

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1.निगरानी संख्या 1579 / 2009 / जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
जोधपुर—तृतीय

...प्रार्थी

बनाम

- 1.श्री उम्मेद सिंह पुत्र श्री बिहारीलाल कौम राजपुरोहित
निवासी—पुनाडिया तहसील देसुरी जिला पाली
- 1.श्री बिहारीलाल पुत्र रव. श्री प्रेम सिंह कौम राजपुरोहित
निवासी—पुनाडिया तहसील देसुरी जिला पाली
- 3.श्री गोबरराम पुत्र श्री टीमाराम जाति भील
निवासी—डोलिया तहसील व जिला जोधपुर
- 4.श्री भल्लाराम उर्फ भालाराम पुत्र श्री बरस्तीराम जाति भील
निवासी—ग्राम डोलिया तहसील व जिला—जोधपुर

.....अप्रार्थीगण

2.निगरानी संख्या 1581 / 2009 / जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
जोधपुर—तृतीय

...प्रार्थी

बनाम

- 1.श्रीमती शिवप्यारी पत्नि श्री नाथुसिंह
- 2.श्रीमती कमला पत्नी श्री उम्मेद सिंह
- 3.श्रीमती मीठुदेकवी पत्नि श्री नरपत सिंह
जातियान—राजपुरोहित,निवासी— निवासी—पुनाडिया तहसील देसुरी जिला पाली
- 4.श्रीमती अंजना पत्नि श्री पर्वतसिंह जाति राजपुरोहित
निवासी—प्लाट नं.111,बलदेव नगर,जोधपुर
- 5.श्रीमती शोभा पत्नि श्री विरेन्द्रसिंह जाति राजपुरोहित
निवासी—19 / 566,चौपासनी हाउसिंह बोर्ड,जोधपुर
- 6.श्री उम्मेद सिंह पुत्र श्री बिहारीलाल कौम राजपुरोहित
निवासी—पुनाडिया तहसील देसुरी जिला पाली
- 7..श्री गोबरराम पुत्र श्री टीमाराम जाति भील
निवासी—डोलिया तहसील व जिला जोधपुर
- 8.श्री भल्लाराम उर्फ भालाराम पुत्र श्री बरस्तीराम जाति भील
निवासी—ग्राम डोलिया तहसील व जिला—जोधपुर

.....अप्रार्थीगण

3.निगरानी संख्या 1580 / 2009 / जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
जोधपुर—तृतीय

...प्रार्थी

बनाम

- 1.श्रीमती जेती देवी पत्नि श्री धीसाराम जाति जाट
निवासी—जुनावों की ढाणी,ग्राम पाल तहसील व जिला जोधपुर
2. श्री धीसाराम पुत्र श्री लिछमणराम जाति जाट
निवासी—जुनावों की ढाणी,ग्राम पाल तहसील व जिला जोधपुर
- 3.श्री जगाराम पुत्र श्री टीमाराम जाति भील
निवासी ग्राम डोलिया तहसील वजिला जोधपुर
- 4.श्री कालूराम पुत्र श्री सुराराम जाति भील
निवासी ग्राम डोलिया तहसील वजिला जोधपुर

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थितः

श्री जमीलजई

उप राजकीय अभिभाषक

श्री रामपाल चौधरी

अभिभाषका

.....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक :—31.07.2015

निर्णय

ये तीनों निगरानी प्रार्थी उप पंजीयक, जोधपुर तृतीय (जिसे आगे उप पंजीयक कहा जायेगा) द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 35 के अन्तर्गत कलकटर (मुद्रांक) जोधपुर के द्वारा प्रकरण संख्या 295/2009, 296/2009 एवं 294/2009 में पारित पृथक—पृथक आदेश दिनांक 03.07.2009 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है। तीनों निगरानियों में प्रश्नगत विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय की प्रतियाँ तीनों पत्रावलियों पर पृथक—पृथक रूप से रखी जायें।

निगरानी संख्या 1579/09 एवं 1581/09 के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि विक्रेतागण श्री गोबरराम व भल्लाराम उर्फ भालाराम के संयुक्त नाम से खरीदुसुदा, रजिस्टर्ड सुदा, पट्टासुदा (संपरिवर्तन आदेश सुदा) व कब्जासुदा भूमि खसरा नम्बर 147 रकबा 17 बीघा 11 बिस्वा (28,408.887 वर्गमीटर) ग्राम डोलिया, तहसील व जिला—जोधपुर में स्थिति है। उक्त भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश (पट्टा) कार्यालय विहित अधिकारी, जिला कलकटर, जोधपुर के द्वारा जरिए क्रमांक प.12.(3)राज/रूपा/08/2402-08 दिनांक 26.03.2008 को विक्रेतागण के संयुक्त नाम से जारी किया गया। अप्रार्थी क्रेता श्री उमेद सिंह (निगरानी संख्या 1579/09) ने उक्त खसरा नम्बर 147 में से 713 वर्गमीटर जरिए बेचान दस्तावेज को मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया कि उक्त भूमि की औद्योगिक भूमि जिला कमेटी द्वारा निर्धारित नहीं है, जिसे वह पंजीयन करवाना चाहता है, उक्त खसरा नम्बर 147 में से 27694.44 वर्गमीटर जरिए बेचान दस्तावेज को मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया कि उक्त भूमि की औद्योगिक भूमि का मूल्याकन कर उचित मुद्रांक कर का निर्धारण करने की कृपा करें। इसी प्रकार अप्रार्थी क्रेता श्रीमती शिव प्यारी (निगरानी संख्या 1581/09) ने उक्त खसरा नम्बर 147 में से 27694.44 वर्गमीटर जरिए बेचान दस्तावेज को मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया कि उक्त भूमि की औद्योगिक भूमि का मूल्याकन कर उचित मुद्रांक कर का निर्धारण करने का निवेदन किया।

निगरानी संख्या 1580/09 के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि विकेतागण श्री धीसाराम पुत्र श्री लिघमणराम बहैसियत आम मुख्यार श्री जगाराम पुत्र टीमाराम एवं कालूराम पुत्र सुराराम के संयुक्त नाम से खरीसुदा,रजिस्टर्ड सुदा, पट्टासुरा (संपरिवर्तन आदेश सुदा) व कब्जासुदा भूमि खसरा नम्बर 146 रक्बा 18 बीघा 2 बिस्वा (29299.20 वर्गमीटर)ग्राम डोलिया ,तहसील व जिला-जोधपुर में स्थिति है। उक्त भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन आदेश (पट्टा) कार्यालय विहित अधिकारी,जिला कलक्टर,जोधपुर के द्वारा जरिए क्रमांक प.12.(3)15/रूप/08 दिनांक 31.03.2008 को विकेतागण के संयुक्त नाम से जारी किया गया। अप्रार्थी क्रेता श्रीमती जेतीदेवी (निगरानी संख्या 1580/09) ने उक्त खसरा नम्बर 146 रबका 18 बीघा 2 बिस्वा(29299.20 वर्गमीटर) जरिए बैचान दस्तावेज को मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र पेश कर निवेदन किया कि उक्त भूमि की औद्योगिक भूमि कमेटी द्वारा निर्धारित नहीं है,जिसे वह पंजीयन करवाना चाहता है,उक्त प्रश्नगत औद्योगिक भूमि का मूल्याकन कर उचित मुद्रांक कर का निर्धारण करने की कृपा करें।

उपरोक्त वर्णित प्रश्नगत औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर विद्वान कलेक्टर (मुद्रांक) से उक्त क्षेत्र की औद्योगिक दर निर्धारित नहीं होने के कारण जिला कमेटी द्वारा निर्धारित कृषि भूमि दर ₹. 5,00,000/- प्रति बीघा की दर से मालियत निर्धारित कर उसमें जिला कलेक्टर के परिवर्तन आदेश दिनांक उस पर देय मुद्रांक कर 26.03.2008 एवं 31.03.2008 के अनुसार जमा राशि जोड़कर कुल मालियत निर्धारित कर पृथक-पृथक आदेश दिनांक 03.07.2009 पारित किये हैं, जिनसे असन्तुष्ट होकर उप पंजीयक द्वारा ये तीनों निगरानियाँ मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का 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 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थियों की ओर से विद्वान अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरुद्ध निगरानी अत्याधिक विलम्ब से पेश की गई है तथा इस विलम्ब को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में प्रत्येक दिवस में विलम्ब का उचित कारण नहीं बतलाया



गया है। इसलिये निगरानी पेश करने का विलम्ब क्षमा योग्य नहीं होने से प्रार्थी की निगरानी मियाद बाहर मानते हुए खारिज की जावे।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के पृथक—पृथक निर्णय दिनांक 03.07.2009 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानियों के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं सतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानियाँ अन्दर मियाद स्वीकार की जाती हैं।

प्रार्थी उप पंजीयक की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विद्वान कलेक्टर (मुद्रांक) ने कृषि भूमि से औद्योगिक रूप में संपरिवर्तन के पश्चात भी प्रश्नगत भूमि की मालियत जिला स्तरीय समिति द्वारा कृषि भूमि की निर्धारित दर रु. 5,00,000/- प्रति बीघा से मालियत निर्धारित करना अनुचित एवं अविधिक है। उनका कथन है कि महानिरीक्षक, पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान “कर भवन”, अजमेर द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 में भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में जारी किया हुआ है, जिसे बिन्दु संख्या 7 (क) एवं (ख) में औद्योगिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में स्पष्ट उपबन्ध किया हुआ है, जिसकी अवहेलना एवं अनदेखी करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) प्रश्नगत भूमि की मालियत निर्धारित की है, जो अपास्त योग्य है। उन्होंने उपरोक्त कथन के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 03.07.2009 को अपास्त किये जाने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 03.07.2009 पूर्णतया विधि सामग्रत है। उनका कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 03.07.2009, माननीय कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा निगरानी संख्या 904/2006/स्टाम्प/जोधपुर निर्णय दिनांक 13.10.2006 सोहन राज सुराणा बनाम सरकार में पारित निर्णय के अनुरूप है इसलिए उप पंजीयक की ओर से प्रस्तुत निगरानियाँ अस्वीकार योग्य हैं। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 03.07.2009 को विधिक बताते हुए प्रस्तुत निगरानियाँ अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी, उपलब्ध रिकार्ड एवं महानिरीक्षक, पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान “कर भवन”, अजमेर द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 का अवलोकन किया गया। निगरानियों की तथ्यों के अनुसार औद्योगिक भूमि की मालियत निर्धारित करने के लिए मुद्रांक अधिनियम 35 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने पर, उन्होंने निम्न निष्कर्ष देते हुए जिला स्तरीय समिति द्वारा कृषि की दर से मालियत निर्धारित की है :—

“प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका निरीक्षण रिपोर्ट में उक्त भूमि ग्राम डोलिया की सरहद में मुख्य बाईपास सड़क पर खेत के रूप में खाली पड़ी होना तथा इस भूमि के आसपास कोई भी औद्योगिक गतिविधियां नहीं होना बताया है। यह भूमि केन्द्रय बिन्दु मुख्य रेल्वे स्टेशन से 28 किलोमीटर दूर होना बताया है। अतः जिला कमेटी द्वारा ग्राम डोलिया की औद्योगिक दर निर्धारित नहीं होने तथा उप पंजीयक से प्राप्त रिपोर्टनुसार डोलिया के निकटस्थ राजस्व ग्रामों में भी औद्योगिक दर निर्धारित नहीं होने से रीको द्वारा निर्धारित औद्योगिक दरों की सूचना चाही गई। वरिष्ठ क्षेत्रीय प्रबन्धक रीको जोधपुर के द्वारा भेजी गई औद्योगिक दरों की सूची में ग्राम डोलिया की औद्योगिक दर निर्धारित होना नहीं पाया गया। पंजीयन विभाग द्वारा जारी दिशा निर्देशों के अनुसार यदि औद्योगिक भूमि रीको द्वारा विकसित औद्योगिक क्षेत्र में स्थित नहीं है तो उसके मूल्यांकन के निकटवर्ती रीको औद्योगिक क्षेत्र की दर लागू की जानी चाहिए किन्तु इस प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के निकट रीको का कोई औद्योगिक क्षेत्र स्थापित नहीं है तथा प्रश्नगत औद्योगिक रूपान्तरित भूमि खसरा नम्बर 147 व 146 ग्राम डोलिया में स्थित है, जहां पर अभी बिजली पानी सिवरेज लाईन, ट्रीटमेन्ट प्लान्ट जैसी मौलिक सुविधाओं का पूर्णतः अभाव है, यानि यह क्षेत्र पूर्णतः अविकसित औद्योगिक रूपान्तरित क्षेत्र में स्थित है। अतः किसी दूरस्थ स्थित विकसित रीको औद्योगिक क्षेत्र की निर्धारित दर से प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन किया जाना उचित नहीं है.....।”

उप पंजीयक की ओर से बहस के दौरान औद्योगिक भूमि का मूल्यांकन करने हेतु महानिरीक्षक, पंजीयक एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान “कर भवन”, अजमेर द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2/2004 को उद्धृत किया, जिसको उद्धरित किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :—

“7. औद्योगिक भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में ‘—

यदि दस्तावेज के निष्पादन के समय भूमि का औद्योगिक उपयोग किया जा रहा है या रीको के औद्योगिक क्षेत्र में स्थित है हो या औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हो गया हो तो उसका मूल्यांकन औद्योगिक दर से किया जावे। औद्योगिक दर का आधार निम्नानुसार माना जावे :—

(क) रिको क्षेत्र में स्थित भूमि का मूल्यांकन दस्तावेज निष्पादन के समय प्रचलित की आरक्षित दर से किया जावे।

(ख) रिको क्षेत्र से बाहर स्थित भूमि के मामले में यदि औद्योगिक दर जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित है तो उससे मूल्यांकन करे और यदि दर निर्धारित नहीं हो तो पास के रिको क्षेत्र (चाहे कितना ही दर होया अन्य उप जिले में स्थित हो) की प्रचलित आरक्षित दर से मूल्यांकन करें।”

प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों से से स्पष्ट है कि औद्योगिक रूपान्तरित भूमि की मालियत कृषि भूमि हेतु जिला समिति द्वारा निर्धारित दर से भूमि का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता है। उपरोक्त उद्धरित परिपत्र के बिन्दु संख्या 7 (ख) में औद्योगिक भूमि मालियत निर्धारित करने हेतु स्पष्टतः अंकन किया गया है, जिस पर ध्यान नहीं देते हुए कलक्टर (मुद्रांक) हस्तगत निगरानियों में मूल्यांकन किया है, जो अनुचित है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय दिनांक 03.07.2009 को अपास्त करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) को तीनों निगरानी प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि उपरोक्त परिपत्र के आधार पर इस निर्णय की प्राप्ति के 60 दिन के भीतर पुनः आदेश पारित कर प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन करें।

निर्णय सुनाया गया।


(सुनील शर्मा)
सदस्य