राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 662 / 2009 / चित्तौड़गढ़.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक गंगरार, चित्तौड़गढ़. .....प्रार्थी.

बनाम

1. रिलायंस इण्डस्ट्रीज लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय मेकर चैम्बर्स 4, तृतीय तल, 222, नरीमन पॉईन्ट मुम्बई जरिये श्री विवेक गुप्ता 331–332, गणपति प्लाजा, जयपुर
2. श्री शम्भुदयाल पुत्र स्व0 श्री मांगीलाल जाति जाट
3. श्रीमती भगवानी पत्नी स्व0 श्री मांगीलाल जाति जाट निवासीगण गणेशपुरा मजरा तहसील गंगरार, चित्तौड़गढ़. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी. पी. ओझा,
उप राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
श्री जी. एस. लखावत, अभिभाषक ......अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 04 / 12 / 2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा उपमहानिनरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) भीलवाड़ा (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 076 / 2005 में पारित किये गये आदेश दिनांक 08.09.2005 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक गंगरार जिला चित्तौड़गढ़ द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपनी अराजी खसरा नम्बर 2392, 2390 व 2393 ग्राम सोनियाना तहसील गंगरार जिला चित्तौड़गढ़ में से स्वयं के हिस्से में से 0.965 हैक्टर भूमि का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेता) को रूपये 14,05,150 / – में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय–दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, गंगरार के समक्ष दिनांक 7.7.2003 को प्रस्तुत किया गया, उप–पंजीयक ने उक्त मालियत पर देय मुद्रांक / पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकार जांचदल द्वारा उक्त सम्पत्ति तेल कम्पनी द्वारा पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु क्रय किये जाने के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किये जाने एवं बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,18,73,246 / – होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,18,73,246 / – प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को भूमि की प्रकृति कृषि

लगातार...............2

होने से कृषि भूमि की दर से ही मूल्यांकन किया जाना एवं विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए निगरानी अधीन आदेश से रेफरेंस खारिज किया गया, जिससे व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति तेल कम्पनी द्वारा पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु क्रय की गयी है, अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट, चित्तौड़गढ़ के पत्र क्रमांक 2433–35 दिनांक 07.08.2003 से उक्त भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन की अनुशंषा की गयी थी, अर्थात् विक्रय विलेख पंजीयन के एक माह की अवधि में ही उक्त आदेश जारी हो गये, इसके पश्चात् उक्त अनुशंषा के आधार पर जिला कलेक्टर चित्तौड़गढ़ के आदेश दिनांक 03.06.2004 से उक्त सम्पत्ति का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–रूपान्तरण हो गया। उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि विक्रय विलेख पंजीयन की दिनांक के समय बिक्रीत सम्पत्ति के भू–रूपान्तरण की प्रक्रिया प्रारम्भ हो चुकी थी। उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि क्रेता कम्पनी का उद्देश्य पेट्रोल पम्प की स्थापना ही था अतः बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से ही की जानी चाहिये। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों के विपरीत जाकर रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

4. बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा कृषि भूमि क्रय की गयी है। विक्रय दस्तावेज पंजीयन की दिनांक को उक्त भूमि स्पष्ट रूप से कृषि भूमि थी इस सम्बन्ध में विधिक दस्तावेज यथा जमाबंदी, खसरा–गिरदावरी आदि की प्रतियां कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत कर दी गयी थी। बिक्रीत सम्पत्ति का भू–रूपान्तरण क्रेता द्वारा पंजीयन के पश्चात् नियमानुसार रूपान्तरण शुल्क अदा किया जाकर करवाया गया है, जिसमें कोई अविधिक कृत्य कारित नहीं किया गया है। माननीय न्यायालयों द्वारा विभिन्न निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया जा चुका है कि पंजीयन की दिनांक को भूमि की प्रकृति के अनुसार ही मालियत का निर्धारण किया जा सकता है, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। उक्त कथन के साथ कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

लगातार...............3

6. हस्तगत प्रकरण में क्रेता अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 से उनकी खातेदारी भूमि क्षेत्रफल 0.965 हैक्टर क्रय की गयी है, जो कि निर्विवादित रूप से पंजीयन की दिनांक को कृषि भूमि थी। इस सम्बन्ध में विभागीय परिपत्रों एवं माननीय न्यायालयों द्वारा यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके विक्रय विलेख पंजीयन की दिनांक की प्रकृति को मद्देनजर रखते हुए की जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के अनुसार। हस्तगत प्रकरण में महालेखाकार जांचदल द्वारा वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किये जाने का आक्षेप केवलमात्र इस आधार पर किया गया है कि क्रेता एक तेल कम्पनी है, जिसका उद्देश्य पेट्रोल पम्प की स्थापना करना है। उक्त आधार प्रथम दृष्टया अस्वीकार्य है। क्रेता को मद्देनजर रखते हुए भूमि की प्रकृति निर्धारित किया जाना किसी भी प्रकार न्यायोचित नहीं माना जा सकता। जिला कलेक्टर चित्तौड़गढ़ के आदेश दिनांक 03.06.2004 के द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है, अर्थात् विक्रय विलेख पंजीयन होने के लगभग 11 माह पश्चात् भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है अतः उक्त भू–रूपान्तरण के आधार पर 11 माह पूर्व बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किया जाना तर्कसंगत व न्यायोचित नहीं है। विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह माना जा सके कि बिक्रीत सम्पत्ति वक्त पंजीयन वाणिज्यिक उपयोग की थी, ना ही विभागीय प्रतिनिधि द्वारा दौराने बहस ऐसा कोई साक्ष्य हमारे समक्ष प्रस्तुत किया गया है।

7. उक्त समस्त तथ्यों के मद्देनजर राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी बलहीन होने से अस्वीकार की जाती है।

8. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य