

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-544/2012/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चाकसू, जिला जयपुर।

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती रेणू अग्रवाल पत्नी श्री अशोक अग्रवाल,  
25, दयाल नगर, गोपालपुरा बाईपास रोड, जयपुर।
2. श्रीमती कंचन बाई पत्नी श्री हजारीलाल मीणा,  
सिकराय जिला दौसा।

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई

उप राजकीय अभिभाषक।

श्री अंकुर चतुर्वेदी

अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 20.02.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी/राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 08.09.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक, चाकसू जिला जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्सों को स्वीकार किया।

नि.सं.	ख.नं.	कल. मुद्रांक का प्र.सं.	बिक्रीत कुल क्षेत्रफल		कलक्टर मुद्रांक द्वारा निर्धारित कुल मालियत
			व्यवसायिक	आवासीय	
544/12	504 से 511, 514 से 518	1014/08	-	9000 व.मी.	58,15,233

3. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर की रिंग रोड परियोजना में जयपुर विकास प्राधिकरण (जिसे आगे 'प्राधिकरण' कहा गया है) की अवाप्ताधीन भूमि ग्राम शिवदासपुरा तहसील चाकसू को खातेदार अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा प्राधिकरण की रिंग रोड परियोजना हेतु प्राधिकरण अधिनियम 1982 की धारा 44 के तहत किये गये समझौते के संदर्भ में निःशुल्क प्राधिकरण को समर्पित करने के परिणामस्वरूप उसकी एवज में भूमि के आवंटन योग्य 20 प्रतिशत रिहायशी एवं 5 प्रतिशत विकसित व्यावसायिक भूखण्डों में से उनको देय क्षेत्रफल रिहायशी एवं व्यावसायिक का निःशुल्क आरक्षण पत्र खातेदार विक्रेता (अप्रार्थी संख्या 2) को प्राधिकरण द्वारा दिया गया, जिसमें आवंटित व्यवसायिक/आवासीय भूमि के भूखण्डों के विक्रय पत्रों के दस्तावेजात क्रेता अप्रार्थी संख्या 1 के पक्ष में दिनांक 23.03.2006 को निष्पादित किया जाकर वास्ते पंजीयन उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये, जिसे उप पंजीयक द्वारा दिनांक 24.03.2006 को पंजीबद्ध कर मूल दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिये। उसके उपरांत आंतरिक लेखा जांच दल ने अपने निरीक्षण प्रतिवेदन अवधि 12/05 से 10/2006 में प्रश्नगत दस्तावेजों को आक्षेपित किया। जिसकी पालना में उप पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलक्टर

लगातार.....2

मुद्रांक को प्रेषित किये। प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपना आदेश दिनांक 08.09.2009 पारित किया। उक्त आदेश के विरुद्ध विभाग द्वारा यह निगरानी मय म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई हैं।

3. उभयपक्षों की बहस सुनी गयी।

4. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने निगरानी के साथ प्रस्तुत म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर करने का निवेदन किया। साथ ही उन्होंने तर्क दिया कि आवासीय भूमि नई प्रस्तावित रिंग रोड के लिये अवाप्तशुदा भूमि में से आवंटित की गई है। शिवदासपुरा प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित भूमि के बदले आवंटित आवासीय भूमि जो प्राधिकरण द्वारा पूर्ण विकसित भूखण्ड दिये जाते हैं, अतः अनुमोदित विकसित भूमि की आवासीय डी.एल.सी. दर 900/- रुपये प्रति वर्गमीटर से मालियत का निर्धारण किया जाना अपेक्षित है। मौका निरीक्षण पर मौके पर भूमि खाली पाई गई। अतः उन्होंने उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को उचित बतलाते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थी अभिभाषक ने तर्क दिया कि अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेतागण) ने शिवदासपुरा तहसील, चाकसू से व्यवसायिक एवं आवासीय भूमि क्रय की थी, जो उप पंजीयक के यहां दिनांक 24.03.2006 को प्रभावी राज्य सरकार द्वारा नये विकसित क्षेत्र की आवासीय डी.एल.सी. दर रुपये 540/- प्रति वर्गगज के अनुसार विक्रय पत्र पंजीकृत करवाया गया। अप्रार्थी का यह भी कहना है कि प्रश्नगत भूमि की रजिस्ट्री राज्य सरकार द्वारा लागू आवासीय डी.एल.सी. दर ग्रामवार वर्ष 2005-06 के अनुसार उप पंजीयक के यहां पंजीयन करवाई गई, बाद में उप पंजीयक ने बिना मौके देखे एवं बिना अपने विवेक का इस्तेमाल किये ऑडिट आक्षेप को आधार मानते हुए उक्त भूमि के बारे में रिपोर्ट बनाई तथा उल्लेखित किया कि जे.डी.ए. द्वारा अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि आवंटित किया जाना बताकर अप्रार्थी संख्या 1 के विरुद्ध रिपोर्ट बनाते हुए प्रकरण बनाया है, जो खारिज किये जाने योग्य है। मौके पर प्रश्नगत भूमि पूर्णरूप से अविकसित है तथा कोई विकास कार्य उक्त भूमि में नहीं हुआ है, अभी रिंग रोड का निर्माण भी नहीं हुआ है। वहां पर ना तो कोई सडक निर्मित है एवं ना ही बिजली तथा सीवरेज लाइन है तथा ना ही आसपास पानी की कोई व्यवस्था है। प्रश्नगत भूमि अभी खेतों के रूप में मौजूद है, इस प्रकार प्रश्नगत भूमि पूर्ण रूप से अविकसित है। अप्रार्थी का जरिये जवाब यह भी कहना है कि जे.डी.ए. द्वारा रिंग रोड में आने वाले भूमि के बदले दी जाने वाली विकसित भूमि देने का वचन मात्र दिया है। इस प्रकार अप्रार्थी क्रेता द्वारा निर्धारित डी.एल.सी. दर पर करवाई गई रजिस्ट्री सही मालियत पर एवं पूर्ण मुद्रांक कर पर प्रस्तुत की गई थी। अतः उन्होंने विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश को उचित बतलाया।

↓

6. उभयपक्षों की बहस एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। विभाग द्वारा प्रस्तुत म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। प्रश्नगत प्रकरण में मुख्य विवाद का बिन्दु यह है कि प्रश्नगत भूमि की मालियत का निर्धारण विकसित भूमि मानकर किया जाये अथवा अविकसित भूमि मान कर? उप पंजीयक द्वारा प्रेषित पुनः मौका रिपोर्ट दिनांक 21.05.2009 के अनुसार आवासीय भूमि मौके पर खाली है। प्रस्तावित रिंग रोड नहीं बनी है, ग्राम शिवदासपुरा की मुख्य आबादी से 1.5 किमी दूर स्थित है। आसपास कोई निर्माण नहीं है, भूखण्ड अर्द्ध विकसित क्षेत्र नवीन कॉलोनी में स्थित है। नई प्रस्तावित रिंग रोड के लिये अवाप्तशुदा भूमि में से रिंग रोड से लगवा भूखण्ड है। उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट दिनांक 24.03.2006 एवं पुनः मौका रिपोर्ट दिनांक 21.05.2009 अप्रार्थी क्रेता के कथनों की पुष्टि करती है तथा भूखण्ड वास्तव में अविकसित क्षेत्र कस्बे की मुख्य सडक तथा आबादी से दो किमी दूर स्थित होना तथा आसपास कोई निर्माण नहीं होने से और प्रस्तावित रिंग रोड भी नहीं बनी है। इन तथ्यों के प्रकाश में भूखण्ड को अविकसित क्षेत्र में स्थित होना मानते हुए मालियत निर्धारण किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। ऑडिट द्वारा विकसित क्षेत्र जहां कोई निर्माण नहीं हुआ है, ऐसे क्षेत्र में स्थित भूखण्ड का मूल्यांकन मुख्य चाकसू कस्बे की व्यवसायिक एवं आवासीय क्षेत्र, जो कि कस्बे के मौहल्लों, गलियों एवं बाजार स्थित भूमि की डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन निर्धारण के प्रस्ताव उचित नहीं माने जा सकते।

कर बोर्ड की माननीय खण्डपीठ ने समान तथ्यों पर आधारित निगरानी संख्या 545 से 551/2012 निर्णय दिनांक 08.12.2016 में इन्हीं क्रेता एवं विक्रेता के प्रकरणों में कलेक्टर मुद्रांक ने दस्तावेज प्रस्तुतीकरण की तिथि 24.03.2006 को प्रभावी नये विकसित क्षेत्र की राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित आवासीय डी.एल.सी. दर रुपये 540/- प्रति वर्गगज के अनुसार उस क्षेत्र की प्रचलित अविकसित आवासीय डी.एल.सी. दर से गणना की जाकर मालियत का निर्धारण किया है, जो इस प्रकरण पर पूर्णतया बाध्यकारी है।

7. उपरोक्त विवेचनानुसार कलेक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक 08.09.2009 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। अतः कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को यथावत रखते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को खारिज की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)  
सदस्य