राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 354 / 2011 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक सांगानेर द्वितीय, जयपुर। ....प्रार्थी

बनाम

1. नेशनल सोसायटी ऑफ इंजीनियरिंग रिसर्च एण्ड डवलपमेंट जरिये सेक्रेटरी अर्पित अग्रवाल, निवासी– 25, श्रीरामपुरा कॉलोनी, सिविल लाईन, जयपुर।

2. जयपुर डवलपमेंट ऑथोरिटी, जयपुर। ....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :

श्री अनिल पोखरणा
उपराजकीय अभिभाषक .... प्रार्थी की ओर से
श्री राहुल अजमेरा
अभिभाषक .... अप्रार्थीगण सं. 1 की ओर से
श्री एस.के.पुरोहित
अभिभाषक .... अप्रार्थीगण सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 20 / 02 / 2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) द्वितीय जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 72 / 2010 में पारित आदेश दिनांक 30.06.2010 के विरूद्व राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक सांगानेर द्वितीय जिला जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि निजी खातेदार श्री अभिषेक कुमार मीणा पुत्र श्री रामजीलाल मीणा जाति मीणा निवासी प्लाट नं 20, मानव आश्रम कॉलोनी, टोंक रोड, द्वारा अपनी भूमि ग्राम कुकस तहसील आमेर की खसरा ने. 486, 489 व अन्य खसरा कुल किता 45 कुल रकबा 7.47 हैक्टर के संबंध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(ख)(3) सपठित राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63(i)(ii) के अन्तर्गत जयपुर से आदेश दिनांक 16.09.2009 द्वारा 90बी कार्यवाही करवाई गई। मूल खातेदार श्री अभिषेक

लगातार.................2

मीणा ने उपायुक्त महोदय जोन 13 जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि नागल सुसावतान, कुकस स्थित भूमि खसरा नं. 486, 489 व अन्य की 90(बी) संस्थानिक उपयोग हेतु कार्यवाही दिनांक 16.09.2009 को पूर्ण हो चुकी है तथा दिनांक 06.10.2009 को नियमन, लीज राशि एवं विकास शुल्क की राशि जमा करवायी जा चुकी है। अतः इसका पट्टा नेशनल सोसायटी ऑफ इंजीनियरिंग रिसर्च एण्ड डवलपमेंट जरिये सेक्रेटरी अर्पित अग्रवाल के नाम जारी करने का कष्ट करें। उपायुक्त (जोन–13) जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा प्रकरण में पट्टाविलेख दिनांक 08.10.2009 को जारी किया गया जो उपपंजीयक सांगानेर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु दिनांक 19.11.2009 को प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक ने जयपुर द्वारा निर्धारित आरक्षित दर 3500/– रू से मूल्यांकन हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा दिनांक 30.06.10 द्वार रेफरेन्स इस आधार पर खारिज किया है कि निजी खातेदार द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम घोषित करने पर खातेदार द्वारा नामित नेशनल सोसायटी ऑफ इंजीनियरिंग रिसर्च एण्ड डवलपमेंट जरिये सेक्रेटरी अर्पित अग्रवाल के नाम पट्टाविलेख जारी करने की अनुशंसा की है जिसके आधार पर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निजी खातेदार की प्रश्नगत खातेदरी भूमि का संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टाविलेख दिनांक 08.10.09 आवंटन विक्रय पत्र सं. 6 नेशनल सोसायटी ऑफ इंजीनियरिंग रिसर्च एण्ड डवलपमेंट जरिये सेक्रेटरी अर्पित अग्रवाल को नियमन शुल्क 7,90,356/– लिया जाकर जारी किया गया है जिस पर राजकीय अधिसूचना प.2(26)वित्त/कर/1998–पार्ट–34 दिनांक 28.07.08 से लागू होता है जिसके अनुसार नियमन राशि 7,90,356/– रू. की चार गुणा राशि 31,61,424/– रू. पर लेख पत्र निष्पादन दिनांक को प्रभावी मुद्रांक कर दर 5 प्रतिशत से 1,58,080/– रू. एवं पंजीयन शुल्क 25,000/– देय होते है जो अदा कर दिये गये है। कलक्टर मुद्रांक ने रेफरेन्स खारिज करते हुये पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी किया है जिसके विरूद्व यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकॉर्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 की ओर से उनके अभिभाषक उपस्थित आये।

2m

लगातार.................3

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभय पक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विचाराधीन प्रकरण में भूमि निजी खातेदार की थी जिसकी 90(बी) की कार्यवाही के पश्चात् निजी खातेदार के नाम से ही पट्टा जारी हो सकता था। निजी खातेदार ने अप्रार्थी सं. 1 के नाम से पट्टा जारी करवाया है जिससे सम्पत्ति का एक पक्ष से दूसरे पक्ष को हस्तान्तरण हुआ है जिससे इस पट्टाविलेख पर विक्रय दस्तावेज के आधार पर जे.डी.ए. द्वारा आरक्षित दर से मूल्यांकन करत हुए मुद्रांक कर लिया जाना चाहिए। अधिसूचना दिनांक 28.07.08 उन्हीं प्रकरणों में लागू होती है जहां पट्टा खातेदार द्वारा जारी करवाया जाता है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं हैं। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावें।
6. विद्वान अभिभाषक अप्राथी सं. 1 की ओर से कथन किया कि राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या प.2(26)वित्त/कर/1998–पार्ट–34 दिनांक 28.072008 में स्पष्ट निर्देश दिये गये है कि जयपुर विकास प्राधिकरण एवं अन्य संस्थओं यू.आई.टी., नगरपालिका, नगर निगम आदि द्वारा कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ भूमिधारी, निजी विकासकर्ता, निजी निवेशकर्ता एवं टाउनशिप परियोजना के लिये आवंटित भूखण्ड के संबंध में, निष्पादित लीजडीड पर स्टाम्प शुल्क बाजार मूल्य के स्थान पर उस क्षेत्र में सहकारी समिति द्वारा आवंटित भूखण्डों के लिये निर्धारित नियमन शुल्क/रूपान्तरण शुल्क के आधार पर उस भूखण्ड के लिये कुल नियमन/रूपान्तरण शुल्क की राशि में ब्याज, पेनल्टी जोडकर उसे प्रतिफल मानकर कन्वेन्स की दर से वसूल किया जायेगा। इन्होनें यह भी कथन किया कि प्रस्तुत प्रकरण उक्त अधिसूचना से कवर्ड है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत निर्णय पारित किया है। अतः निगरानी खारिज की जावे।
7. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–
8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

लगातार.................4

9. विचाराधीन प्रकरण में निजी खातेदार श्री अभिषेक कुमार मीणा पुत्र श्री रामजीलाल मीणा जाति मीणा निवासी प्लाट नं 20, मानव आश्रम कॉलोनी, टोंक रोड, द्वारा अपनी भूमि ग्राम कुकस तहसील आमेर की खसरा ने. 486, 489 व अन्य खसरा कुल किता 45 कुल रकबा 7.47 हैक्टर के संबंध में राजस्थान भू राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(ख)(3) सपठित राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 की धारा 63(i)(ii) के अन्तर्गत जयपुर से आदेश दिनांक 16.09. 2009 द्वारा 90बी कार्यवाही करवाई गई। मूल खातेदार श्री अभिषेक मीणा ने उपायुक्त महोदय जोन 13 जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि नागल सुसावतान, कुकस स्थित भूमि खसरा नं. 486, 489 व अन्य की 90(बी) संस्थानिक उपयोग हेतु कार्यवाही दिनांक 16.09. 2009 को पूर्ण हो चुकी है तथा दिनांक 06.10.2009 को नियमन, लीज राशि एवं विकास शुल्क की राशि जमा करवायी जा चुकी है। अतः इसका पट्टा नेशनल सोसायटी ऑफ इंजीनियरिंग रिसर्च एण्ड डवलपमेंट जरिये सेक्रेटरी अर्पित अग्रवाल के नाम जारी करने का कष्ट करें। उपायुक्त (जोन–13) जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा प्रकरण में पट्टाविलेख दिनांक 08.10.2009 को जारी किया गया जो उपपंजीयक सांगानेर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु दिनांक 19.11. 2009 को प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक ने जयपुर द्वारा निर्धारित आरक्षित दर 3500/– रू से मूल्यांकन हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा दिनांक 30.06.10 द्वार रेफरेन्स इस आधार पर खारिज किया है कि निजी खातेदार द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम घोषित करने पर खातेदार द्वारा नामित नेशनल सोसायटी ऑफ इंजीनियरिंग रिसर्च एण्ड डवलपमेंट जरिये सेक्रेटरी अर्पित अग्रवाल के नाम पट्टाविलेख जारी करने की अनुशंसा की है जिसके आधार पर जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा निजी खातेदार की प्रश्नगत खातेदरी भूमि का संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टाविलेख दिनांक 08.10.09 आवंटन विक्रय पत्र सं. 6 नेशनल सोसायटी ऑफ इंजीनियरिंग रिसर्च एण्ड डवलपमेंट जरिये सेक्रेटरी अर्पित अग्रवाल को नियमन शुल्क 7,90,356/– लिया जाकर जारी किया गया है जिस पर राजकीय अधिसूचना प.2(26)वित्त/कर/1998–पार्ट–34 दिनांक 28.07.08 से लागू होता है जिसके अनुसार नियमन राशि 7,90,356/– रू. की चार गुणा राशि

2m

31,61,424 / – रू. पर लेख पत्र निष्पादन दिनांक को प्रभावी मुद्रांक कर दर 5 प्रतिशत से 1,58,080 / – रू. एवं पंजीयन शुल्क 25,000 / – देय होते है जो अदा कर दिये गये है। कलक्टर मुद्रांक ने रेफरेन्स खारिज करते हुये पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी किया है। इस प्रकरण में संबंधित राजकीय अधिसूचना प.2(26)वित्त / कर / 1998–पार्ट–34 दिनांक 28.07.08 का उल्लेख करना समीचीन है :–

राजस्थान सरकार

वित्त विभाग (कर अनुभाग)

सं.प.2(26)वित्त / कर / 98–पार्ट–34 जयपुर, दिनांक 28.07.2008

अधिसूचना

राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 (1999 का राजस्थान अधिनियम संख्या 14) की धारा 9 की उपधारा (1) द्वारा प्रस्तुत शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा इस संबंध में जारी पूर्व अधिसूचनाओं को अधिक्रमित करते हुये, राज्य सरकार यह राय होने पर कि लोकहित में ऐसा किया जाना समीचीन है, इसक द्वारा आदेश देती है कि निजी कृषि भूमिधारी / निजी विकासकर्ता / निजी निवेशकर्ता एवं टाऊनशिप परियोजना द्वारा केवल कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ आवंटित भूखण्डों के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर सुधार न्यासों, नगर पालिकाओं, नगर परिषदों या नगर निगमों द्वारा ऐसे आवन्टी के पक्ष में निष्पादित लीज डीड पर मुद्रांक शुल्क घटाकर भूखण्ड के बाजार मूल्य के स्थान पर उस क्षेत्र के लिये सहकारी समिति द्वारा आवंटित भूखण्डों के लिये निर्धारित नियमन शुल्क / रूपान्तरण शुल्क की दर के आधार पर उस भूखण्ड के लिये आंकलित कुल नियमन / रूपान्तरण शुल्क की राशि के चार गुना राशि में ब्याज एवं पैनल्टी की राशि, यदि कोई हो, को शामिल करते हुए कुल राशि को प्रतिफल मानते हुये कन्वेन्स पर देय प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क देय होगा किन्तु किसी भी मामले में पूर्व में अदा किये जा चुके मुद्रांक शुल्क का रिफण्ड देय नहीं होगा।

यह अधिसूचना दिनांक 20.02.2008 से प्रभावी होगी।

उपरोक्त अधिसूचना द्वारा निजी कृषि भूमिधारी / निजी विकासकर्ता / निजी निवेशकर्ता एवं टाउनशिप परियोजना द्वारा केवल कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ आवंटित भूखण्डों के संबंध में जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर सुधार

लगातार.................6

न्यासों, नगरपालिकाओं, नगरपरिषदों या नगरनिगमों द्वारा ऐसे आवंटी के पक्ष में निष्पादित लीज डीड पर मुद्रांक शुल्क घटाया गया है। इस प्रकार इस अधीसूचना की भावना टाउनशिप हेतु आवंटित भूखण्डों के संबंध में मुद्रांक शुल्क घटाने का हो सकता है। इस संबंध में राजस्थान सरकार वित्त(कर) विभाग के पत्र क्रमाक प.5(52)वित्त/कर/10 जयपुर दिनांक 19.10.10 द्वारा महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर को राज्य सरकार की कतिपय अधिसूचनाओं पर मार्गदर्शन दिया है जिसका बिन्दु सं. (iii) निम्न प्रकार है :–

(iii) अधिसूचना क्रमांक प.2(26)वित्त/कर/98 पार्ट–34 दिनांक 28.07.08 यह अधिसूचना टाऊनशिप पॉलिसी 2007 के तहत जारी पट्टो पर लागू होती है।

इस मार्गदर्शन से भी विभाग की स्थिति का पता चलता है जिसके अनुसार यह अधिसूचना टाउनशिप पॉलिसी 2007 के अन्तर्गत जारी पट्टो पर ही लागू होती है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस बिन्दु पर कोई परिक्षण नहीं किया है कि पट्टा टाउनशिप पॉलिसी 2007 के अन्तर्गत जारी किया गया है या नहीं जिससे रेफरेन्स के तथ्यों को स्वीकार करने या नहीं करने के संबंध में विधिसम्मत निर्णय लिया जाना संभव हो सकता था। इस दृष्टिकोण से प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के अधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त किया जाता है एवं निगरानी आंशिक स्वीकार कर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते है कि वे विचाराधीन प्रकरण में जारी पट्टा टाउनशिप पॉलिसी 2007 के अन्तर्गत जारी किया गया है या नहीं, तथा अधिसूचना प.2(26)वित्त/कर/1998–पार्ट–34 दिनांक 28.07.08 इस प्रकरण में लागू होती है या नहीं के संबंध में जांच कर उभय पक्ष को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देते हुए पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। उभय पक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 20.03.2016 को पेश हो।

11. निर्णय सुनाया गया।

नथूराम

(नत्थूराम)
सदस्य