राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –1998/2008/चित्तौड़गढ़

मैंसर्स जे.के. सीमेन्ट वर्क्स निम्बाहेड़ा चित्तौडगढ़ प्रो.जे.के.सीमेन्ट लि.
कमला टावर कानपुर (उ.प्र.) जरिये कार्मिक एवं विधि श्री एस.के.गुप्ता
पुत्र श्री वलीराम जी, महाप्रबन्धक, जे.के.सीमेन्ट वर्क्स, निम्बाहेड़ा, चित्तौड़गढ़ .....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. राजस्थान राज्य जरिये उपपंजीयक, निम्बाहेड़ा
2. श्री छोगा पुत्र भगवाना
3. श्री सुरेश पुत्र भगवाना
4. श्री बालचन्द पुत्र भगवाना
5. मु. मांगी बेवा भगवाना
6. विजय कुमार पुत्र लक्ष्मीनारायण नाबालिग जरिये माता सागरबाई बेवा लक्ष्मीनारायण
7. मु. सागरबाई बेवा लक्ष्मीनारयण तेली।

समस्त निवासीयान निम्बाहेड़ा तहसील निम्बाहेड़ा, जिला–चित्तौड़गढ़ .....**अप्रार्थीगण.**

एकलपीठ
मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवड़ा
अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**

जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**अप्रार्थीगण की ओर से.**

निर्णय दिनांक : 27.01.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थना पत्र प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा द्वारा प्रकरण संख्या 548/2007 में पारित निर्णय दिनांक 29.05.2008 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **"मुद्रांक अधिनियम"** कहा गया है) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

निगरानी प्रार्थना पत्र के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है :–

1. प्रार्थी ने अप्रार्थीगण सं. 2 से 7 तक से ग्राम निम्बाहेड़ा तहसील निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़ स्थित कृषि भूमि खसरा नं. 112 रकबा 4 बिस्वा भूमि 4,06,700/– रूपये में क्रय कर विक्रय पत्र दिनांक 25.02.2005 को पंजीयन हेतु उपपंजीयक, निम्बाहेड़ा के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत 6,10,050/–रूपये आंकते हुए मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूल कर दस्तावेज पंजीकृत किया एवं प्रार्थी को लौटा दिया।

2. तत्पश्चात् उपपंजीयक ने महालेखाकार निरीक्षण दल द्वारा गठित आक्षेप के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत औद्योगिक दर से 14,69,440/–रूपये मानते हुए रेफरेन्स प्रकरण बनाकर कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलक्टर (मुद्रांक)

लगातार.....2

के न्यायालय से नोटिस प्राप्त होने पर प्रार्थी ने लिखित जबाब एवं साक्ष्य दस्तावेज प्रस्तुत किये। परन्तु कलक्टर (मुद्रांक) ने महानिरीक्षण, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान के परिपत्र सं. 2/04 के पैरा 7 का गलत निर्वचन कर प्रश्नगत निर्णय पारित कर दिया। उक्त निर्णय परिपत्र की गलत व्याख्या, महालेखाकार दल के द्वारा गठित मिथ्या आक्षेप एवं विधि विरूद्ध होने से निरस्त योग्य बताते हुए निगरानी स्वीकार करने का कथन किया गया।

3. प्रार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री ईश्वर देवड़ा एवं विभागीय पैराकार श्री जमील जई की बहस सुनी गयी। बहस के दौरान विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने निगरानी में अंकित कथनों को दोहराते हुए कहा कि महालेखाकार निरीक्षण दल द्वारा गठित आक्षेप की भाषा के अध्ययन से स्वतः स्पष्ट होता है कि किसी भूमि का महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक राजस्थान के परिपत्र सं. 2/2004 के पैरा 7 अनुसार औद्योगिक दर से मूल्यांकन हेतु तीन प्रमुख आधार होने चाहियेः–

1. भूमि का औद्योगिक उपयोग किया जा रहा हो, या
2. रीको के औद्योगिक क्षेत्र में स्थित हो, या
3. औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हो गया हो।

प्रस्तुत प्रकरण में दस्तावेज पंजीयन के समय न तो भूमि का औद्योगिक उपयोग किया जा रहा था, न भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हो रखा था, न ही भूमि रीको अधिसूचित क्षेत्र में स्थित थी। अतः औद्योगिक दर प्रतिवर्ग मीटर से गणना कर मालियत निर्धारण करना विधि विरूद्ध है। द्वितीय महालेखाकार आक्षेप मे लिखा है कि प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत का निर्धारण 1996 की कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरों के डेढ़ गुणा दर से किया गया है। आक्षेप मे यह कही भी अंकित नहीं किया गया कि वर्ष 1996 में कृषि भूमि की डी. एल.सी. दर क्या थी एवं वर्ष 2005 (दस्तावेज निष्पादन वर्ष) में डी.एल.सी. दर क्या थी? न ही कलक्टर (मुद्रांक) ने इसका निर्णय में कहीं विवेचन किया है।

4. प्रार्थी ने विक्रय पत्र में स्पष्टतः इस बात का अंकन किया है कि भूमि का क्रय औद्योगिक प्रयोजनार्थ किये जाने से डेढ़ गुणा दर से मूल्यांकन कर मुद्रांक कर दिया जा रहा है। वर्ष 2005 में विक्रय पत्र पंजीयन कम्प्यूटर के माध्यम से किया गया था एवं यह कदापि सम्भव नहीं है कि वर्ष 2005 में भी 9 वर्ष पूर्व (1996) की डी.एल.सी. दर से पंजीयन सम्भव हो सकें। कम्प्यूटर में नवीनतम डी.एल.सी. दर दर्ज होती है एवं स्वतः ही उसी अनुसार मालियत गणना होती है।

लगातार.....3

राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता ने कथन किया कि जे.के. सीमेन्ट कम्पनी एक उद्योग है एवं प्रश्नगत भूमि का क्रय औद्योगिक प्रयोजनार्थ किया गया था। अतः परिपत्र अनुसार वर्गमीटर से मालियत गणना कर जो निर्णय कलक्टर (मुद्रांक) ने पारित किया है, वह उचित है।

5. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान के परिपत्र सं. 2/04 के पैरा 7 के अध्ययन से स्पष्ट है कि केवल उसी दशा में भूमि की मालियत गणना वर्गमीटर की दर से की जा सकती है, जब दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि के उपयोग, अवस्थिति अथवा रूपान्तरगण में से किसी एक आधार की भी पूर्ति हो रही हो। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त तीनों में से कोई भी एक तत्त्व विद्यमान नहीं है। अतः आक्षेप सारहीन है। जहां तक दस्तावेज के वर्ष 1996 की कृषि भूमि के डेढ़ गुणा दर पर पंजीयन कर प्रश्न है, न तो महालेखाकार दल ने, न उपपंजीयक ने तथा न ही कलक्टर (मुद्रांक) ने तुलनात्मक डी.एल.सी. के साक्ष्य प्रस्तुत किये। कम्प्यूटर के माध्यम से दस्तावेज पंजीकरण प्रक्रिया में 9 वर्ष पुरानी डी.एल.सी. दर से पंजीकरण संभव ही नहीं है। जिला पंजीयक, चित्तौड़गढ़ ने दिनांक 03.08.1996 की डी.एल.सी. निर्धारण बैठक में कार्यवाही विवरण के पृष्ठ 5 में स्पष्टतः निर्धारित किया है कि औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि की दर प्रचालित कृषि भूमि (सिंचित, असिंचित, बीड.) की उच्चतम दर की डेढ़ गुणा निर्धारित की जाती है। इसके पश्चात् दिनांक 25.05.2007 में इस दो गुना किया गया।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा का प्रश्नगत निर्णय आधारहीन, परिपत्र के गलत निर्वचन पर आधारित होने एवं नियम विपरीत होने से अपास्त किया जाता है। प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाती है। प्रार्थी को इस निगरानी पेटे जमा राशि यथाशीघ्र लौटायी जाने की कार्यवाही की जावें। यदि 60 दिवस में राशि नहीं लौटायी जाती है तो 12 प्रतिशत साधारण वार्षिक दर से ब्याज अनुज्ञेय होगा।

निर्णय सुनाया गया।

27/9/16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य