

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-177/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक चौमू जिला जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री भूराराम पुत्र काशीराम निवासी ग्राम डूंगराना तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
2. श्री रोमिल सिंह पुत्र दिलीप सिंह बेनिवाल निवासी 204 ऑफिसर्स कम्पर्स सिरसी रोड खातीपुरा, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-178/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक चौमू जिला जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री भूराराम पुत्र काशीराम निवासी ग्राम डूंगराना तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
2. श्रीमती ज्योतना सिंह पत्नी श्री दिलीप सिंह बेनिवाल निवासी 204 ऑफिसर्स कम्पर्स सिरसी रोड खातीपुरा, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-179/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक चौमू जिला जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री भूराराम पुत्र काशीराम निवासी ग्राम डूंगराना तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
2. श्रीमती ज्योतना सिंह पत्नी श्री दिलीप सिंह बेनिवाल निवासी 204 ऑफिसर्स कम्पर्स सिरसी रोड खातीपुरा, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-180/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक चौमू जिला जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री भूराराम पुत्र काशीराम निवासी ग्राम डूंगराना तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
2. आकृति सिंह पुत्री श्री दिलीप सिंह बेनिवाल निवासी 204 ऑफिसर्स कम्पर्स सिरसी रोड खातीपुरा, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-181/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक चौमू जिला जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री भूराराम पुत्र काशीराम निवासी ग्राम डूंगराना तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
2. दिलीप सिंह पुत्र श्री रामलाल सिंह बेनिवाल निवासी 204 ऑफिसर्स कम्पर्स सिरसी रोड खातीपुरा, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या-182/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक चौमू जिला जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री भूराराम पुत्र काशीराम निवासी ग्राम डूंगराना तहसील भादरा जिला हनुमानगढ़।
2. कल्पना सिंह पुत्री ईश्वर सिंह निवासी सूरज नगर पूर्व सिविल लाईन्स जयपुर।

...अप्रार्थीगण

२०

लगातार.....2

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक .

श्री शशिकांत

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 10.08.2017

निर्णय

1. ये निगरानियां प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत्त द्वितीय (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के पृथक-पृथक आदेश दिनांक 06.08.2015 प्रकरण संख्या क्रमशः 771/2014, 770/2014, 773/2014, 774/2014, 775/2014, 776/2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक चौमू द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।
2. उपरोक्त छः निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने व निगरानी प्रस्तुतकर्ता पक्षकार भी समान होने के कारण इनका निष्पादन एक ही निर्णय के द्वारा किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में पृथक-पृथक रखी जावे।
3. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि उपपंजीयक चौमूं जयपुर में विक्रय पत्र दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जिन्हें पंजीयन कर वापिस लौटा दिया। तत्पश्चात आन्तरिक लेखा जांच दल द्वारा उपपंजीयक कार्यालय का निरीक्षण किया गया, जिसमें जांच दल ने उक्त दस्तावेजों को आक्षेपित किया। आक्षेपानुसार 'उपखण्ड अधिकारी चौमूं आदेश द्वारा वाणिज्यिक परिवर्तन किये गए, उक्त भूखण्ड का पुनः विक्रय होने पर उन पर आवासीय दर से मूल्यांकन किया गया जो गम्भीर वित्तीय अनियमितता है जबकि दस्तावेज के संलग्न परिवर्तन आदेश भी लगा रखा है फिर भी आवासीय दर से पंजीयन करना राजस्व हानि है", अतः वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन कर तदनुसार मुद्रांक कर आदि की वसूली की जावे। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त राशि राजकोष में जमा नहीं कराए जाने पर उपपंजीयक ने रेफरेन्स तैयार कर वास्ते सुनवाई एवं वसूली कलक्टर (मुद्रांक) के न्यायालय में प्रस्तुत किये गये। न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर दोनों पक्षों को नोटिस जारी किये गये। अप्रार्थीगण ने जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि ग्राम स्याऊ में तहसील चौमूं जिला जयपुर में भूराराम

an

लगातार.....3

पुत्र काशीराम जाति चमार निवासी डूंगराना तहसील भादरा जिला हनुमानगढ द्वारा श्रीमान् उप खण्ड अधिकारी चौमू द्वारा औद्योगिक (एगो प्रोसेसिंग) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन की हुई भूमि का उपपंजीयक चौमूं के यहां विक्रय पत्र करवाया था। राज्य सरकार के ग्रामीण क्षेत्रों में संपरिवर्तन नियम 2007 (आदेश एफ-6(6)आरईवी/6/92/पीटी/14 दिनांक 02.04.2007) से एवं संशोधित आदेश सं. एफ-6(6)आरईवी/6/92/पीटी/8 दिनांक 02.04.2014 उप खण्ड अधिकारी को 1000 वर्गमीटर भूमि का वाणिज्यिक रूपान्तरण के अधिकार है। जबकि उपरोक्त भूमि 12600 वर्गमीटर है यदि एगो बिजनेस में संपरिवर्तन को वाणिज्यिक माना जाना होता तो संपरिवर्तन आदेश उपखण्ड अधिकारी के बजाए राज्य सरकार द्वारा जारी किये जाते। राज्य सरकार के आदेश संख्या एफ-6(6)आरईवी/6/92/पीटी/24 दिनांक 14.10.2010 से कृषि आधारित उद्योगों को बढ़ावा देने के लिए एगो प्रासेसिंग एण्ड बिजनेस यूनिट के लिए संपरिवर्तन आदेश जारी किये गये जिसमें इस प्रयोजन के लिए उपखण्ड अधिकारी का 10 हैक्टेयर तक की भूमि सीमा के साथ ही संपरिवर्तन शुल्क भी औद्योगिक प्रयोजन का 50 प्रतिशत ही रखा गया है। राज्य सरकार के आदेशों से ही इस प्रयोजन के लिए महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्रों को रूपान्तरण शुल्क एवं पंजीयन शुल्क में 50 प्रतिशत तक की छूट के भी आदेश दिये हुए हैं जिसमें पंजीयन विभाग द्वारा जांच की जाती है। उपखण्ड अधिकारी के कार्यालय में आवेदन में भी एगो प्रोसेस एण्ड एगो बिजनेस इण्डस्ट्री हेतु ही दिया गया था। वर्तमान में क्रयशुदा भूमि में कोई वाणिज्यिक गतिविधि या व्यापार नहीं हो रहा है। हमारे द्वारा खरीदी गई भूमि एगो प्रासेसिंग की भूमि है जो वस्तुतः औद्योगिक प्रयोजन से भी नीचे स्तर की होती हैं। औद्योगिक प्रयोजन के रूप में न ही रीको द्वारा विकसित भूमि है। मौके पर कृषि भूमि है इसके आसपास वाणिज्यिक औद्योगिक इकाई का परिसर नहीं है एवं न ही कोई संनिर्माण कार्य हो रहा है क्रयशुदा भूमि पर 50 प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी पर मुझ क्रेता को छूट मिलनी चाहिये थी वह भी नहीं दी गई। अलोट पूर्व में ही औद्योगिक से स्टाम्प ड्यूटी ले ली गई है अब बिना किसी आधार के नियमों के विरुद्ध, नियमों की गलत विवेचन वाणिज्यिक से स्टाम्प ड्यूटी का नोटिस दिया गया है जो गलत है। निरीक्षण दल द्वारा जानबूझ कर गलत मूल्यांकन कर वाणिज्यिक की दर से आदेश दिया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स अस्वीकार किया है जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से उपरोक्त निगरानियां प्रस्तुत की गई हैं जिनका विवरण निम्न प्रकार है :-

277-

निगरानी सं.	प्रकरण सं. एवं निर्णय दिनांक	दस्तावेज सं. एवं पंजीयन दिनांक	क्षेत्रफल	कमी मुद्रांक कर (राशि रु.)	कमी पंजीयन शुल्क (राशि रु.)	कुल रेफरेन्स राशि (राशि रु.)
177 / 2016	771 / 2014 06.08.2015	2786 27.03.2012	2142 वर्गमीटर	9,06,185	20,650	9,26,835
178 / 2016	770 / 2014 06.08.2015	2791 27.03.2012	2016 वर्गमीटर	6,82,305	22,380	7,04,685
179 / 2016	773 / 2014 06.08.2015	2790 27.03.2012	2016 वर्गमीटर	6,82,305	22,380	7,04,685
180 / 2016	774 / 2014 06.08.2015	2788 27.03.2012	2142 वर्गमीटर	7,24,956	20,650	7,45,706
181 / 2016	775 / 2014 06.08.2015	2789 27.03.2012	2142 वर्गमीटर	9,06,185	20,650	9,26,835
182 / 2016	776 / 2014 06.08.2015	2787 27.03.2012	2142 वर्गमीटर	7,24,956	20,650	7,45,706

4. निगरानियां दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।

5. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण को निस्तारित करते वक्त इस तथ्य पर गौर नहीं किया कि जो भूमि विक्रय की गई वह वाणिज्यिक संपरिवर्तीत भूमि थी व माननीय उपखण्ड अधिकारी चौमू के आदेश क्रमांक 2066 दिनांक 08.09.2011 विक्रय पत्र के साथ संलग्न था। भूमि वाणिज्यिक परिवर्तीत होने के पश्चात ही विक्रय की गई जिसका मूल्यांकन वाणिज्यिक डीएलसी से ही किया जाना चाहिए था एवं उपपंजीयक चौमू द्वारा इसी आशय का रेफरेन्स दायर किया था किन्तु उपखण्ड अधिकारी के आदेश पर गौर नहीं करते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दायर रेफरेन्स को खारिज कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अविधिक है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

7. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण की ओर से कथन किया गया कि रेफरेन्स प्रार्थना पत्र काफी देरी से प्रस्तुत किये गये हैं जिसका कोई संतोषजनक कारण प्रस्तुत नहीं किया है। प्रश्नगत दस्तावेजों से सम्बन्धित सम्पत्ति एग्रो प्रोसेसिंग यूनिट प्रयोजनार्थ संपरिवर्तीत भूमि है तथा राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अनुसार वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित नहीं है। मौके पर फसल की बुआई की हुई थी जो कि मौका रिपोर्ट से

स्पष्ट है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत रूप से रेफरेन्स खारिज किया है। अतः निगरानी खारिज की जावे। इन्होंने अपने समर्थन में 2006 (2) आरआरटी 757, 2006 आरबेजी पेज 107 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

8. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :—

9. 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।

10. निगरानी में मुख्य आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण को निस्तारित करते वक्त इस तथ्य पर गौर नहीं किया कि जो भूमि विक्रय की गई वह वाणिज्यिक संपरिवर्तीत भूमि थी। भूमि वाणिज्यिक परिवर्तीत होने के पश्चात ही विक्रय की गई जिसका मूल्यांकन वाणिज्यिक डीएलसी से ही किया जाना चाहिए था एवं उपपंजीयक चौमू द्वारा इसी आशय का रेफरेन्स दायर किया था किन्तु उपखण्ड अधिकारी के आदेश पर गौर नहीं करते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा दायर रेफरन्स को खारिज कर दिया गया, अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय अविधिक है।

11. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि प्रश्नगत दस्तावेजों से संबंधित सम्पत्तियाँ उपखण्ड अधिकारी द्वारा वाणिज्यिक परिवर्तीत की हुई होने के कारण उक्त सम्पत्तियों के विक्रय पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन कर मुद्रांक कर आदि वसूल किया जाना चाहिए।

12. प्रश्नगत दस्तावेजों में यह कथन किया गया है कि यह भूमि कृषि से अकृषि एग्री बिजनेस प्रयोजनार्थ संपरिवर्तीत है। संपरिवर्तीत आदेशों के बिन्दु सं 4 में संपरिवर्तन का प्रयोजन "एग्री बिजनेस प्रयोजनार्थ" अंकित है। अब प्रश्न उठता है कि एग्री बिजनेस प्रयोजनार्थ को वाणिज्यिक श्रेणी में माना जाये या नहीं। इस सम्बन्ध में राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) नियम, 2007 के अन्तर्गत कृषि से अकृषि में रूपान्तरित भूमि के प्रयोजन के संबंध में संबंधित परिभाषाओं का उल्लेख करना समीचीन है :—

2.(कक) 'कृषि-कारोबार' से ऐसे व्यापक पैमाने का कारोबार अभिप्रेत है जो उसका अधिकतर राजस्व कृषि से प्राप्त करता है इसमें कृषि उत्पादन, प्रसंस्करण, विनिर्माण और वितरण सम्मिलित है;

27—

(ककक) 'कृषि-प्रसंस्करण' से ऐसी प्रक्रिया अभिप्रेत है जो कृषि उत्पादों, कृषि अपशिष्ट और मध्यवर्ती कृषि उत्पादों का उपयोग ऐसी रीति से उत्पादों का उत्पादन करने में करती है कि भारतीय व्यापार वर्गीकरण (हार्मोनाइज्ड प्रणाली) में कृषि उत्पाद की प्रकृति में छह अंक स्तर पर रूपान्तरण हो जाये और वहां कम से कम 30 प्रतिशत मूल्य परिवर्धन होना चाहिए;

(ख) 'वाणिज्यिक प्रयोजन' से किसी भी परिसर का व्यापार या वाणिज्य या कारोबार जिसमें कोई दुकान, वाणिज्यिक स्थापन, बैंक, कार्यालय अतिथि-गृह, छात्रावास, होटल, रेस्तरां, ढावा (चाहे पक्का हो या अस्थायी संचरना), शोरूम, सिनेमा, मल्टी प्लैक्स, पेट्रोल पम्प, बारूदशाला, तुला चौकी, गोदाम, कर्मशाला या अन्य वाणिज्यिक क्रियाकलाप सम्मिलित होंगे के लिए उपयोग अभिप्रेत है और जिसमें उसका भागतः आवासीय और भागतः वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए उपयोग भी सम्मिलित होगा किन्तु जिसमें पर्यटन इकाइयां सम्मिलित नहीं होंगी;

उपरोक्त परिभाषाओं से यह स्पष्ट है कि एग्री बिजनेस व वाणिज्यिक प्रयोजन भिन्न-भिन्न गतिविधियां हैं। एग्री बिजनेस में कृषि उत्पादों का उत्पादन, प्रसंस्करण, विनिर्माण, वितरण शामिल है तथा इस कारोबार में अधिकतर राजस्व कृषि से प्राप्त होता है जबकि वाणिज्यिक प्रयोजन में सभी प्रकार के व्यापार या वाणिज्य या कारोबार शामिल है। कृषि कारोबार में ऐसा व्यापार ही अनुमत है जो प्रधानतया कृषि या कृषि उत्पादों पर आधारित हो तथा ऐसी संपरिवर्तित भूमि पर हर प्रकार का व्यापार, वाणिज्य या कारोबार अनुमत नहीं है तथा ऐसी स्थिति में एग्री बिजनेस हेतु संपरिवर्तित भूमि का मूल्य उतना नहीं हो सकता जितना वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का हो। मौके पर भी कोई वाणिज्यिक उपयोग नहीं पाया गया है। इस प्रकार एग्री बिजनेस प्रयोजन हेतु संपरिवर्तित भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक प्रयोजन की श्रेणी में मानकर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता।

13. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानियां सारहीन होने के कारण खारिज की जाती हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन निर्णय दिनांक 06.08.2015 यथावत रखे जाते हैं।

14. निर्णय सुनाया गया।

(नैथूराम)
सदस्य