

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-3189/2005/अजमेर

नगर सुधार न्यास,

अजमेर जरिये सचिव नगर सुधार, न्यास, अजमेर

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार, जरिये उप-पंजीयक अजमेर
2. श्रीमती सरोज शारदा पत्नी श्री विरेन्द्र कुमार शारदा
निवासी लोहागल रोड़ अजमेर तहसील व जिला, अजमेर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

श्री गिरीश पारीक
अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के. अजमेरा
राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

अनुपस्थित

...अप्रार्थीया संख्या 2

निर्णय दिनांक : 30.07.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त-अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 19.07.2005 प्रकरण संख्या 111/03 के विरुद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 56 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप-पंजीयक अजमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि श्रीमती सरोज शारदा पत्नी श्री वीरेन्द्र कुमार शारदा निवासी लोहागल रोड़, अजमेर ने बहक राजस्थान राज्य के महामहिम राज्यपाल जरिये सचिव, नगर सुधार न्यास, अजमेर के हक में एक विक्रय पत्र निष्पादित कर दिनांक 27.05.2003 को उप-पंजीयक अजमेर के यहाँ पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। दस्तावेज के अनुसार अप्रार्थीया संख्या 2 द्वारा मौजा अजमेर थोक तेलियान अजमेर तहसील व जिला अजमेर की खसरा नंबर 390 मिन रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा व खसरा नंबर 392 मिन रकबा 10 बिस्वा कुल 1 बीघा 13 बिस्वा भूमि में से आधे हिस्से की भूमि कुल क्षेत्रफल 16.10 बिस्वा का विक्रय किया गया। दस्तावेज में यह कथन दिया गया कि उक्त भूमि वैशाली नगर योजना में स्थित

211

लगातार.....2

होने से तथा योजना की क्रियान्विति हेतु उक्त भूमि की नगर सुधार न्यास को आवश्यकता है। सार्वजनिक प्रयोजनार्थ उक्त योजना के लिए उक्त भूमि नगर सुधार न्यास, अजमेर को देने हेतु विक्रेता के प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किये जाने पर न्यास बैठक दिनांक 30.03.2002 के प्रस्ताव संख्या 33 में लिये गये निर्णय की पालना में आपसी वार्ता से भूमि क्रय करने हेतु गठित नेगोसियेशन उपसमिति की बैठक दिनांक 11.10.2002 के निर्णय अनुसार विक्रेता अपनी उक्त योजना में स्थित भूमि 16.10 बिस्वा नगर सुधार न्यास को योजना हेतु भूमि आवाप्ति अधिकारी, नगर सुधार न्यास द्वारा घोषित अवार्ड दिनांक 15.01.1994 में निर्धारित मुआवजा दर 1,00,000/- रुपये अक्षरे एक लाख रुपये प्रति बीघा की कीमत से राशि एवं उक्त अवार्ड में देय धारा 23(1) एवं 23(2) के तहत देय परिलाभ सहित कुल राशि 1,30,725/- रुपये (अक्षरे एक लाख तीस हजार सात सौ पच्चीस मात्र) में विक्रय हेतु सहमत हैं। दस्तावेज के अनुसार भुगतान जरिये बैंक देना बैंक, शाखा नगर सुधार न्यास अजमेर चैक संख्या 8318619 दिनांक 10.04.2003 द्वारा विक्रेता को किया जाना बताया। दस्तावेज में यह भी कथन किया गया कि वर्णित भूमि का मौके पर खाली कब्जा पूर्व में ही नगर सुधार न्यास को सौंपा जा चुका है तथा वर्णित भूमि कृषि भूमि के रूप में विक्रय की गई है और मौके पर विकास कार्य किया गया है वह नगर सुधार न्यास द्वारा अपने खर्चे से किया गया है। उप-पंजीयक, अजमेर ने क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर राशि रुपये 2,75,000/- प्रति बीघा के अनुसार 0.825 बीघा का मूल्यांकन 2,26,875/- रुपये करते हुए तदनुसार मुद्रांक कर आदि जमा करवा लिया गया। दिनांक 27.05.2003 को ही उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया गया तथा मौका निरीक्षण के आधार पर संपत्ति को आवासीय मानते हुए आवासीय डी.एल.सी. दर 2,500/- रुपये प्रति वर्गगज के आधार पर कुल क्षेत्रफल 1592.25 वर्गगज का मूल्यांकन 39,80,625/- रुपये प्रस्तावित की तथा पक्षकारान को मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(डी) के अन्तर्गत नोटिस जारी किया गया। पक्षकारान द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रेफरेन्स तैयार कर प्रेषित किया। हुए रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया। प्रकरण प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर किया जाकर पक्षकारान को जरिये नोटिस तलब किया गया। विक्रेता बावजूद सूचना अनुपस्थित होने से इनके खिलाफ एकतरफा कार्यवाही की गयी। क्रेता ने उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि :—“अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई आराजी जो वैशाली नगर योजना में स्थित है, जो ग्राम थोक तेलियान स्थित खसरा नंबर 390 मि. क्षेत्रफल 1-3-0, 392 मि. क्षेत्रफल 10 बिस्वा भूमि का भाग है। न्यास

द्वारा जनहित में योजना की क्रियान्वित हेतु उक्त खसरा नंबर के शेष भाग की भूमि को आवाप्त कर अवार्ड आदेश दिनांक 15.01.1994 पारित किया, जिसके अनुसार व राजस्व रेकार्ड के अनुसार उक्त आराजियात का आधा हिस्सा श्रीमती सरोज शारदा पत्नी श्री वीरेन्द्र शारदा के नाम दर्ज है। अवार्ड में निर्धारित दर रुपये 1,00,000/- प्रति बीघा की दर से 16.5 बिस्वा भूमि को देय परिलाभ के साथ आपसी वार्ता से क्रय करने हेतु तय हुआ जिसकी पुष्टि न्यास निर्णय दिनांक 30.03.2002 से की गई। अतः श्रीमती सरोज को अवार्ड आदेश के अनुसार भुगतान किया गया है, जो धारा 4(1) के नोटिफिकेशन के दिनांक के समय देय दर के अनुसार है, जिसमें उक्त नोटिस द्वारा की जा रही मांग बैयनामें के निष्पादन के समय से की गई है, जो पूर्णतः विधि विरुद्ध है, क्योंकि सम्पत्ति विधि अनुसार ही जनहित में आवाप्त की गई है और अवार्ड राशि के अनुसार ही सम्पत्ति के पंजीयन का निष्पादन पक्षकारों के मध्य हुआ है, जो सही है। आपके द्वारा प्रस्तुत नोटिस उक्त भूमि आवाप्ति प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्तनीय है, क्योंकि कथित भूमि जनहित में आवाप्त की जाकर अवार्ड आदेश पारित किया है, जिसकी पालना पक्षकारों ने की है। अतः न्यास की ओर प्रार्थना है कि प्रार्थी संस्था द्वारा उक्त सम्पत्ति के निष्पादन के समय पक्षकारों से ली जा रही वर्तमान बाजार दर से दस्तावेज का पंजीयन कराना अनुचित व अवैधानिक होने से निरस्त करने की कृपा करें।” अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स को यथावत स्वीकार करते हुए दस्तावेज की कुल मालियत रुपये 39,80,625/- निर्धारित की जिस पर मुद्रांक कर रुपये 4,37,870/- पंजीयन शुल्क रुपये 25,000/- देय होना माना। क्रेता द्वारा पूर्व में मुद्रांक कर रुपये 24,960/-, पंजीयन शुल्क रुपये 2,270/- जमा करवा दिये जाने के कारण शेष मुद्रांक अन्तर राशि रुपये 4,12,910/- पंजीयन शुल्क रुपये 22,730/- एवं शास्ति रुपये 160/- कुल रुपये 4,35,800/- वसूल करने के आदेश दिये। नगर सुधार न्यास द्वारा यह निगरानी उपरोक्त आदेश से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीया संख्या 2 को नोटिस पेशी दिनांक 30.09.2010 तामील हुआ है जिसके आधार पर आदेशिका दिनांक 30.09.2010 में अनुपस्थिति अंकित की गई है। बाद में पत्रावली अदम हाजरी अदम पैरवी में खारिज हुई है तथा अप्रार्थीया संख्या 2 को तलबी की कार्यवाही विचाराधीन है परन्तु प्रकरण काफी पुराना है अर्थात वर्ष 2005

से लंबित है तथा मुद्रांक कर की दैयता का दायित्व प्रार्थी क्रेता का है, अतः प्रकरण के अंतिम निस्तारण हेतु बहस सुनी गई।

4. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से लिखित बहस प्रस्तुत की गई तथा निवेदन किया गया कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई आराजी जो वैशाली नगर योजना में स्थित है, जो ग्राम थोक तेलियान स्थित खसरा नंबर 390 मि. क्षेत्रफल 1-3-0, 392 मि. क्षेत्रफल 10 बिस्वा भूमि का भाग है। न्यास द्वारा जनहित में योजना की क्रियान्वित हेतु उक्त खसरा नंबर के शेष भाग की भूमि को आवाप्त कर अवार्ड आदेश दिनांक 15.01.1994 पारित किया, जिसके अनुसार व राजस्व रेकार्ड के अनुसार उक्त आराजियात का आधा हिस्सा श्रीमती सरोज शारदा पत्नी श्री वीरेन्द्र शारदा के नाम दर्ज है। अवार्ड में निर्धारित दर रुपये 1,00,000/- प्रति बीघा की दर से 16.5 बिस्वा भूमि को देय परिलाभ के साथ आपसी वार्ता से क्रय करने हेतु तय हुआ जिसकी पुष्टि न्यास निर्णय दिनांक 30.03.2002 से की गई। अतः श्रीमती सरोज को अवार्ड आदेश के अनुसार भुगतान किया गया है, जो धारा 4(1) के नोटिफिकेशन के दिनांक के समय देय दर के अनुसार है, जिसमें उक्त नोटिस द्वारा की जा रही मांग बैयनामें के निष्पादन के समय से की गई है, जो पूर्णतः विधि विरुद्ध है, क्योंकि सम्पत्ति विधि अनुसार ही जनहित में आवाप्त की गई है और अवार्ड राशि के अनुसार ही सम्पत्ति के पंजीयन का निष्पादन पक्षकारों के मध्य हुआ है, जो सही है। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है तथा निगरानी खारिज की जावे।

6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

7. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज के अनुसार अप्रार्थीया संख्या 2 द्वारा मौजा अजमेर थोक तेलियान अजमेर तहसील व जिला अजमेर की खसरा नंबर 390 मिन रकबा 1 बीघा 3 बिस्वा व खसरा नंबर 392 मिन रकबा 10 बिस्वा कुल 1 बीघा 13 बिस्वा भूमि में से आधे हिस्से की भूमि कुल क्षेत्रफल 16.10 बिस्वा का विक्रय किया गया। दस्तावेज में यह कथन दिया गया कि उक्त भूमि वैशाली नगर योजना में स्थित होने से तथा योजना की क्रियान्विति हेतु उक्त भूमि की नगर सुधार न्यास को आवश्यकता है। सार्वजनिक प्रयोजनार्थ उक्त योजना के लिए उक्त भूमि नगर

सुधार न्यास, अजमेर को देने हेतु विक्रेता के प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किये जाने पर न्यास बैठक दिनांक 30.03.2002 के प्रस्ताव संख्या 33 में लिये गये निर्णय की पालना में आपसी वार्ता से भूमि क्रय करने हेतु गठित नेगोसियेशन उपसमिति की बैठक दिनांक 11.10.2002 के निर्णय अनुसार विक्रेता अपनी उक्त योजना में स्थित भूमि 16.10 बिस्वा नगर सुधार न्यास को योजना हेतु भूमि आवाप्ति अधिकारी, नगर सुधार न्यास द्वारा घोषित अवार्ड दिनांक 15.01.1994 में निर्धारित मुआवजा दर 1,00,000/- रुपये अक्षरे एक लाख रुपये प्रति बीघा की कीमत से राशि एवं उक्त अवार्ड में देय धारा 23(1) एवं 23(2) के तहत देय परिलाभ सहित कुल राशि 1,30,725/- रुपये (अक्षरे एक लाख तीस हजार सात सौ पच्चीस मात्र) में विक्रय हेतु सहमत हैं। दस्तावेज के अनुसार भुगतान जरिये बैंक देना बैंक, शाखा नगर सुधार न्यास अजमेर चैक संख्या 8318619 दिनांक 10.04.2003 द्वारा विक्रेता को किया जाना बताया। दस्तावेज में यह भी कथन किया गया कि वर्णित भूमि का मौके पर खाली कब्जा पूर्व में ही नगर सुधार न्यास को सौंपा जा चुका है तथा वर्णित भूमि कृषि भूमि के रूप में विक्रय की गई है और मौके पर विकास कार्य किया गया है वह नगर सुधार न्यास द्वारा अपने खर्चे से किया गया है। उप-पंजीयक, अजमेर ने क्षेत्र की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर राशि रुपये 2,75,000/- प्रति बीघा के अनुसार 0.825 बीघा का मूल्यांकन 2,26,875/- रुपये करते हुए तदनुसार मुद्रांक कर आदि जमा करवा लिया गया। दिनांक 27.05.2003 को ही उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया गया तथा मौका निरीक्षण के आधार पर संपत्ति को आवासीय मानते हुए आवासीय डी.एल.सी. दर 2,500/- रुपये प्रति वर्गगज के आधार पर कुल क्षेत्रफल 1592.25 वर्गगज का मूल्यांकन 39,80,625/- रुपये प्रस्तावित करते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किया है जो अधीनस्थ न्यायालय ने यथावत स्वीकार किया है।

8. दस्तावेज व निगरानी में किये गये कथनों से यह स्पष्ट है कि नगर सुधार न्यास द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि जनहित में ली गई है तथा विधिक प्रावधान के अनुसार न्यास निर्णय व नेगोसियेशन समिति के निर्णय के आधार पर भूमि का मुआवजा खातेदार को दिया गया है। भुगतान चैक से किया गया है। दस्तावेज के अनुसार प्रतिफल राशि 1,30,275/- रुपये है। राज्य पक्ष की ओर से उपरोक्त तथ्यों का कोई खंडन नहीं किया गया है न ही कोई विपरीत साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है जिससे यह धारणा ली जायेगी कि प्रतिफल राशि 1,30,275/- रुपये है।

27

9. उप-पंजीयक ने दस्तावेज प्रस्तुत होने के समय उपरोक्त प्रतिफल राशि रुपये 1,30,275/- पर दस्तावेज का पंजीयन नहीं किया है तथा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर राशि रुपये 2,75,000/- प्रति बीघा के अनुसार 0.825 बीघा का मूल्यांकन 2,26,875/- रुपये करते हुए तदनुसार मुद्रांक कर आदि जमा करवा लिया गया। मौका निरीक्षण के आधार पर यह मूल्यांकन भी कम माना गया है तथा आवासीय दर से मूल्यांकन का रेफरेन्स प्रस्तावित किया है। अब विचारणीय बिन्दु यह रहता है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि का मूल्यांकन आवासीय मानकर किया जाये या कृषि भूमि मानकर किया जाये या नगर सुधार न्यास अजमेर जो कि एक राजकीय स्वायत्त संस्था है द्वारा देय प्रतिफल के आधार पर। राजस्थान मुद्रांक नियम 1955 के नियम 59बी के अनुसार बाजार मूल्य डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित या पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा निर्धारित या Index-II में वर्णित उच्चतम दरों के आधार पर किये जाने का प्रावधान है। रेफरेन्स Index के संबंध में नहीं है। यह सही है कि प्रतिफल राशि 1,30,275/- रुपये है तथा यह भुगतान एक राजकीय स्वायत्त शासी निकाय द्वारा किये जाने के कारण विश्वास योग्य है परन्तु फिर भी दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन उपरोक्त नियम 59बी के अनुसार ही डी.एल.सी. दरों पर किया जायेगा। नगर सुधार न्यास द्वारा कृषि भूमि ही भूमि आवाप्त या नेगोसियेशन द्वारा क्रय की जाती है ताकि वहां आवासीय/वाणिज्यिक योजनाओं की क्रियान्विती की जा सके। प्रकरण में दस्तावेज से ही स्पष्ट है कि नगर सुधार न्यास द्वारा यह भूमि योजना की क्रियान्विती हेतु नेगोसियेशन के द्वारा क्रय की गई है जिसका विकास नगर सुधार न्यास द्वारा किये जाने का उल्लेख है। इस प्रकार दस्तावेज के मूल्यांकन हेतु यह भूमि आवासीय नहीं मानी जा सकती है क्योंकि राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार यह भूमि कृषि भूमि थी तथा मौके पर भी कृषि भूमि थी जिसे नगर विकास न्यास द्वारा आवासीय योजना हेतु नेगोसियेशन के माध्यम से क्रय किया है तथा कब्जा लेने के बाद न्यास द्वारा इसे आवासीय प्रयोजनार्थ अपने खर्चे पर विकसित किया है। इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार प्रकरण में दस्तावेज का मूल्यांकन न तो प्रतिफल राशि के आधार पर किया जाना चाहिए व न ही आवासीय मानकर बल्कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत दिनांक 27.05.2003 को प्रचलित कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरों के आधार पर किया जाना चाहिए। उप-पंजीयक ने इस आधार पर दस्तावेज का मूल्यांकन कर मुद्रांक कर आदि वसूल कर लिया है जो विधिसम्मत है तथा अधीनस्थ न्यायालय द्वारा आवासीय भूमि मानकर मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित नहीं है।

20-

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 19.07.2005 निरस्त किया जाता है। उप-पंजीयक ने कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर राशि रुपये 2,75,000/- प्रति बीघा के अनुसार 0.825 बीघा का मूल्यांकन 2,26,875/- रुपये करते हुए तदनुसार मुद्रांक कर आदि जमा करवा लिया गया। अतः दस्तावेज नियमानुसार निगरानीकर्ता को पंजीकृत कर लौटा दिया जावे व निगरानी के साथ जमा राशि भी बाद सत्यापन नियमानुसार लौटा दी जावे। यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 27.05.2003 को प्रस्तुत हुआ है जिस पर Self Valuation (on presentation) में दिये गये विवरण के आधार पर इस तिथि को प्रचलित कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर के अनुसार मूल्यांकन किये जाने का निर्णय पारित किया जा रहा है तथा यदि इस अनुरूप गणना में कोई त्रुटि है तो अधीनस्थ न्यायालय तदनुसार संशोधित करने हेतु स्वतन्त्र है।

11. निर्णय सुनाया गया ।

नत्थूराम
(नत्थूराम)
सदस्य