राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1582/2017/जैसलमेर.

राज. सरकार जरिये उप पंजीयक, भणियाणा, जिला जैसलमेर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. इण्डिया सोलर रे पॉवर प्रा0 लि0 मुम्बई जरिये चैयरमेन एण्ड एम.डी. श्री जे.पी.पटेल पुत्र श्री पोपटलाल कुंअर जी भाई पटेल, निवासी 2205 ए–पंचरतन, ओपेरा हाउस, मुम्बई–400004.
2. श्री धीरज लाल पोपटलाल पटेल (एच.यू.एफ.) जरिये कर्ता धीरज लाल पोपटलाल पुत्र श्री पोपट लाल कुरंजी, निवासी बंगला नं0 7, शांतिवन सोसायटी, लम्बे हनुमान रोड़, सूरत (गुजरात) .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर. के. खदाव, उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री ज्ञानेश शर्मा, अभिभाषक .....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 19/07/2018

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) वृत–जोधपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 543/2016 में पारित किये गये आदेश दिनांक 14.03.2017 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा ग्राम भैंसड़ा जिला जैसलमेर के खसरा नम्बर 480/932 की अपने स्वामित्व की कृषि भूमि क्षेत्रफल 422.13 बीघा कृषि भूमि का बेचान अप्रार्थी संख्या 2 को रूपये 35 लाख में करना दर्शाते हुए विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप–पंजीयक भणियाणा के समक्ष दिनांक 08.10.2014 को प्रस्तुत किया, जिसे उप–पंजीयक ने पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। महालेखाकार निरीक्षक दल ने प्रश्नगत सम्पत्ति विण्ड पोटेंशियल एरिया में स्थित होने के आधार पर डी.एल.सी. द्वारा रूपये 30,683/– प्रति बीघा दर निर्धारित होने से कुल मालियत रूपये 1,29,68,170/– होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने विवादित आदेश दिनांक 14.3.2017 से प्रश्नगत दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार कर दिया, जिससे क्षुब्ध होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

लगातार.....2

3. दोनों पक्षों की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति विण्ड पोटेंशियल एरिया में स्थित होने राज्य सरकार द्वारा विण्ड पोटेंशियल एरिया व सोलर परियोजनाओं हेतु आवंटित भूमियों के लिये निर्धारित दर अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिये था। हस्तगत प्रकरण में विक्रेता एक सोलर रे कम्पनी है तथा विक्रय विलेख में बिक्रीत भूखण्ड के उत्तर में एशियाटिक सोलर प्रा0 लि0 की सम्पत्ति होने का उल्लेख किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना डी.एल.सी. द्वारा विण्ड पोटेंशियल एरिया के लिये निर्धारित दर अनुसार ही मालियत की गणना की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति पर आज दिनांक तक कोई सोलर प्लाण्ट नहीं लगाया गया है, बल्कि सम्वत् 2072 की खसरा गिरदावरी में प्रश्नगत सम्पत्ति में कृषि होना उल्लेखित है। अग्रिम कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति ना तो आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित है ना ही औद्योगिक प्रयोजनार्थ। सोलर प्लांट के प्रयोजनार्थ भी किसी प्रकार का रूपान्तरण नहीं करवाया गया है। बिक्रीत सम्पत्ति के पास में एशियाटिक सोलर प्रा0 लि0 की सम्पत्ति होने के आधार पर इसे सोलर प्लांट हेतु अधिसूचित सम्पत्ति नहीं माना जा सकता, जबकि उस कम्पनी द्वारा भी वह भूमि कृषि भूमि के रूप में विक्रय कर दी गयी है, जिसकी पंजीयन प्रति भी पेश की गई। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि जब तक किसी सम्पत्ति को राज्य सरकार द्वारा सोलर प्रयोजनार्थ रूपान्तरित ना कर दिया जावे अथवा राज्य सरकार द्वारा सोलर प्लांट हेतु आवंटित नहीं किया जावे, तब तक सोलर प्लांट के लिये निर्धारित डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत नहीं है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का कथन किया।

6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

लगातार.....3

7. हस्तगत प्रकरण में पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति आज दिनांक तक राजस्व रेकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है। विक्रेता अथवा क्रेता द्वारा सम्पत्ति का आज दिनांक तक आवासीय/औद्योगिक/सोलर प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किया जाना प्रकट नहीं होता है। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा जिला जैसलमेर तहसील पोकरण की वर्ष 2013–14 के लिये विन्ड पोटेंशियल एरिया एवं सोलर परियोजनाओं के लिये राज्य सरकार द्वारा विभिन्न कम्पनियों को आवंटित भूमि की प्रचलित दरों की प्रति प्रस्तुत की गयी है, किन्तु यह निर्विवादित है कि प्रश्नगत सम्पत्ति खातेदारों से क्रय की गयी है तथा राजस्व रेकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है एवं सम्बन्धित वर्ष में इसमें कृषि होना भी उल्लेखित है। राज्य सरकार द्वारा ना तो विक्रेता को एवं ना ही क्रेता को सोलर प्रयोजनार्थ आवंटित की गयी है, ऐसी स्थिति में उक्त दरें लागू किया जाना विधिसम्मत प्रतीत नहीं होता है। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किया गया है कि विक्रेता/क्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को सोलर प्लांट हेतु काम में लिया जा रहा हो अथवा ग्राम भैंसड़ा के खसरा नम्बर 480/932 को राज्य सरकार द्वारा सोलर प्लांट हेतु अधिसूचित किया गया हो। इस प्रकार केवल विक्रेता एक सोलर कम्पनी होने के आधार पर इसे सोलर प्लांट हेतु अधिसूचित मानते हुए तद्नुसार मूल्यांकन किया जाना ना तो विधिसम्मत है एवं ना ही न्यायोचित।

8. राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी में मुख्य आधार यह लिया गया है कि प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्ति के समीप ही एशियाटिक सोलर प्रा0 लि0 की सम्पत्ति अवस्थित है, इस सम्बन्ध में अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत लिखित जवाब के साथ मैसर्स एशियाटिक सोलर प्रा0 लि0 द्वारा कुल भूखण्ड 416.02 बीघा में से श्री सुपारस भण्डारी पुत्र श्री मानचंद भण्डारी को 60.07 बीघा भूखण्ड कृषि भूमि के रूप में विक्रय किये जाने सम्बन्धी विक्रय विलेख क्रमांक 2012005585 दिनांक 05.06.2012 प्रस्तुत की गयी है, जिसमें 60.07 बीघा भूमि 5,52,500/– अर्थात् रूपये 9200/– प्रति बीघा की दर से विक्रय की गयी है एवं उप–पंजीयक ने उक्त मालियत को स्वीकार करते हुए दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। इसी प्रकार शेष भूखण्ड 355 बीघा 15 बिस्वा का विक्रय श्रीमती शकुन्तला भण्डारी पत्नी श्री सुपारस भण्डारी को रूपये 19,90,000/– में किया गया है एवं उप–पंजीयक ने उक्त भूखण्ड की मालियत रूपये 22,87,117/– निर्धारित करते हुए दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। इस सम्बन्ध में यह भी उल्लेखनीय है कि मैसर्स एशियाटिक सोलर प्रा0 लि0 के विक्रय दस्तावेज, प्रश्नगत दस्तावेज से पूर्व के दस्तावेज हैं। इस प्रकार राजस्व की निगरानी का मुख्य आधार ही मिथ्या प्रमाणित हो जाता है।

लगातार.....4

9. यह निर्विवादित तथ्य एवं विधि है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वर्तमान उपयोग के आधार पर ही की जा सकती है, ना कि उसके भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर अथवा क्रेता/विक्रेता कोई संस्था या कम्पनी होने के आधार पर। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ.4(4) वित्त/कर/2015—226 दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 में स्पष्ट प्रावधित किया गया है कि —

> "6. कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें — कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।"

10. उक्त तथ्यात्मक एवं विधिक स्थिति के आलोक में प्रश्नगत सम्पत्ति की प्रकृति आज दिनांक तक कृषि भूमि की है, किसी पक्षकार द्वारा उसे ना तो आवासीय/वाणिज्यिक/औद्योगिक अथवा सोलर प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाया गया है एवं ना ही राज्य सरकार द्वारा सोलर प्लांट हेतु आवंटित की गयी है एवं ना ही राज्य सरकार द्वारा उक्त क्षेत्र को सौर ऊर्जा हेतु अधिसूचित किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश में यह अंकित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है कि **"चूंकि प्रश्नगत भूमि ना तो सोलर पैनल व विण्ड मिल हेतु राज्य सरकार द्वारा आवंटित नहीं है और ना ही प्रश्नगत भूमि राज्य सरकार द्वारा सोलर पैनल/विण्डमिल हेतु प्रस्तावित या लिस्टेड है और ना ही भूमि का सोलर पैनल व विण्ड मिल हेतु रूपान्तरण हआ है, ऐसी स्थिति में रेफरेन्स में प्रस्तावित दर प्रश्नगत प्रकरण में चस्पा नहीं होती है।"**

11. ऐसी स्थिति में उप—पंजीयक द्वारा महालेखाकार जांचदल के आक्षेप के समर्थन में कोई साक्ष्य एवं विधिक प्रावधान उपलब्ध कराये बिना रेफरेंस प्रेषित किये जाने में त्रुटि की गयी है, जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों का समुचित रूप से विवेचन करते हुए रेफरेंस को खारिज किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की त्रुटि किया जाना प्रकट नहीं होता है। इसी तरह मेरे समक्ष विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने भी कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त अभिनिर्धारण में त्रुटि होने का कोई तथ्यात्मक या विधिक साक्ष्य पेश नहीं किया है।

12. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व की निगरानी अस्वीकार की जाती है।

13. निर्णय सुनाया गया।

(के. एल. जैन)
सदस्य