

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-552/2012/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक चाकसू, जिला जयपुर।

...प्रार्थी

बनाम

1. श्री अशोक अग्रवाल पुत्र श्री सूरज मल अग्रवाल, आर/ओ. 25, दयाल नगर, गोपालपुरा बाईपास रोड, जयपुर।
2. श्रीमती कंचन बाई पत्नि हजारीलाल मीणा, आर/ओ. सिकराय, जिला दौसा।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई  
उप-राजकीय अभिभाषक  
श्री विभोर गौड़  
अभिभाषक  
अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

....अप्रार्थीयां सं. 2

निर्णय दिनांक : 18.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक चाकसू, जयपुर द्वारा विद्वान कलक्टर, मुद्रांक वृत्त, जयपुर द्वितीय (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 08.09.2009 प्रकरण संख्या 1024/08 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर ने उपपंजीयक चाकसू द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थीयां संख्या 2 श्रीमती कंचन बाई पत्नि श्री हजारीलाल निवासी ग्राम सिकराय तहसील सिकराय जिला दौसा द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर की रिंग रोड़ परियोजना में जयपुर विकास प्राधिकरण की अवाप्ताधीन भूमि ग्राम शिवदासपुरा तहसील चाकसू खसरा न. 519,520,521,533,541/2235,543 कुल क्षेत्रफल 21900 वर्गमीटर को खातेदार द्वारा जविप्रा की रिंग रोड़ परियोजना हेतु जविप्रा. अधि. 1982 की धारा 44 के तहत किये गये समझौते के संदर्भ में निःशुल्क प्राधिकरण को समर्पित करने के

2m

लगातार.....2

परिणाम स्वरूप उसकी एवज में भूमि के आवंटन योग्य 20 प्रतिशत रिहायशी एवं 5 प्रतिशत विकसित व्यावसायिक भूखण्डों में से उनको देय क्षेत्रफल 5475 वर्गमी. में से 4380 वर्गमीटर रिहायशी एवं 1095 वर्गमीटर व्यावसायिक का निःशुल्क आरक्षण पत्र खातेदार विक्रेता को जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर द्वारा दिया गया जिसमें आवंटित व्यवसायिक भूमि क्षेत्रफल 1095 वर्गमीटर में से एक व्यवसायिक भूखण्ड 927.78 वर्गमीटर का विक्रय पत्र का दस्तावेज अप्रार्थी सं. 1 क्रेता श्री अशोक अग्रवाल पुत्र सूरजमल अग्रवाल निवासी 25, दयाल नगर, गोपालपुरा, बाई पास, जयपुर के पक्ष में दिनांक 23.03.06 निष्पादित किया जाकर वास्ते पंजीयन उपपंजीयक चाकसू के समक्ष दिनांक 23.03.06 को प्रस्तुत किया जिसे उपपंजीयक चाकसू द्वारा पंजीयन क्रमांक 200600475 पंजीयन दिनांक 24.03.06 को पंजीबद्ध कर दस्तावेज पक्षकार को लौटा दिया। उसके उपरांत आंतरिक लेखा जांच दल ने अपने निरीक्षण प्रतिवेदन अवधि 12/05 से 10/06 में प्रश्नगत दस्तावेज को आक्षेपित किया जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया। रेफरेन्स आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय का तीन गुना का कथन मान्य नहीं है। ग्राम शिवदासपुरा की डी.एल.सी. में व्यवसायिक दर 3600/- रुपये प्रति वर्गगज अनुमोदित हैं। जी.एल.डी. द्वारा आवंटित भूमि पूर्ण विकसित क्षेत्र में होती हैं। अतः अनुमोदित दर पर 3600/- रुपये प्रति वर्गगज से मालियत अपेक्षित  $1110.13 \times 3600 = 39,96,468$ /-रुपये होती हैं जिस पर मुद्रांक कर 31,9720/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क 25,000/- रुपये बनता है। अदा किये गये मुद्रांक कर 1,43,880/- रुपये व पंजीयन शुल्क 17,990/- रुपये कम करने पर अन्तर मुद्रांक कर 1,75,840/-रुपये व पंजीयन शुल्क 7,010/- कुल 1,82,850/- रुपये वसूल योग्य हैं। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 08.09.2009 द्वारा रेफरेन्स इस आधार पर खारिज किया है कि उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट से प्रश्नगत दस्तावेज की सम्पत्ति ग्राम शिवदासपुरा की मुख्य सडक और आबादी से 2 कि.मी. दूर हैं जो अर्द्धविकसित हैं जिस पर ग्राम शिवदासपुरा के विकसित व्यवसायिक क्षेत्र की दरें नहीं लगायी जा सकती।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण संख्या 1 की तरफ से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीगण संख्या 2 अनुपस्थित रहे।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय रिकॉर्ड तथ्यों व विधि के प्रतिकूल हैं। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति ग्राम शिवदासपुरा की व्यवसायिक श्रेणी की है जिस पर डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित ग्राम शिवदासपुरा की व्यवसायिक दरें लागू होनी चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने अर्द्धविकसित क्षेत्र मानकर मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार किया जाये।
6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। इन्होंने कथन किया कि भूमि 2006 में अधिग्रहित कर विक्रेता को बदले में भूमि दी गई है तथा 2006 में ही प्रार्थी द्वारा भूखण्ड क्रय किया गया है। इतने अल्प समय में भूमि विकसित नहीं हो सकती। स्वयं उपपंजीयक ने मौका रिपोर्ट दिनांक 24.03.06 में भूखण्ड ग्राम शिवदासपुरा की आबादी व मुख्य सडक से 2 कि.मी. अधिक दूरी पर माना है जिस पर ग्राम शिवदासपुरा की दरें नहीं लगायी जा सकती। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे। इन्होंने अपने समर्थन में राजस्थान कर बोर्ड अजमेर की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 545-551/2012 निर्णय दिनांक 08.12.16, 2012(2)आरएलडब्ल्यू पेज 1443 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।
7. हमने 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 प्रक्रिया 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।

9. विचाराधीन प्रकरण में उपपंजीयक चाकसू ने आंतरिक लेखा जांच दल के निम्न बिन्दु पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया है :- " आवासीय का तीन गुना का कथन मान्य नहीं हैं। ग्राम शिवदासपुरा की अनुमोदित डी.एल.सी. में व्यवसायिक दर 3600/- रुपये प्रति वर्गगज अनुमोदित हैं। जी.एल.डी. द्वारा आवंटित भूमि पूर्ण विकसित क्षेत्र में होती हैं। अतः अनुमोदित दर पर 3600/- रुपये प्रति वर्गगज से मालियत अपेक्षित हैं।" अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह माना है कि उपपंजीयक की मौका रिपोर्ट से प्रश्नगत दस्तावेज की सम्पत्ति ग्राम शिवदासपुरा की मुख्य सडक और आबादी से 2 कि.मी. दूर हैं जो अर्द्धविकसित हैं जिस पर ग्राम शिवदासपुरा के विकसित व्यवसायिक क्षेत्र की दरें नहीं लगायी जा सकती।

10. विचाराधीन प्रकरण में विवाद के इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन ग्राम शिवदासपुरा की अनुमोदित वाणिज्यिक दरों के आधार पर किया जाना चाहिए या आवासीय की तीन गुना दर पर किया जाना चाहिए।

दस्तावेज के पृष्ठ स. 2 पर यह कथन किया गया है कि क्रेता को उसकी अवाप्तशुदा भूमि के बदले जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर के पत्र क्रमांक जविप्रा/उपा/आर.आर.पी./2005-06/डी-06 दिनांक 02.02.06 के द्वारा बदले में भूखण्ड आरक्षण प्राप्त हुआ हैं। इस प्राप्त भूखण्ड में से मूल खातेदार विक्रेता ने प्रार्थी को भूखण्ड पंजीयन दिनांक 23.03.06 द्वारा विक्रय किया हैं। इससे यह स्पष्ट है कि आवाप्ति की कार्यवाही हाल ही में हुई है तथा मौके पर यह क्षेत्र पूर्ण विकसित हो गया हो, यह सम्भव नहीं हैं। उपपंजीयक चाकसू की मौका रिपोर्ट दिनांक 24.03.06 निम्न प्रकार है :- "व्यवसायिक अर्द्धविकसित ग्राम शिवदासपुरा की आबादी से 2 कि.मी. से अधिक शिवदासपुरा मुख्य सडक एवं आबादी से 2 कि.मी. नवनिर्मित कालो. व्यवसा"। इस मौका रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति शिवदासपुरा की मुख्य सडक व आबादी से काफी दूर हैं। कम से कम शिवदासपुरा ग्राम की मुख्य आबादी में तो स्थित नहीं हैं। डी.एल.सी. द्वारा जो दरें अनुमोदित की गई है वे शिवदासपुरा आबादी क्षेत्र की है। यदि सम्पत्ति आबादी क्षेत्र से बाहर की है तो उस पर

शिवदासपुरा की आबादी क्षेत्र की व्यवसायिक दर नहीं लगायी जा सकती। जे.डी. ए. ने भूमि अवाप्त की है तो निश्चित रूप यह शिवदासपुरा आबादी क्षेत्र की नहीं है बल्कि कृषि भूमि हैं तथा मात्र शिवदासपुरा गांव की भूमि होने के आधार पर शिवदासपुरा की आबादी क्षेत्र की व्यवसायिक अनुमोदित दरें इस भूखण्ड पर नहीं लगायी जा सकती। डी.एल.सी में विशेष विवरण के कॉलम में ग्राम शिवदासपुरा के आगे " नवीन नि० 540 " अंकित हैं। मौका रिपोर्ट दिनांक 24.03.06 में अंकित " नवनिर्मित कालो. व्यवसा" के संदर्भ में पढा जाये तो यह भूखण्ड नव निर्मित कॉलोनी में व्यवसायिक माना जायेगा जिस पर आवासीय दर 540 प्रति वर्गगज की तीन गुना दर से मूल्यांकन किया जाना उचित है क्योंकि नवनिर्मित कॉलोनी के लिए व्यवसायिक दरें निर्धारित नहीं है तथा ग्राम शिवदासपुरा की जो व्यवसायिक दरें डी.एल.सी. द्वारा अनुमोदित है वे ग्राम शिवदासपुरा की मुख्य आबादी में स्थित व्यवसायिक सम्पत्ति पर लागू मानी जायेगी न कि ग्राम शिवदासपुरा की कृषि भूमि में स्थित नवनिर्मित कॉलोनी में स्थित सम्पत्ति पर। सम्पत्ति का मूल्यांकन लगभग भूखण्ड की प्रकृति रिकॉर्ड में वाणिज्यिक होने के कारण वाणिज्यिक ही मानी जायेगी तथा अधीनस्थ न्यायालय ने वाणिज्यिक मानकर आवासीय की तिगुनी दर से मूल्यांकन किया है। इस संबंध में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 545-551/2012 निर्णय दिनांक 08.12.16 के प्रकाश में देखा जाये तो इस निगरानी में भी खसरा न. 519,520,521,533,541/2235,543 से संबंधित भूमि है तथा विक्रेता भी श्रीमती कंचन बाई पत्नि हजारीलाल मीणा व एक क्रेता श्री अशोक अग्रवाल पुत्र श्री सुरजमल अग्रवाल भी समान है तथा जे. डी.ए. द्वारा अपाप्त भूमि के बदले आवंटित भूमि का विक्रय किया गया है जिसमें भी माननीय खण्डपीठ ने रेफरेन्स खारिज किया है तथा आवासीय की तीन गुणा दर से किये गये मूल्यांकन को उचित बताया है। इस प्रकार तथ्यों, विधिक एवं न्यायिक दृष्टांत के संदर्भ में अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 08.09.2009 यथावत रखा जाता है।

12. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम) 18/1/17

सदस्य