

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-3190 / 2005 / अजमेर

नगर सुधार न्यास,

अजमेर जरिये सचिव नगर सुधार, न्यास, अजमेर

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार, जरिये उप-पंजीयक अजमेर
2. घासी पुत्र मंगल रावत ग्राम लोहागल तहसील व जिला अजमेर
जरिये मुख्त्यार आम अशोक जैन पुत्र श्री ताराचंद जैन,
सुन्दर विलास, अजमेर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

श्री गिरीश पारीक

अभिभाषक

श्री आर.के. अजमेरा

राजकीय अभिभाषक

.....

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

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 159/04 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 श्री अशोक जैन पुत्र श्री ताराचन्द जैन निवासी सुन्दर विलास, अजमेर मुख्त्यारआम श्री घासी पुत्र श्री मंगला ने बहक राजस्थान राज्य के महामहिम राज्यपाल जरिये सचिव, नगर सुधार न्यास, अजमेर के हक में एक विक्रय-पत्र निष्पादित कर दिनांक 22.12.2003 को उप पंजीयक अजमेर के यहां पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। दस्तावेज के द्वारा आराजी वाकै ग्राम लोहागल तहसील व जिला अजमेर खसरा संख्या 962 रकबा 1 बीघा किस्म बरड़ा, खसरा संख्या 963 रकबा 6 बिस्वा किस्म बरड़ा, खसरा संख्या 964 रकबा 13 बिस्वा किस्म बरड़ा कुल रकबा 1 बीघा 19 बिस्वा भूमि विक्रय की गई।

20/-

लगातार.....2

दस्तावेज में कथन किया गया कि नगर सुधार न्यास अजमेर की बैठक दिनांक 30.03.2002 के प्रस्ताव संख्या 40 में लिये गये निर्णय की पालना में समझौता समिति के निर्णय दिनांक 17.12.2002 में लिये गये निर्णय अनुसार एवं नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार जयपुर के पत्र क्रमांक/प-3(39) नविवि/3/2003 दिनांक 09.12.2003 के अनुसार प्रदान की गई स्वीकृति के अनुसार वर्ष 1998 की डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर 2,25,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से ग्राम लोहागल की भूमि खसरा संख्या 962, 963, 964 की 1-19-00 बीघा भूमि जो पंचशील नगर योजना से लोहागल रोड तक बनाई गई संपर्क सड़क के उपयोग में ली जा चुकी है का भुगतान किये जाने का निर्णय लिया जाकर उक्त भूमि की कीमत चैक संख्या 8340125 दिनांक 18.12.2003 जो कि देना बैंक विस्तार पटल नगर सुधार न्यास, अजमेर का है के अनुसार कुल राशि रुपये 4,38,750/- का प्रथम पक्ष को भुगतान की जा रही है। दस्तावेज के अनुसार प्रतिफल राशि 4,38,750/- रुपये निर्धारित की गई व तदनुसार मुद्रांक कर आदि जमा करवाया गया परन्तु उप-पंजीयक अजमेर द्वारा दिनांक 22.12.2003 को ही मौका निरीक्षण किया गया तथा मौका निरीक्षण के आधार पर आवासीय डी.एल.सी. दर 350/- रुपये प्रतिवर्ग गज के आधार पर 3775.2 वर्गगज भूमि का मूल्यांकन 13,21,320/- रुपये प्रस्तावित किया। उप पंजीयक अजमेर के द्वारा इस सम्पत्ति की कुल मालियत रुपये 13,21,320/- रुपये मानी जाकर पक्षकारान को मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(डी) के अन्तर्गत नोटिस जारी किया गया। पक्षकारान द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण इस न्यायालय को रेफरेन्स तैयार कर प्रेषित 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 :- “संस्था द्वारा भूमि खातेदार श्री अशोक जैन पुत्र श्री ताराचन्द जैन जो मुख्तियारनामा आम श्री घासी पुत्र श्री मंगल रावत ग्राम लोहागल, पंचशील योजना की संपर्क सड़क के निर्माण हेतु तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर से राज्य सरकार की स्वीकृति अनुसार क्रय कर बयनामा 22.12.2003 को कराया जिसके विरुद्ध स्टाम्प एक्ट 47ए(1) में अप्रार्थीगण से रुपये 97,080/- व रुपये 8,830/- ओर वसूली करने का आक्षेप निकाला जिसकी वसूली की पालना में माननीय न्यायालय ने उक्त नोटिस अप्रार्थी न्यास को तामिल कराया। वादग्रस्त आराजी अप्रार्थी संस्था ने यू.आई.टी. एक्ट की

27

धारा 51 के तहत आपसी वार्ता से समझौता समिति की बैठक 17.12.2002 के निर्णयानुसार जनहितार्थ क्रय कर सार्वजनिक निर्माण विभाग को सुपुर्द कर उनके द्वारा पंचशील नगर से लोहागल ग्राम तक जाने वाली सम्पर्क सड़क का निर्माण किया, जो कृषि भूमि थी के खातेदार से उक्त समिति के निर्णयानुसार 60,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से क्रय की तथा खसरा नंबर 962, 963, 964 का रकबा 1-19-0 राज्य सरकार के पत्र 09.12.2003 की स्वीकृति के आधार पर क्रय की गई है। अप्रार्थी ने विधि अनुसार तत्समय प्रचलित दर प्रावधानों के अनुसार भूमि क्रय कर बैयनामा करा लिया जिस पर अब किसी भी प्रकार का शुल्क शेष नहीं रहा जो किसी भी सूरत में वसूली योग्य नहीं है। भूमि कृषि भूमि थी जो जनहित के प्रयोजनार्थ पंचशील लोहागल सम्पर्क कर सड़क के काम में ली गई, बैयनामा के पंजीयन में होने वाली व्यय की राशि भी पक्षकार 1/2 - 1/2 वहन करते हुए आ रहे हैं। अतः वसूली की कार्यवाही अवैध है।" अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए दस्तावेज के मालियत राशि रुपये 13,21,320/- निर्धारित करते हुए मुद्रांक कर राशि रुपये 1,45,350/-, पंजीयन शुल्क राशि रुपये 13,220/- निर्धारित किया। पूर्व में अदा किये मुद्रांक कर राशि रुपये 48,270/- एवं पंजीयन शुल्क राशि रुपये 4,390/- कम करने पर अंतर मुद्रांक कर राशि रुपये 97,080/-, पंजीयन शुल्क राशि रुपये 8,830/- एवं शास्ति राशि रुपये 190/- कुल राशि रुपये 1,06,100/- अप्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी 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 परन्तु बाद में इनकी ओर से श्री प्रदीप बिश्नोई अभिभाषक उपस्थित आये। बाद में पत्रावली अदम हाजरी अदम पैरवी में खारिज हुई है तथा अप्रार्थी संख्या 2 को तलबी की कार्यवाही विचाराधीन है परन्तु प्रकरण काफी पुराना है अर्थात् 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 संस्था द्वारा भूमि खातेदार श्री अशोक जैन पुत्र श्री ताराचन्द

जैन जो मुख्यारनामा आम श्री घासी पुत्र श्री मंगल रावत ग्राम लोहागल, पंचशील योजना की सम्पर्क सड़क के निर्माण हेतु तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर से राज्य सरकार की स्वीकृति अनुसार क्रय कर बयनामा 22.12.2003 को कराया जिसके विरुद्ध स्टाम्प एक्ट 47ए(1) में अप्रार्थीगण से रुपये 97,080/- व रुपये 8,830/- ओर वसूली करने का आक्षेप निकाला है। वादग्रस्त आराजी संस्था ने यू.आई.टी. एक्ट की धारा 51 के तहत आपसी वार्ता से समझौता समिति की बैठक 17.12.2002 के निर्णयानुसार जनहितार्थ क्रय कर सार्वजनिक निर्माण विभाग को सुपुर्द कर उनके द्वारा पंचशील नगर से लोहागल ग्राम तक जाने वाली सम्पर्क सड़क का निर्माण किया, जो कृषि भूमि थी के खातेदार से उक्त समिति के निर्णयानुसार 60,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से क्रय की तथा खसरा नंबर 962, 963, 964 का रकबा 1-19-0 राज्य सरकार के पत्र 09.12.2003 की स्वीकृति के आधार पर क्रय की गई है। अप्रार्थी ने विधि अनुसार तत्समय प्रचलित दर प्रावधानों के अनुसार भूमि क्रय कर बैयनामा करा लिया जिस पर अब किसी भी प्रकार का शुल्क शेष नहीं रहा जो किसी भी सूरत में वसूली योग्य नहीं है। भूमि कृषि भूमि थी जो जनहित के प्रयोजनार्थ पंचशील लोहागल सम्पर्क कर सड़क के काम में ली गई है। इन्होंने यह भी कथन किया कि विवादित आराजियात सरकारी हितों के अनुकूल होकर धार्मिक व सार्वजनिक हितों की पूर्ति के लिए खरीद की गई थी क्योंकि तत्समय 786 वा उर्स मेला आयोजित था और उसमें काफी संख्या में जायरीन आने की संभावना होने के कारण चौड़े रास्ते के लिए भूमि की आवश्यकता महसूस हुई और भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया को समय अभाव के कारण अपनाया जाना संभव नहीं होने से सीधे ही खातेदारों से भूमि खरीद किया जाना ही तत्समय उचित था एवं विवादित आराजियात आज भी रास्ते के उपयोग में आ रही है जिस पर किसी प्रकार का कोई आवासीय भवन निर्मित होने की कोई संभावना नहीं है एवं विवादित आराजियात की खरीद की दिनांक से ही विवादित आराजियात के स्वरूप में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। इन्होंने निगरानी स्वीकार 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. दस्तावेज में कथन किया गया है कि नगर सुधार न्यास अजमेर की बैठक दिनांक 30.03.2002 के प्रस्ताव संख्या 40 में लिये गये निर्णय की पालना में समझौता समिति के निर्णय दिनांक 17.12.2002 में लिये गये निर्णय अनुसार एवं नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार जयपुर के पत्र क्रमांक/प-3(39) नवि/3/2003 दिनांक 09.12.2003 के अनुसार प्रदान की गई स्वीकृति के अनुसार वर्ष 1998 की डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर 2,25,000/- रुपये प्रति बीघा की दर से ग्राम लोहागल की भूमि खसरा संख्या 962, 963, 964 की 1-19-00 बीघा भूमि जो पंचशील नगर योजना से लोहागल रोड तक बनाई गई संपर्क सड़क के उपयोग में ली जा चुकी है का भुगतान किये जाने का निर्णय लिया जाकर उक्त भूमि की कीमत चैक संख्या 8340125 दिनांक 18.12.2003 जो कि देना बैंक विस्तार पटल नगर सुधार न्यास, अजमेर का है के अनुसार कुल राशि रुपये 4,38,750/- का प्रथम पक्ष को भुगतान की जा रही है। दस्तावेज के अनुसार प्रतिफल राशि 4,38,750/- रुपये निर्धारित की गई व तदनुसार मुद्रांक कर आदि जमा करवाया गया परन्तु उप-पंजीयक अजमेर द्वारा दिनांक 22.12.2003 को ही मौका निरीक्षण किया गया तथा मौका निरीक्षण के आधार पर आवासीय डी.एल.सी. दर 350/- रुपये प्रतिवर्ग गज के आधार पर 3775.2 वर्गगज भूमि का मूल्यांकन 13,21,320/- रुपये प्रस्तावित किया। उप पंजीयक अजमेर के द्वारा इस सम्पत्ति की कुल मालियत रुपये 13,21,320/- रुपये मानी जाकर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है जो यथावत स्वीकार किया गया 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 4,38,750/- रुपये है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 51 के तहत आपसी वार्ता से भूमि क्रय करने हेतु गठित समिति की बैठक दिनांक 17.12.2002 के कार्यवाही विवरण की प्रमाणित प्रति एवं नगरीय विकास विभाग के पत्र क्रमांक प-3(39) न.वि. वि./03/2003 दिनांक 09.12.2003 के पत्र से भी उपरोक्त तथ्यों की पुष्टि होती 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 4,38,750/- रुपये है।

27-

9. उप-पंजीयक ने दस्तावेज प्रस्तुत होने के समय उपरोक्त प्रतिफल राशि रुपये 4,38,750/- पर दस्तावेज का पंजीयन नहीं किया है तथा 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 4,38,750/- 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 पंचशील नगर योजना से लोहागल रोड तक बनाई गई सम्पर्क सड़क के उपयोग में ली जा चुकी थी जिसका भुगतान व टाईटल हेतु दस्तावेज 22.12.2003 को प्रस्तुत हुआ है। इस प्रकार किसी भी दृष्टिकोण से यह भूमि आवासीय नहीं मानी जा सकती 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।

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 2,25,000/- प्रति बीघा के अनुसार 1.95 बीघा का मूल्यांकन 4,38,750/- रुपये करते हुए तदनुसार मुद्रांक कर आदि जमा करवा लिया गया। अतः दस्तावेज



लगातार.....7

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 22.12.2003 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 ।

न० ४२५२
(नत्थूराम)
सदस्य