानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(खेमराज)
अध्यक्ष