

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या - 1582/2006/श्रीगंगानगर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, सादुलशहर (राज.).

.....प्रार्थी.

बनाम

1. संजीव कुमार, संदीप कुमार, विवेक कुमार  
पुत्रान श्री निर्मल कुमार जाति अग्रवाल  
निवासी संगरिया, जिला हनुमानगढ़
2. रूलदुराम पुत्र श्री मंगतूराम जाति अरोड़ा  
निवासी संगरिया बहैसियत मुख्यारआम श्री गुरदीप सिंह  
पुत्र श्री श्री पाल सिंह जाति खत्री निवासी 2, एल.एल.  
तहसील व जिला श्रीगंगानगर.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अभिषेक अजमेरा, अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

श्री पवन सिंह, अभिभाषक

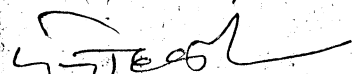
.....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 15/01/2015

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा उप-महानिरीक्षक एवं कलेक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 27/06 में पारित किये गये आदेश दिनांक 28.02.2006 सपठित प्रकरण संख्या 100/2000 आदेश दिनांक 27.12.2005 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से वरिष्ठ लेखाधिकारी, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान अजमेर के मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(2ए) के तहत प्रेषित रेफरेन्स को अस्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अराजी चक 10के.आर.डब्ल्यू, तहसील सादुलशहर जमाबंदी 2051 खाता संख्या 6/6 में से स्वयं का सम्पूर्ण हिस्सा 4 बिस्वा का अप्रार्थी संख्या 1 को विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 13.10.1997 को उप-पंजीयक सादुलशहर के समक्ष प्रस्तुत किया। उप-पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 1,23,000/- निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात आन्तरिक लेखा जांचदल के निरीक्षण के दौरान प्रश्नगत सम्पत्ति सिनेमा हॉल के आगे की खाली जमीन होने के कारण प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 1000/- प्रति वर्गफीट की दर से रूपये 54,45,000/-



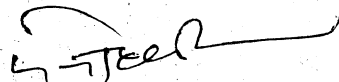
लगातार.....2

होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में वरिष्ठ लेखाधिकारी, पंजीयन एवं मुद्रांक, राजस्थान अजमेर द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(2ए) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उभयपक्षों की सुनवाई के पश्चात निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.02.2006 से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 1,23,000/-- निर्धारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम, 1963 की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र मय शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

3. उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

4. बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड 'रजत पैलेस' सिनेमा के आगे की खुली जमीन है, जो कि सिनेमाघर के उपयोग में ही ली जावेगी। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति वाणिज्यिक प्रयोजन में लिये जाने के कारण इसकी मालियत वाणिज्यिक दर से ही निर्धारित की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं मौका स्थिति को नजरअंदाज करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण का कथन है कि बिक्रीत सम्पत्ति नगरपालिका सीमा में स्थित न होकर ग्राम पंचायत करड़वाला की सीमा में आबादी से दूर स्थित है। आन्तरिक जांचदल द्वारा वर्ष 1997 में ग्रामीण क्षेत्र की भूमि की मालियत रूपये 1000/- प्रति वर्गफीट से आंकी गई है, जो कि किसी भी प्रकार ना तो व्यवहारिक है एवं ना ही न्यायोचित है। अग्रिम कथन किया कि बिक्रीत सम्पत्ति सिनेमा घर के सामने स्थित है, जबकि सिनेमाघर प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय किये जाने से पूर्व भी संचालित था, क्रेता द्वारा अपनी सुविधा अनुसार सम्पत्ति क्रय की गयी है, जिसका वाणिज्यिक अथवा सिनेमा प्रयोजनार्थ भू-रूपान्तरण भी नहीं करवाया गया है। यह भी कथन किया कि सिनेमा को औद्योगिक इकाई माना गया है, अतः वाणिज्यिक दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में ही प्रथम दृष्ट्या त्रुटि की गयी है। अग्रिम कथन किया

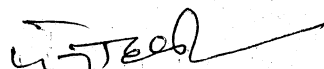


कि प्रश्नगत क्षेत्र की व्यावसायिक/औद्योगिक दरें निर्धारित नहीं हैं, अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा आवासीय एवं कृषि भूमि की तीन गुणा दर में से अधिकतम दर से मूल्यांकन करते हुए, विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किया गया है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषकगण ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।

6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 28.02.2006 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

7. प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि बिक्रीत भूखण्ड चक 10 के.आर.डब्ल्यू. ग्राम करड़वाला तहसील सादुलशहर में स्थित सिनेमाघर 'रजत पैलेस' (पूर्व नाम मोदी सिनेमा) के आगे स्थित है। उक्त सिनेमाघर द्वारा मनोरंजन कर पंचायत समिति सादुलशहर में जमा करवाया जा रहा है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के पृष्ठ 77 पर उपलब्ध कार्यालय उप जिला कलेक्टर हनुमानगढ़ के पत्र क्रमांक एफ.4( )न्याय/अनु./सिनेमा/92/619 दिनांक 8.7.97 तथा पृष्ठ 80 पर उपलब्ध कार्यालय विकास अधिकारी, पंचायत समिति सादुलशहर के पत्र क्रमांक लेखा/ऑडिट/प.स./97/833 दिनांक 01.05.97 के अवलोकन से स्पष्ट है कि विवादित सिनेमाघर 'रजत पैलेस' (मोदी सिनेमा) ग्राम पंचायत क्षेत्र में स्थित है, जिसका मनोरंजन कर पंचायत समिति कोष में जमा होता है। इस प्रकार बिक्रीत भूखण्ड निर्विवादित रूप से नगरपालिका सीमा में स्थित न होकर ग्राम पंचायत सीमा में स्थित है।

8. प्रकरण की परिस्थितियों के मद्देनजर यह उल्लेखनीय है कि राजस्थान भू-राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) नियम 1959 के नियम 1(ii) के अनुसार सिनेमा को औद्योगिक इकाई माना गया है। इसी प्रकार राजस्थान भू-राजस्व (शहरी क्षेत्रों में आवासीय, वाणिज्यिक एवं जनोपयोगी उद्देश्यों के लिये कृषि भूमि का आवंटन, रूपान्तरण एवं नियमन) नियम 1981 के नियम 2(बी) में परिभाषित "वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ" में राजस्थान भू-राजस्व (सिनेमा निर्माण एवं पेट्रोल पम्प स्थापित करने हेतु कृषि भूमि का आवंटन एवं नियमन) नियम 1978 में वर्णित 'सिनेमा' सम्मिलित नहीं है। ऐसी स्थिति में सिनेमा को व्यावसायिक प्रयोजन नहीं माना जा सकता। अतः आन्तरिक लेखा जांचदल द्वारा बिक्रीत



भूखण्ड की मालियत तथाकथित वाणिज्यिक दर रूपये 1000/- प्रति वर्गफीट से गणना करते हुए तदनुसार आक्षेप किये जाने में एवं वरिष्ठ लेखाधिकारी, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर द्वारा उक्त ऑडिट पैरा के अनुसरण में रेफरेंस प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा दौरान बहस ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि तत्समय क्षेत्र की प्रचलित वाणिज्यिक दर रूपये 1000/- प्रति वर्गफीट थी।

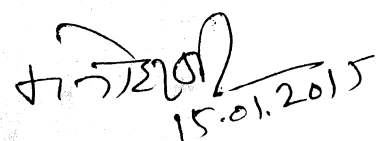
9. यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 13.10.1997 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया है, वर्ष 1997 में ग्रामीण क्षेत्र की किसी भी प्रकृति की भूमि (वाणिज्यिक/आवासीय/औद्योगिक/कृषि) की दरें रूपये 1000/- प्रति वर्गफीट होना मानने योग्य नहीं है। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट नहीं होता कि अप्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का सिनेमा प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाया गया हो, ना ही राजस्व द्वारा इस बाबत कोई साक्ष्य इस पीठ के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं। बिक्रीत भूखण्ड केवल सिनेमा के सामने स्थित है, जिसकी मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

10. कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के अवलोकन से यह भी पाया गया कि कार्यालय उप-पंजीयक, सादुलशहर में दस्तावेज संख्या 1062 पंजीयन दिनांक 16.10.97 के द्वारा इसी क्षेत्र 10 के.आर.डब्ल्यू. की 11 बिस्वा भूमि की मालियत रूपये 33,550/- मानते हुए पंजीयन किया गया है। इसी प्रकार दस्तावेज संख्या 174 पंजीयन दिनांक 13.3.2000 के द्वारा एक बीघा भूमि की मालियत रूपये 8,50,000/- मानते हुए पंजीयन किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा क्षेत्र की वाणिज्यिक दरें निर्धारित नहीं होने के कारण आवासीय/कृषि भूमि के लिये निर्धारित दरों में से अधिकतम दर की तीन गुणा से मूल्यांकन करते हुए मालियत का निर्धारण किये जाने में किसी प्रकार की त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है।

11. उक्त विवेचन के अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं होने से राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती है।

12. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.2.2006 की पुष्टि की जाती है।

13. निर्णय सुनाया गया।

  
15.01.2015

( मनोहर पुरी )

सदस्य