

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2705 / 2005 / श्रीगंगानगर  
(राजस्व मण्डल निगरानी संख्या 150 / 2002)

राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, घड़साना, श्रीगंगानगर। ..प्रार्थी

बनाम

1. वेदराम पुत्र श्री शिवनन्द जाखड़ जरिये मु.आम. निरंजनलाल पुत्र प्यारेलाल अग्रवाल, सर्किल घड़साना, जिला-श्रीगंगानगर।
2. राजेन्द्रकुमार पिता हंसराज अग्रवाल साकिन- घड़साना, तहसील-घड़साना, जिला-श्रीगंगानगर।
3. शंकरलाल श्री हंसराज अग्रवाल साकिन-घड़साना तहसील-घड़साना, जिला श्रीगंगानगर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा

उप राजकीय अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री कृष्ण गोपाल खत्री, श्री मनीष पण्डया

अभिभाषकगण

....अप्रार्थी संख्या 2 व 3 की ओर से

अनुपस्थित

.....अप्रार्थी संख्या 1

निर्णय दिनांक :09.01.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर, मुद्रांक हनुमानगढ़ (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 23.10.2000 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 उप पंजीयक, घड़साना, जिला-गंगानगर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को आंशिक स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उपपंजीयक, घड़साना के द्वारा एक दस्तावेज सं. 1117 दिनांक 26.11.1996 पंजीकृत कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकार राज0 जयपुर के द्वारा उपपंजीयक, कार्यालय घड़साना के निरीक्षण के दौरान उक्त दस्तावेज सं0 1117 दिनांक 26.11.1996 को कमी मालियत का मानते हुये धारा 47 ए (2ए) के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक हनुमानगढ़ को अग्रिम कार्यवाही हेतु कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूल किये जाने हेतु प्रेषित कर दिया। उक्त रेफरेन्स प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक)

am

लगातार.....2

हनुमानगढ़ को प्राप्त होने पर प्रकरण को रजिस्टर किया जाकर पक्षकारों को नोटिस दिये तथा मूल दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु नोटिस दिये तथा दस्तावेज प्रस्तुत नहीं करने पर दस्तावेज की फोटोकॉपी के आधार पर कार्यवाही आरंभ की गई। जिलाधीश (मुद्रांक) के समक्ष राजकीय पैरोकार ने कथन किया कि हस्तान्तरित की जा रही भूमि चक 24 ए एस सी में स्थित है तथा उक्त भूमि कूपली रोड पर स्थित है, इसी कारण उक्त भूमि आवासीय होने के कारण उक्त भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर 500/- प्रति वर्ग गज से मूल्यांकन किया जावे ना कि कृषि भूमि कमाण्ड की दर से। कलक्टर मुद्रांक ने उभयपक्ष की बहस सुनकर माना कि पूर्व में पक्षकार के मध्य उक्त आराजी को विक्रय का इकरारनामा 19.03.1991 को हुआ था, किन्तु बेचान पत्र निष्पादित व पंजीकृत नहीं हुआ था तथा उन्होंने बाद जांच में यह पाया कि हस्तांतरित की जा रही भूमि के आगे का भाग 42x20 फीट व्यवसायिक मानते हुये 2500/- रुपये प्रतिवर्ग गज, से पीछे का भाग 49x80 को आवासीय दर द्वितीय 450/- रुपये प्रति वर्ग गज से तय की तथा शेष क्षेत्रफल 27430 वर्गफीट भूमि को डी.एल.सी. से तिगुना 184900/- रुपये निर्धारित करते हुये हस्तांतरित की जा रही सम्पत्ति की मालियत 653400/- रुपये निर्धारित कर तदनुसार 65,340/- रुपये मुद्रांक कर एवं 3,500/- रुपये पंजीयन शुल्क का निर्धारण करते हुए पूर्व में जमा मुद्रांक कर 21,780/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क 2,000/- रुपये की कमी कर अंतर मुद्रांक कर व अन्य कुल राशि 45,160/- रुपये वसूल किये जाने का आदेश दिनांक 23.10.2000 को पारित किया जिसके विरुद्ध राज्यपक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया।
4. बहस उभयपक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक की ओर से कथन किया गया कि रेफरेन्स के अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि कूपली रोड पर स्थित है जो कृषि उपज मंडी क्षेत्र में आता है जो कि व्यवसायिक क्षेत्र है तथा भूमि सड़क पर स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस भूमि को तीन अलग-अलग भागों में विभाजित कर अलग-अलग दर निर्धारित की गई है तथा विभागीय परिपत्र 1/94 का सही विश्लेषण नहीं किया है। अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स

पूर्ण रूप से स्वीकार किया जावे।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 की ओर से कथन किया गया कि क्रयशुदा भूमि चक 24 ASC की 1 बीघा 3-3/4 बिस्वा कृषि भूमि 65,000/- रुपये में क्रय की है। पंजीयन विभाग के परिपत्र 1/94 के अनुसार उप-पंजीयक ने डी0एल0सी0 दर का 3 गुणा से मूल्यांकन कर 2,17,800/- रुपये कीमत मानकर मुद्रांक कर वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध किया है। इसी चक के अन्य दस्तावेज भी पंजीबद्ध हुए हैं जिनमें कृषि भूमि की दर लगाई गई है। राजस्व रिकार्ड में भूमि कृषि भूमि है। रेफरेन्स खारिज योग्य था। अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावलियों 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 रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि रकबा मुख्य सड़क घड़साना-कूपली रोड पर स्थित है व रकबे के एक साईड में छोटी सड़क भी है तथा इस रकबे के दूसरी सामने की तरफ घड़साना मण्डी का आवासीय एवं व्यावसायिक क्षेत्र है जिससे इसका मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना चाहिए।

अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि मौका नक्शा के मुताबित वर्तमान स्थिती को देखते हुये कूपली रोड पर यह जगह 24ASC में स्थित है तथा मंडी की व्यावसायिक दर जो DLC में दर्ज है उससे काफी आगे चलकर है क्योंकि यह क्षेत्र कूपली रोड पर व्यवसाय में बदल रहा है। अधीनस्थ न्यायालय ने वर्तमान स्थिती को देखते हुये आगे का 49x20 व्यावसायिक मानते हुये 2500/- दो हजार पांच सौ प्रति वर्ग से 2,72,500/- रुपये, पीछे की 49x80 आवासीय दर II से 450/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से 1,96,000/- रुपये तथा शेष क्षेत्रफल 27,430 वर्गफुट रहता है जिसकी कीमत कृषि दर से तीन गुणा से 1,84,900/- रुपये निर्धारित की। इस प्रकार विवादित संपत्ति की

कुल कीमत 6,53,400/- रुपये तय करते हुए 65,340/- मुद्रांक कर एवं 3500/- रुपये पंजीयन शुल्क निर्धारित किया। चूंकि पूर्व में 2,17,800/- की मालियत पर 21,780/- रुपये मुद्रांक कर एवं 2,000/- रुपये पंजीयन शुल्क जमा करवा दिया था, अतः अन्तर राशि रुपये कर 43,560/ रुपये मुद्रांक कर, 1,500/-रुपये पंजीयन शुल्क एवं शास्ति 100/- रुपये कुल 45,160/- क्रेता पक्ष से वसूल किये जाने के आदेश दिये।

10. राज्यपक्ष की ओर से निगरानी में मुख्य आधार यह है कि रेफरेन्स के अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि कूपली रोड पर स्थित है जो कृषि उपज मंडी क्षेत्र में आता है जो कि व्यवसायिक क्षेत्र है तथा भूमि सड़क पर स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस भूमि को तीन अलग-अलग भागों में विभाजित कर अलग-अलग दर निर्धारित की गई है तथा विभागीय परिपत्र 1/94 का सही विश्लेषण नहीं किया है।

प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति राजस्व रिकार्ड के अनुसार कृषि भूमि थी। रेफरेन्स में यह कहा गया था कि यह भूमि सड़क पर है तथा घड़साना कृषि उपज मण्डी का व्यावसायिक क्षेत्र इसके सामने है। अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि यह भूमि मंडी की व्यावसायिक दर जो DLC में दर्ज है उससे काफी आगे चलकर है। निगरानी या रेफरेन्स में ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं है जिससे उपरोक्त तथ्य का खंडन होता हो। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि की स्थिति को देखते हुए आगे 49X20 फीट हिस्सा वाणिज्यिक दर से, इसके पीछे का 49X80 हिस्सा आवासीय दर से व इसके पीछे शेष 27,430 वर्गफीट कृषि मानते हुए कृषि की 3 गुणा दर लगाई है जो तार्किक, न्यायसंगत एवं विधिसम्मत है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि चक 24ASC मुरब्बा नंबर 84/6 की है तथा अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में क्रेता द्वारा अपने जवाब के समर्थन में प्रस्तुत अन्य दस्तावेजों जो कि मुरब्बा नंबर 84/6 व 84/7 से संबंधित हैं का मूल्यांकन आवासीय दर से नहीं हुआ है।

11. जहां तक राज्यपक्ष का यह कथन है कि विभागीय परिपत्र 1/94 का सही विश्लेषण नहीं किया है, इस संबंध में विभागीय परिपत्र 1/94 से संबंधित भाग का उल्लेख करना समीचीन होगा -

(क) पेरी फेरी एरिया एवं नगर पालिका क्षेत्र में -

(1) यदि दस्तावेज के द्वारा क्रय की गयी भूमि 1000 वर्गगज से कम है या क्रेता एक से अधिक हो और एक के हिस्से की भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम हो तो उसका प्रयोग आवासीय माना जावे एवं उस क्षेत्र के पास की आवासीय दर लगाई जावे।

(2) यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है या एक से अधिक खरीददार है तथा एक का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक बनता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ ही प्रथमतया माना जाये किन्तु मौका निरीक्षण अवश्य किया जावे।

यदि भूमि का आबादी उपयोग होना पाया जाये या आबादी उपयोग का प्रथमदृष्टया कारण पाया जावे तो उसकी कृषि भूमि की दर की तीनगुनी दर से मार्केट वैल्यू निर्धारित करके ड्यूटी ली जावे।

(ख) ग्रामीण क्षेत्र के लिए -

यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गगज से कम हो या एक से अधिक खरीददार हो तो एक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि बनती हो तथा भूमि आबादी के पास स्थित हो तो उसका उपयोग आवासीय माना जावे तथा आबादी के लिए निर्धारित रेट लगाई जावे। यदि आबादी की दर उस क्षेत्र के लिए निर्धारित नहीं हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मालियत आंक कर ड्यूटी ली जावे।

दस्तावेज के पंजीयन दिनांक 26.11.1996 को घड़साना ग्रामीण क्षेत्र में आता था तथा यदि ग्रामीण क्षेत्र के मापदंड लागू किये जाये तो बिन्दु संख्या (ख) इस प्रकरण में लागू नहीं होता क्योंकि क्रेता एक ही है तथा क्रय की गई भूमि 1000 वर्गगज से अधिक है। जो भी हो फिर भी कृषि भूमि की 3 गुना दर से मूल्यांकन कर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया था।

दस्तावेज के पंजीयन दिनांक 26.11.1996 को घड़साना राजस्थान नहर परियोजना क्षेत्र के अन्तर्गत मण्डी घोषित था, इस दृष्टिकोण से यदि इसे नगरीय क्षेत्र माना जाये तो उपरोक्त परिपत्र के बिन्दु संख्या (क)(2) का प्रावधान आकर्षित होता है जिसके अनुसार हाँलाकि आबादी उपयोग प्रमाणित नहीं है परन्तु प्रथम दृष्टया आबादी उपयोग का कारण माना जाये तो कृषि भूमि की दर

की तीन गुना दर से मार्केट वैल्यू निर्धारित की जानी चाहिए जबकि इस प्रकरण में तो अधीनस्थ न्यायालय ने इससे भी आगे भूमि की स्थिति को देखते हुए आगे 49X20 फीट हिस्सा वाणिज्यिक दर से, इसके पीछे का 49X80 हिस्सा आवासीय दर से व इसके पीछे शेष 27,430 वर्गफीट कृषि मानते हुए कृषि की 3 गुणा दर लगाई है जो तार्किक, न्यायसंगत एवं विधिसम्मत है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 23.10.2000 यथावत रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

नं. 2705  
( नत्थूराम ) 9.1.2017  
सदस्य