

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-428/2014/बीकानेर

परबिन्द्र सिंह पुत्र श्री महेन्द्र सिंह, जाति राजपुत  
निवासी-पुरानी गिनानी, तहसील व जिला-बीकानेर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक-द्वितीय, जिला बीकानेर
2. भंवरराम पुत्र शेराम, जाति जाट  
निवासी-बैचावल, तहसील व जिला- बीकानेर

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन.के. गोयल

अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 24.01.2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 168/2012 में पारित निर्णय दिनांक 09.07.2013 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर द्वारा नवीन नियमों के अनुसार चेकलिस्ट एवं दस्तावेज में अंकित तथ्यों के अनुसार निर्धारित दरों से संपत्ति का मूल्यांकन कर देय मुद्रांक कर एवं फीस की वसूली करने के उपरांत दस्तावेज को पंजीयन कर दिया गया। इसके बाद रेण्डम जांच में सलैक्ट होने पर उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किये जाने पर तथ्यों में भिन्नता पाई जाने पर दस्तावेज सं. 4004 दिनांक 01.06.2012 को कमी मालियत का माना गया। इस आधार पर प्रार्थी को कमी राशि 21,900/- जमा करने बाबत धारा 54 का नोटिस कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा जारी किया गया तथा समयावधि में जमा नहीं कराने पर शास्ति का अधिरोपण कर उप पंजीयक कार्यालय में जमा कराने के आदेश दिनांक 09.07.2013 को दिये गये। प्रार्थी द्वारा उक्त कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर के आदेश दिनांक 09.07.2013 से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।
3. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि प्रार्थी की क्रयशुदा जमीन बीछवाल में नेशनल हाई वे पर स्थित है। जिसका पट्टा पंचायत समिति, उदासर से आवासीय प्रयोजन हेतु जारी किया हुआ है। भूखण्ड का वर्तमान में भी आवासीय प्रयोजनार्थ किया जा रहा है तथा आस-पास के भूखण्ड भी आवासीय ही है।

लगातार.....2.

*Amrinder Singh*  
24/01/17



प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने आगे कथन किया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक मानकर आर.आर.डी. 1993 पेज 167 व आर.आर.डी. 1997 पेज 153 के अनुसार भूमि का भविष्य की संभावनाओं को देखते हुए प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक माना त्रुटि कारित की है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधि संचालित नहीं है। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी को अपास्त करते हुए प्रार्थी की निगरानी को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थीगण की ओर से उपस्थिति विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि नवीन नियमों के अनुसार चैकलिस्ट एवं दस्तावेज में अंकित तथ्यों के अनुसार निर्धारित दरों से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर देय मुद्रांक कर एवं फीस की वसूली करने के उपरान्त दस्तावेज को पंजीयन कर दिया गया। इसके बाद रेण्डम जांच में सलैक्ट होने पर उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किये जाने पर तथ्यों में भिन्नता पाई जाने पर दस्तावेज सं. 4004 दिनांक 01.06.2012 को कमी मालियत का माना गया। मौके पर सम्पत्ति बीछवाल हाई वे नं. 15 मुख्य सड़क पर स्थित है, मैन रोड़ के दोनों तरफ दुकानें संचालित है, परिसर के उत्तर-दक्षिण के संपूर्ण भूखण्ड पर ट्रेक बॉडी बनाने का कारखाना संचालित है। मौका भूमि पर 30 मीटर दीवार बनी हुई है। राज्य सरकार के परिपत्र सं. 01/09 के बिन्दु सं. 9 के अनुसार दुकानों की पंक्ति में भूमि होने पर व्यवसायिक दरों से आंकलित की जानी अपेक्षित है। प्रश्नगत भूमि के चारों ओर की भूमि पर ट्रक बॉडी के कारखाने संचालित है। इस लिये प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक भूमि की दर मुख्य सड़क पर 7,263/- रूपये प्रतिवर्गमीटर एवं दीवार की दर 300/- रनिंग मीटर तय होने से परिसर की कीमत 30,87,961/- मानी जाकर कमी राशि मय शास्ति वसूली के कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर आदेश दिनांक 09.07.2013 को दिये गये, जो कि विधि सम्मत है तथा विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
5. उभयपक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।
6. प्रार्थी की प्रश्नगत भूमि आवासीय पट्टा की है। जबकि उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रार्थी की प्रश्नगत भूमि के दोनों तरफ की समान क्षेत्रफल वाले प्लॉट पर व्यवसायिक गतिविधियां संचालित होने के कारण प्रार्थी की प्रश्नगत भूमि को भी व्यवसायिक मानकर उसका मूल्यांकन कर मुद्रांक शुल्क आरोपित किया गया है।

*Amrit Kumar*  
24/01/17

लगातार.....3.



वर्तमान प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का परिपत्र सं. 01/09 के आधार पर व्यवसायिक भूमि के रूप में मूल्यांकन किया है। अतः वर्तमान प्रकरणों के संदर्भ में राज्य सरकार की ओर से जारी परिपत्र दिनांक 01.09.2010 पर विचार किया जाना समीचीन है। जो निम्न प्रकार है:-

राज्य सरकार की ओर से जारी परिपत्र क्रमांक एफ-7(13)जन/10/12503 दिनांक 01.09.2010 के क्रम संख्या 4.2 के अनुसार "यदि भूमि/भवन व्यवसायिक श्रेणी/लाईन में आता है और पूरा क्षेत्रफल व्यवसायिक नहीं है तो सम्पत्तियों का कितना हिस्सा व्यवसायिक माना जावे-स्टाम्प निगरानी संख्या 873/2008 श्रीमती नीता तायल बनाम राजस्थान राज्य में पारित निर्णय दिनांक 21.12.2009 में यह स्पष्ट किया गया है कि सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है इसलिये सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत की जावे।"

7. अधीनस्थ न्यायालय के आदेशानुसार उप पंजीयक द्वारा दिनांक 04.02.2013 को मौका निरीक्षण किया गया। मौका रिपोर्ट दिनांकित 04.02.2013 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर पूर्ण रूप से खाली है एवं व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में, दोनों तरफ क्रमशः उत्तर व दक्षिण के सम्पूर्ण भूखण्ड पर ट्रक बॉडी बनाने का कारखाना अर्थात् व्यवसायिक गतिविधियों संचालित है। इस प्रकार वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड पर किसी प्रकार की व्यवसायिक गतिविधियां संचालित नहीं है। अतः प्रश्नगत भूमि के भविष्य में उपयोग की संभावनाओं को देखते हुए सम्पूर्ण प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक नहीं माना जा सकता।
8. रेफरेन्स प्रस्तुत करने से पूर्व प्रश्नगत भूखण्ड का मौका निरीक्षण सब रजिस्ट्रार, बीकानेर की ओर से दिनांक 05.06.2012 को भी किया गया था। जिसमें अंकित किया गया है कि उक्त भूखण्ड में कुल क्षेत्रफल "286.74 वर्गमीटर में से 40X20 फुट मेन रोड़ का दोनों तरफ दुकानों के कारण वाणिज्यिक माना जायेगा।" भूखण्ड को मुख्य सड़क पर स्थित उल्लेखित कर उसके 211.90 वर्गमीटर को आवासीय एवं 74.34 वर्गमीटर (800 वर्गफुट) पर वाणिज्यिक दर से मुद्रांक शुल्क आरोपित करने की अनुशंसा की गई थी। उप पंजीयक बीकानेर द्वारा इसी मौका निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर मूल्यांकन रिपोर्ट (Valuation Report) तैयार की गई उसमें भी प्रश्नगत भूखण्ड के 74.24 वर्गमीटर को वाणिज्यिक एवं 211.9 वर्गमीटर को आवासीय के आधार पर मूल्यांकन किया गया। इस प्रकार उप पंजीयक बीकानेर द्वारा जो रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया, उसमें भी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 286.74 वर्गमीटर में से 74.24 वर्गमीटर को वाणिज्यिक एवं 211.9 वर्गमीटर को आवासीय मूल्यांकन कर मुद्रांक शुल्क नियमानुसार निर्धारित करने हेतु अनुतोष चाहा गया।

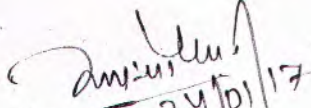
लगातार.....4.

*Amirul*  
24/01/17



जबकि अधीनस्थ न्यायालय उक्त महानिरीक्षक पंजीयन एवं कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर द्वारा अपने निर्णय दिनांक 09.07.2013 में सम्पूर्ण प्रश्नगत भूखण्ड को व्यावसायिक मानकर मूल्यांकन कर रेफरेन्स में चाहे गये अनुतोष से भी अधिक अनुतोष प्रदान किया गया है।

9. इस प्रकार प्रश्नगत सम्पूर्ण भूखण्ड के उत्तर एवं दक्षिण की ओर ट्रक बॉडी बनाने का कारखाना अर्थात् व्यवसायिक गतिविधियां संचालित है। राज्य सरकार की ओर से जारी परिपत्र क्रमांक एफ-7(13)जन/10/12503 दिनांक 01.09.2010 के क्रम संख्या 4.2 के अनुसार भी सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है तो सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जायेगी। उक्त परिपत्र के आधार पर उप पंजीयक बीकानेर द्वारा जो रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया, उसमें भी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 286.74 वर्गमीटर में से 74.24 वर्गमीटर को वाणिज्यिक एवं 211.9 वर्गमीटर को आवासीय मूल्यांकन कर मुद्रांक शुल्क नियमानुसार निर्धारित करने हेतु अनुतोष चाहा गया। इससे यही निष्कर्ष निकलता है कि उक्त रेफरेन्स में भी परिपत्र दिनांक 01.09.2010 के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति के अग्र भाग को वाणिज्यिक एवं पीछे के शेष को आवासीय मानकर मालियत निर्धारित किये जाने का अनुतोष चाहा गया। अतः प्रश्नगत भूखण्ड का मुख्य सड़क की ओर 20 फीट की गहराई तक के अग्र भाग का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से एवं उसके पीछे के भाग को आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना विधि संगत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड का वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 09.07.2013 अपास्त किये जाने योग्य है।
10. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किये जाकर अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 09.07.2013 को अपास्त किया जाता है। परिमणास्वरूप प्रकरण इस निर्देश के साथ अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान कर परिपत्र क्रमांक एफ-7(13)जन/10/12503 दिनांक 01.09.2010 के क्रम संख्या 4.2 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का मुख्य सड़क की ओर 20 फीट की गहराई तक के अग्र भाग का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से एवं उसके पीछे के भाग का मूल्यांकन आवासीय दर से करते हुए मुद्रांक शुल्क निर्धारित कर पुनः विधिनुसार निर्णय पारित करें।
11. निर्णय सुनाया गया।

  
(राजीव चौधरी)  
सदस्य