

राजस्थान कर बोर्ड, अंजमेर

1. निगरानी संख्या 1836/2017/उदयपुर

श्रीमती कमला जैन पत्नी श्री रणजीत सिंह चण्डालिया, निवासी 93, अणछाई निवास
रूप नगर, सेक्टर नंबर 3, उदयपुरप्रार्थी

2. निगरानी संख्या 1837/2017/उदयपुर

नेहा हिरण पत्नी अंकित चण्डालिया, निवासी 93, अणछाई निवास रूप नगर, सेक्टर
नंबर 3, उदयपुरप्रार्थी

3. निगरानी संख्या 1838/2017/उदयपुर

श्री अंकित चण्डालिया पुत्र श्री रणजीत सिंह चण्डालिया, निवासी 93, अणछाई
निवास रूप नगर, सेक्टर नंबर 3, उदयपुरप्रार्थी

4. निगरानी संख्या 1839/2017/उदयपुर

श्री अंकित चण्डालिया पुत्र श्री रणजीत सिंह चण्डालिया, निवासी 93, अणछाई
निवास रूप नगर, सेक्टर नंबर 3, उदयपुरप्रार्थी

5. निगरानी संख्या 1840/2017/उदयपुर

श्री अंकित चण्डालिया पुत्र श्री रणजीत सिंह चण्डालिया, निवासी 93, अणछाई
निवास रूप नगर, सेक्टर नंबर 3, उदयपुरप्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, उदयपुर प्रथमअप्रार्थी

एकलपीठ

श्री मदललाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित :

श्री भवानी सिंह

अभिभाषक

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

.....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 04.05.2018

निर्णय

1. ये पांचों निगरानियाँ प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 24.05.2017 प्रकरण संख्या 141/16, 142/16, 143/16, 144/16, 145/15 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिरागें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक उदयपुर प्रथम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. उपरोक्त पांचों निगरानियों में समान बिन्दु निहित होने से इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जायेगी। प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद प्रस्तुत किया जिसे स्वीकार किया जाता है।

3. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीया द्वारा एक विक्रय दस्तावेज दिनांक 24.12.2013 को उप-पंजीयक उदयपुर प्रथम के समक्ष प्रस्तुत किया गया। दस्तावेज का पंजीयन किया जाकर अप्रार्थीगण को लौटा दिया गया। इसके पश्चात शिकायत होने पर जांच की जाकर दस्तावेज को कमी मालियत का पाया गया। इस

लगातार.....2

पर उप-पंजीयक द्वारा अप्रार्थीगण को कमी राशि जमा कराने हेतु सूचित किया गया बावजूद सूचना के कमी राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण बनाया जाकर न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक) को भिजवाया गया।

4. प्रकरण इस न्यायालय में प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर पक्षकारान को सूचना पत्र जारी किये गये। सूचना पत्र प्राप्ति पर अप्रार्थीगण की ओर से जवाब प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जिसे संलग्न पत्रावली किया गया। अपने जवाब प्रार्थना पत्र में अप्रार्थीयों ने कथन किया है कि प्रार्थी द्वारा जरिये विधिवत पंजीकृत विक्रय पत्र भूमि क्रय कर कार्यालय उप-पंजीयक प्रथम उदयपुर द्वारा मौके का अवलोकन करने के पश्चात निर्दिष्ट मालियत अनुसार आवश्यक पंजीयन शुल्क एवं मुद्रांक राशि अदा कर कराया था। ऐसे में माननीय न्यायालय द्वारा आक्षेपित करापवंचन करने तथा विक्रय पत्र का कम मालियत पर पंजीयन कराये जाने का आक्षेप अस्वीकार है। उक्त विक्रय पत्र के पंजीयन से पूर्व वर्ष 1993 से वर्ष 2013 के मध्य विभिन्न विक्रय पत्र पंजीकृत कराये गये थे। जिनके दस्तावेजात की छाया प्रति वक्त पंजीयन प्रार्थी द्वारा विक्रय पत्र के साथ पंजीयन कार्यालय में पेश की थी जिसके आधार पर ही विवादित विक्रय पत्र मालियत कार्यालय उप-पंजीयक प्रथम उदयपुर द्वारा मौके का विधिवत अवलोकन कर तय की गई थी, ऐसे में उक्त विक्रय पत्र में किसी प्रकार के करापवंचन की कतई संभावना नहीं है। यह कि शिकायतकर्ता प्रार्थी से व्यक्तिगत द्वेष रखता है तथा शिकायतकर्ता द्वारा विभिन्न शिकायतें प्रार्थी के विरुद्ध स्थानीय निकाय एवं विभागों में कार्यवाही हेतु पेश की गई थी। उक्त शिकायतों से किसी प्रकार का लाभ नहीं मिलने पर द्वेषवश शिकायतकर्ता द्वारा मनगढ़ंत आधार पर प्रार्थी का भूखण्ड 90 फीट सड़क पर रानी रोड मुख्य सड़क पर होना अंकित कर शिकायत पेश की गई है। शिकायतकर्ता द्वारा प्रस्तुत विभिन्न शिकायतें एवं दस्तावेज माननीय न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध है। जिनके अवलोकन से यह स्वतः सत्यापित है कि उक्त सभी शिकायतें अलग-अलग तथ्य अंकन कर झूठे आधारों पर पेश की गई है। वर्तमान विवादित प्रकरण में अंकित अनुसार भूमि का 90 फीट सड़क पर स्थित होने का कथन पूर्णतया गलत है। वास्तविक स्थिति अनुसार प्रार्थी का भूखण्ड रानी रोड से काफी दूर कच्ची सड़क पर स्थित है तथा उक्त भूखण्ड पर जाने हेतु वर्तमान में किसी प्रकार का मार्ग बना हुआ नहीं है। यह कि उक्त भूमि आबादी क्षेत्र से दूर मास्टर प्लान 2021 अनुसार ग्रीन बेल्ट जोन-1 में है। जिसमें किसी प्रकार की आवासीय ईकाई का निर्माण कतई सम्भव नहीं है। उक्त भूमि का उपयोग सिर्फ पौधारोपण अथवा हरित कृषि कार्य हेतु किया जा सकता है। यह कि विवादित

मालियत पर पंजीकृत भूमि मस्तान पिया कॉलोनी के पास स्थित है। उक्त भूमि के आस-पास का क्षेत्र वर्ष 2000 तक पूर्णतया अविकसित क्षेत्र था तथा पहाड़ी स्थान था। वर्ष 2000 के पश्चात उक्त भूमि से कुछ दूरी पर मस्तान बाबा दरगाह बन जाने के पश्चात् आस-पास का क्षेत्र विकसित हुआ है। यह कि उक्त भूमि की मालियत भूमि 60 फीट रोड पर रानी रोड मैन सड़क पर स्थित होना अंकन कर माननीय न्यायालय द्वारा प्रथम दृष्टया प्रकरण संस्थित कर विचरित किया जा रहा है। उक्त भूमि 60 फीट रोड पर होना किस आधार पर तय किया गया, ऐसा कोई दस्तावेज अथवा रिपोर्ट पत्रावली पर नहीं होने से उक्त बाबत विस्तृत जवाब दिया जाना वर्तमान में संभव नहीं है। लिहाजा प्रार्थी उपरोक्त भूमि 60 फीट रानी रोड मुख्य सड़क के पास स्थित होने के तथ्य का खण्डन करता है। यह कि शिकायतकर्ता द्वारा विभिन्न दस्तावेजात शिकायत पत्र के साथ माननीय न्यायालय में पेश किये गये हैं। जिनके अवलोकन से श्रीमान् को स्वतः स्पष्ट हो जाएगा कि शिकायतकर्ता एवं प्रार्थी के मध्य उक्त भूमि के कब्जे एवं स्वामित्व संबंधी प्रत्यक्ष विवाद है तथा उक्त विवाद के तहत ही शिकायतकर्ता द्वारा न्यायिक कार्यवाही से बचने तथा प्रार्थी को परेशान करने की गरज से झूठे आक्षेप अंकन कर शिकायत प्रस्तुत की गई है। जिसे न्यायहित में इसी स्टेज पर खारिज किया जाना आवश्यक है। यह कि अन्य वजुवात एवं तथ्य वक्त बहस निवेदन किये जावेंगे। अतः श्रीमान् से निवेदन है कि जवाब प्रार्थना पत्र रिकॉर्ड पर लिया जाकर प्रकरण के तथ्यगत शिकायतकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के आधार पर संस्थित प्रकरण इसी स्टेज पर खारिज फरमाये जाने का आदेश प्रदान करावें। कार्यालय कलेक्टर (मुद्रांक) उदयपुर ने अपने आदेश दिनांक 24.05.2017 में निर्णय निम्न प्रकार दिया है :-

5. उभयपक्षीय बहस पर मनन किया गया। पत्रावली एवं पत्रावली में संलग्न दस्तावेजों का अध्ययन एवं अवलोकन किया गया। रेफरेन्स का अवलोकन किया गया। दस्तावेज का पंजीयन मस्तान बाबा कॉलोनी की दर 480/- प्रति वर्ग फीट से किया जबकि भूमि रानी रोड महाकालेश्वर पर स्थित है। जहां की डी0एल0सी0 1760 प्रति वर्ग फीट से मूल्यांकन किया जाना है। पूर्व पीठासीन अधिकारी द्वारा जो जांच की गई उसका भी अवलोकन किया गया। जिसके अनुसार भी सम्पदा मस्तान बाबा कॉलोनी पर स्थित नहीं होकर अन्य रोड पर स्थित होगा पाई गई है। तत्कालीन उप-महानिरीक्षक महोदय ने मौका देखा था उसके आधार पर प्रकरण तैयार किये गये हैं। चैनल दस्तावेज जो उप-पंजीयक ने प्रस्तुत किये हैं तथा जो रिपोर्ट है उसके अनुसार भी तीनों दस्तावेज में मुख्य सड़क रानी रोड सड़क दर्शायी गई है।

आस-पास कोई भी मस्तान बाबा कॉलोनी नहीं है, एवं अप्रार्थी भी कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर पाया है। जिससे यह साबित होता हो कि यह सम्पदा रानी रोड पर स्थित नहीं होकर मस्तान बाबा कॉलोनी रोड पर स्थित है। इससे यह स्पष्ट होता है कि अप्रार्थी द्वारा तथ्य छुपा कर दस्तावेज पंजीयन करवाया गया है। उपरोक्त समस्त तथ्यों के आधार पर सम्पदा को रानी रोड पर स्थित होना हम उचित पाते हैं, तथा इसी अनुसार रानी रोड की डी0एल0सी0 दर से उक्त सम्पदा की मालियत की गणना करना हम उचित पाते हैं। लिहाजा रेफरेन्स उप-पंजीयक स्वीकार किया जाता है। सम्पदा की मालियत गणना निम्नानुसार की जाती है। कुल बिक्रीत क्षेत्रफल $4339.4 \times 1760 = 76,37,344/-$ रुपये निर्धारित की जाती है। जिस पर मुद्रांक कर $3,81,867/-$ रुपये एवं सरचार्ज रुपये $38,186/-$ एवं पंजीयन शुल्क $50,000/-$ रुपये देय बनता है। अप्रार्थी द्वारा पूर्व में मुद्रांक कर $1,04,145/-$ एवं सरचार्ज रुपये $10,414/-$ एवं पंजीयन शुल्क रुपये $20,830/-$ अदा कर दिया है। अतः कमी मुद्रांक कर $2,77,722/-$ एवं कमी सरचार्ज रुपये $27,772/-$ एवं कमी पंजीयन शुल्क $29,170/-$ रुपये इस प्रकार कुल राशि रुपये $3,34,664/-$ अप्रार्थी में बकाया पाते हैं। उक्त बकाया राशि पर ब्याज एवं शास्ति की गणना राजस्थान मुद्रांक अधिनियम में किये गये संशोधन अनुसार की जा रही है। दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 24.12.2013 से 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज रुपये $1,37,213/-$ आयत की जाती है। इस प्रकार कुल राशि रुपये $6,09,121/-$ रुपये अप्रार्थी श्री अंकित चण्डालिया से वसूल किये जाने के आदेश दिये जाते हैं। उक्त बकाया राशि समय पर जमा नहीं कराने पर नियमानुसार ब्याज भी देय होगा। कलेक्टर (मुद्रांक) उदयपुर न उपरोक्त पांचों निगरानियों में दिनांक 24.05.2017 को उपरोक्तानुसार समान आदेश पारित किया है।

6. उपरोक्त निर्णय के अवलोकन से स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने निर्णय का आधार उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को बनाया है तथा पूर्व पीठासीन अधिकारी एवं तत्कालीन उप-महानिरीक्षक महोदय की मौका मुआयना रिपोर्ट को आधार बनाते हुए माना है कि विवादित सम्पदा मस्तान बाबा कॉलोनी पर स्थित नहीं होकर अन्य रोड पर स्थित होना पाई गई है चैनल दस्तावेज जो उप-पंजीयक ने प्रस्तुत किया है तथा जो रिपोर्ट है उसके अनुसार भी तीनों दस्तावेज में मुख्य सड़क रानी रोड सड़क दर्शायी गई है। आस-पास कोई भी मस्तान बाबा कॉलोनी नहीं है। अप्रार्थी भी कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं कर पाया है। उक्त निर्णय के संबंध में किसी भी अधिकारी यथा पूर्व पीठासीन अधिकारी तत्कालीन उप-महानिरीक्षक या रेफरेन्स

प्रस्तुत करने वाले उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। अतः बिना मौका रिपोर्ट के यह निर्णय करना उचित नहीं होगा कि कलेक्टर (मुद्रांक) का निर्णय सही है, अथवा गलत है ? अतः पत्रावली पर साक्ष्यों एवं मौका रिपोर्ट के अभाव में प्रकरण पुनः कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि स्वयं मौका गुआयता कर यह सुनिश्चित करे कि वस्तुतः विवादित भूखण्ड मस्तान बाबा कॉलोनी में है, अथवा मुख्य सड़क रानी रोड पर ? जांच पश्चात वस्तुस्थिति के अनुसार पुनः विधिसम्मत आदेश पारित करने हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय का पूर्व में पारित आदेश दिनांक 24.05.2017 को अपास्त किया जाता है।

7. हस्तागत प्रकरण में रेफरेन्स के तथ्य के साथ में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के अनुसरण में जांच नहीं की गई है कि सम्पत्ति वास्तव में कहां है ? अतः प्रकरण उपरोक्तानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किए जाते हैं।

8. उभयपक्ष को निर्देशित किया जाता है कि वह दिनांक 14.06.2018 को अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष उपस्थित हों।

निर्णय सुनाया गया।

(मदनलाल मालवीय)
सदस्य