

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1068/2013/बीकानेर

मैसर्स जैन डवलपर्स दस्साणी चौक बीकानेर
जरिये भागीदारान श्री प्रदीप बठिया पुत्र श्री हीरालाल
बाठिया जाति बाठिया, निवासी बाठिया चौक, बीकानेर

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक बीकानेर
2. श्री रामनिवास सिंह पिसरान श्री भगवानसिंह जाति
यादव निवासी उदयरामसर जिला बीकानेर (नाम तर्क)
3. श्री योगेश सिंह पिसरान श्री भगवानसिंह जाति यादव
निवासी-उदयरामसर जिला बीकानेर (नाम तर्क)

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री बद्रीप्रसाद सांखी
अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

श्री अनिल पोकरणा
उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 07.09.2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.03.2013 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 बीकानेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि विक्रय अभिलेख दिनांक 27.08.2010 द्वारा श्री रामनिवास सिंह व श्री योगेश सिंह अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 द्वारा मैसर्स जैन डवलपर्स जरिये भागीदारान को ग्राम उदयरामसर के खसरा नम्बर 614 व 617 में स्थित 1 बीघा 14 बिस्वा कृषि भूमि विक्रय की गयी। उपपंजीयक बीकानेर द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के अंतर्गत रेफरेन्स प्रस्तुत कर आंतरिक लेखा जाँच दल के अंकेक्षण आक्षेप के आधार पर मार्केट वेल्यू रूपये 23,13,900/- होने का कथन करते हुये कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क मय शास्ति शुल्क वसूल करने हेतु निवेदन किया। ऑडिट आक्षेप में यह माना गया है कि क्रेतागण कुल 6 भागीदारान है जिन्हे प्रत्येक हिस्से में 0.28 बीघा भूमि आती है। भूमि जोधपुर हाईवे पर बाई-पास चाण्डक पेट्रोल पम्प के मध्य स्थित है जहाँ आवासीय कॉलोनी बनी हुई है। पेराफेरी क्षेत्र में स्थित है। डी.एल.सी के फुट नोट के अनुसार जहां से राष्ट्रीय राजमार्ग गुजर रहा हो तथा आवासीय कॉलोनी बनी हुई है वहां कृषि भूमि की दर 1 बीघा तक बेचान कर आवासीय दर से मालियत

217

लगातार.....2

की गणना की जावें। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स को स्वीकार करते हुये भूमि का मूल्यांकन आवासीय भूमि की दर से गणना कर मुद्रांक कर, पंजीयन शुल्क व शास्ति आरोपित करते हुये कुल रूपये 86,000/- वसूल करने के आदेश दिये है। जिससे व्यथित होकर क्रेता की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या 2 व 3 का नाम निगरानीकर्ता के निवेदन पर तर्क किया गया।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गयी।
5. विद्वान अभिभाषक निगरानीकर्ता की ओर से कथन किया गया कि क्रय की गयी भूमि के आस-पास किसी प्रकार की कोई आवासीय कॉलोनी नहीं है ना ही आवासीय उपयोग में भूमि आ रही है। क्रय की गयी भूमि कृषि प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही है। पत्रावली पर ऐसा कोई दस्तावेज साक्ष्य नहीं था जिससे रेफरेन्स के तथ्यों की पुष्टि होती हो। भूमि फर्म के द्वारा क्रय की गयी है। फर्म को एक यूनिट माना जाना चाहिये। भागीदारों को अलग-अलग भूमि हिस्से में नहीं मानी जा सकती। फर्म द्वारा क्रय की गयी भूमि 1 बीघे से अधिक है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जावें।
6. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि क्रय की गयी भूमि पेराफेरी क्षेत्र में है। आस-पास आबादी क्षेत्र है। फर्म के 6 भागीदारों को प्रत्येक के हिस्से में 0.28 बीघा भूमि आती है जो 1 बीघा से कम है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत निर्णय पारित किया है। अतः निगरानी खारिज की जावें।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. निगरानीकर्ता का निगरानी में मुख्य आधार यह है कि क्रय की गयी भूमि के आस-पास किसी प्रकार की कोई आवासीय कॉलोनी नहीं है ना ही आवासीय उपयोग में भूमि आ रही है। क्रय की गयी भूमि कृषि प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही है। पत्रावली पर ऐसा कोई दस्तावेज साक्ष्य नहीं था जिससे रेफरेन्स के तथ्यों की पुष्टि होती हो।

विचाराधीन प्रकरण में ऑडिट आक्षेप में यह माना गया है कि क्रेतागण कुल 6 भागीदारान है जिन्हे प्रत्येक हिस्से में 0.28 बीघा भूमि आती है। भूमि जोधपुर हाईवे पर बाई-पास चाण्डक पेट्रोल पम्प के मध्य स्थित है जहां आवासीय कॉलोनी बनी हुई है। पेराफेरी क्षेत्र में स्थित है। डी.एल.सी के फुट नोट के अनुसार जहां से राष्ट्रीय राजमार्ग गुजर रहा हो तथा आवासीय कॉलोनी बनी हुई है वहां कृषि भूमि की दर 1 बीघा तक बेचान कर आवासीय दर से मालियत की गणना की जावें। अधीनस्थ न्यायालय में उपपंजीयक बीकानेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स के संदर्भ में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे आक्षेप में उठाये गये कथनों की पुष्टि होती हो। रेफरेन्सकर्ता द्वारा मौका नक्शा या मौका रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं की

211/

लगातार.....3

गयी है जिसमें आस-पास आवासीय कॉलोनी होने के तथ्यों की पुष्टि होती हो। डी.एल.सी. के फुट नोट के अनुसार उन्हीं प्रकरणों में कृषि भूमि की दर आवासीय दर से गणना की जानी है जहां से राष्ट्रीय राजमार्ग गुजर रहे हैं तथा आवासीय कॉलोनी बनी हुई है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी मौका नहीं देखा गया है व ना ही मौका रिपोर्ट मंगवायी गयी है। ऐसी स्थिति में रेफरेन्स के तथ्यों की पुष्टि नहीं मानी जा सकती परन्तु यह भी आवश्यक है कि मुद्रांक कर की अपवचना भी ना हो जिसके लिये प्रकरण में मौका देखकर पुनः निर्णय हेतु प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार योग्य है तथा प्रकरण प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

: आदेश :

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी आंशिक स्वीकार की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश दिनांक 29.03.2013 निरस्त किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय को निर्देश दिये जाते हैं कि वे प्रकरण में मौका देखकर या अधीनस्थ राजस्व अधिकारी से मौका रिपोर्ट लेकर उभयपक्ष को सुनकर पुनः नियमानुसार एवं विधिसम्मत निर्णय पारित करें। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली निर्णय की प्रमाणित प्रति सहित लौटायी जावें। निर्णय की प्रमाणित प्रतियाँ समस्त संबंधित को जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम होकर फ़ैसल शुमार हो। निर्णय आज दिनांक 07.09.2016 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।


(नत्थू राम)
सदस्य