राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या – 648/2014/भीलवाडा
2. निगरानी संख्या – 649/2014/भीलवाडा
3. निगरानी संख्या – 822/2014/भीलवाडा
4. निगरानी संख्या – 823/2014/भीलवाडा
5. निगरानी संख्या – 854/2014/भीलवाडा

मैसर्स लीला इन्फ्राटेक प्रा0लि0
जरिए डायरेक्टर दिनेश कुमार लढ़ा पुत्र नारायण लाल
भीलवाड़ा। ...प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक बनेड़ा
   जिला–भीलवाड़ा।
2. मैसर्स कणिका एग्रोबायोटेक प्रा. लि.
   विष्णुपथ सत्यविहार लाल कोठी जयपुर जरिये डायरेक्टर
   सुनील दत्त पुत्र दुर्गाप्रसाद गोयल निवासी जयपुर।
   (प्रार्थी द्वारा तर्क किया गया) .....अप्रार्थी.

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री मदनलाल गुर्जर
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। .....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 29.06.2018

निर्णय

1. उक्त पांचो निगरानियां प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाडा (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमशः 44, 60, 45, 47 व 46/13 में पृथक–पृथक पारित निर्णय दिनांक 20.03.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे '**मुद्रांक अधिनियम**' कहा गया है) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत की गई है।

2. उक्त प्रकरणों के तथ्य व विवादित बिन्दु समान होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जायेगी।

3 उक्त प्रकरणों के तथ्य के अनुसार प्रार्थीगण द्वारा ग्राम रायला में स्थित कृषि भूमि विभिन्न दस्तावेजों से क्रय कर वास्ते पंजीयन उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत करने पर उपपंजीयक द्वारा मालियत निर्धारिंत करते हुए बाद पंजीयन दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिये गये। जिनका वर्णन तालिका संख्या–1 में विस्तृत रूप से किया गया है जो निम्नानुसार है:–

29/06/18

लगातार.....2.

तालिका संख्या 1

निगरानी संख्या	अधीनस्थ न्यायालय का प्रकरण संख्या	खसरा नं.	क्षेत्रफल	सम्पत्ति की किस्म	पंजीयन दिनांक	जिल्द सं/ पृष्ठ सं/ दस्तावेज कमांक
648/2014	44/2013	13	28 बीघा 4 बिस्वा में से 10 बीघा 4 बिस्वा	कृषि	08.08.2012	जिल्द सं. 78 पृष्ठ–54 कमांक–1539
649/2014	60/2013	24	19 बीघा 4 बिस्वा में से 9 बीघा 4 बिस्वां	कृषि	08.08.2012	जिल्द सं. 78 पृष्ठ–55 कमांक–1540
822/2014	45/2013	13	28 बीघा 4 बिस्वा में से 9 बीघा	कृषि	09.08.2012	जिल्द सं. 78 पृष्ठ–69 कमांक–1554
823/2014	47/2013	24	19 बीघा 4 बिस्वा में से 10 बीघा	कृषि	08.08.2012	जिल्द सं. 78 पृष्ठ–56 कमांक–1541
854/2014	46/2013	13	28 बीघा 4 बिस्वा में से 9 बीघा	कृषि	09.08.2012	जिल्द सं. 78 पृष्ठ–68 कमांक–1553

दस्तावेज पंजीयन के समय वसूली गयी राशि का वर्णन तालिका सं. 2 में निम्न प्रकार है:–

तालिका संख्या 2

निगरानी संख्या	अधीनस्थ न्यायालय का प्रकरण संख्या	मालियत राशि रूपये	स्टाम्प शुल्क	अधिभार रूपये	पंजीयन शुल्क रूपये	कुल राशि रूपये
648/2014	44/2013	894193	44710	4480	8950	58140
649/2014	60/2013	806527	40330	4040	8070	52400
822/2014	45/2013	788994	39450	3950	7890	51290
823/2014	47/2013	876660	43840	4390	8770	57000
854/2014	46/2013	788994	39450	3950	7890	51290

इसके पश्चात् उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को नेशनल हाईवे से 100 मीटर व 100 से 200 मीटर के मध्य स्थित मानते हुए अन्तर मुंद्राक कर जमा कराने का नोटिस पक्षकारों को दिया गया। अन्तर कर जमा न कराने पर उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष पेश किया गया। जिनका वर्णन तालिका संख्या 3 में विस्तृत रूप से दर्शाया जा रहा है जो निम्नानुसार है:–

तालिका संख्या 3

निगरानी संख्या	अधीनस्थ न्यायालय का प्रकरण संख्या	निर्धारित मालियत (रूपये)	देय मुद्रांक शुल्क (रूपये)	पंजीयन शुल्क (रूपये)	अधिभार (रूपये)	कमी मुद्रांक (रूपये)	कमी पंजीयन शुल्क (रूपये)	कमी अधिभार (रूपये)	कुल कमी राशि (रूपये)
648/2014	44/2013	5227992	261400	50000	26140	216690	41050	21660	279400
649/2014	60/2013	4294422	214730	42950	21480	174400	34880	17440	226720
822/2014	45/2013	7701952	385100	50000	38510	345650	42110	34560	422320
823/2014	47/2013	4667850	233400	46680	23340	189560	37910	18950	246420
854/2014	46/2013	8635522	431780	50000	43180	392330	39230	42110	476370

अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को उचित मानते हुए अन्तर कर मय ब्याज जमा कराने के आदेश दिनांक 20.03.2014 को पारित किये गये। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स को आदेश दिनांक 20.03.2014 द्वारा स्वीकार कर प्रश्नगत भूमि का जितना भाग राष्ट्रीय राजमार्ग से 100 मीटर व 100 से 200 मीटर के मध्य में स्थित है उनका मूल्यांकन उनके निर्धारित डी.एल.सी. के अनुसार तथा शेष भूमि का कृषि भूमि की दर से गणना कर बकाया वसूल योग्य राशि का आदेश पारित किया, जो निम्नलिखित तालिका सं. 4 में विस्तृत रूप से दर्शाया जा रहा है:–

29/06/18

लगातार.....3.

तालिका संख्या 4

निगरानी संख्या	अधीनस्थ न्यायालय का प्रकरण संख्या	अधीनस्थ न्यायालय के आदेश . दिनांक	कमी मुद्रांक (रूपये)	कमी अधिभार (रूपये)	कमी पंजीयन शुल्क (रूपये)	आरोपित शास्ति (रूपये)	कुल कमी राशि (रूपये)
648/2014	44/2013	20.03.2014	216690	21660	41050	2600	282000
649/2014	60/2013	20.03.2014	174400	17440	34880	2280	229000
882/2014	45/2013	20.03.2014	345650	34560	42110	2180	424500
823/2014	47/2013	20.03.2014	189560	18950	37910	2080	248500
854/2014	46/2013	20.03.2014	392330	42110	39230	2330	476000

अधीनस्थ न्यायालय के इस आदेश दिनांक 20.03.2014 से व्यथित होकर उक्त पाचों निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये है।

3. निगरानीकर्ता द्वारा बहस के दौरान कथन किया गया कि अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि उचित मालियत पर पंजीबद्व करावाई गयी। उपपंजीयक द्वारा अपनी मौका रिपोर्ट में यह दर्शातें हुए की भूमि नेशनल हाईवे पर स्थित हैं अन्तर कर की मांग की गई। जबकि प्रश्नगत सम्पित्त नेशलन हाईवे से दूर स्थित है। नेशनल हाईवे एवं प्रश्नगत सम्पत्ती के मध्य से रेल्वे लाईन भी निकल रही है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति पर नेशनल हाइवे से सीधे जुड़ी हुई नहीं होने से नेशनल हाईवे से direct access नहीं हैं। उपपंजीयक द्वारा गलत तथ्यों को पेश कर अन्तर मुद्रांक कर चाहा गया है जिसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी तथ्यों को पूर्णतया जांच किये बिना रेफरेन्स को उचित मानते हुए आदेश पारित करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने इन कथनों के साथ समस्त निगरानियों को स्वीकार कर निगरानीधीन आदेश को अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया।

4. विभाग की और से उपराजकीय अभिभाषक द्वारा उपपंजीयक व अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा समस्त तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए विधि सम्मत आदेश पारित किया गया है। जिसमें किसी भी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। अतः राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा उक्त पांचों निगरानी प्रार्थना पत्रों को अस्वीकार कि जाने का निवेदन किया गया।

5. निगरानिकर्ता द्वारा समस्त प्रकरणों में अप्रार्थी संख्या 2 के नाम को तर्क करने का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया जिसपर समस्त प्रकरणों में अप्रार्थी संख्या 2 का नाम तर्क किया गया।

6 उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया व पत्रावली का अवलोकन किया गया।

7 उक्त प्रकरणों में विवादित बिन्दु यह है कि **क्या प्रश्नगत सम्पत्ति/कृषि भूमि नेशनल हाईवे से 100 मीटर व 100 से 200 मीटर के मध्य स्थित है तथा इसका नेशनल हाईवे से direct access है?**

29/06/18

लगातार.....4.

8. विवादित बिन्दु के संबंध में राजस्थान सरकार की फाइनेस विभाग (कर विभांग) के नोटिफिकेशन दिनांक 05.02.2010 का उल्लेख किया जाना समीचीन है, जो निम्न प्रकार है:–

In exercise of the powers conferred by section 86 and 87 of the Rajasthan stamps Act 1998 (Act No. 14 of 1999) read with section 74 of the Indian Stamp Act 1899 (Central Act No 2 of 1899). The State Government hereby makes the following rules further to amend the Rajasthan Stamp Rules 2004 namely :-

1. Short Title extent and Commencement -
   (i) .....
   (ii).....
   (iii) .....
2. Amendment to rule 58 In rule 58 of the Rajasthan Stamp Rules 2004-
   (i) .....
   (ii).....
   (iii) after the existing sub-rule (1) and before sub-rule (2) the following new sub rule (1-A) shall be inserted namely :-
   "(1-A) The District Level Committee while recommending the market rates of land besides other relevant factors shall consider the following namely:-
   (i) .....
   (ii) rates recommended for the agriculture land of the Khasras having direct access to the National Highways, Mega Highways and State Highways situated within the radius of 100 and 200 meters, separate market rates shall be recommended, which shall not be less than three times, in case of land situated up to 100 meters and two times in case of the land situated beyond 100 meters and up to 200 meters from the National Highways, Mega Highways and State Highways as the case may be, of the rates recommended for agriculture land.

इस प्रकार इस अधिसूचना के अनुसार यदि कोई कृषि भूमि नेशनल हाईवे से 100 मीटर के मध्य स्थित है तब उसका मूल्यांकन के लिये बाजार मूल्य वहां प्रचलित कृषि भूमि के तीन गुना की दर से कम नहीं होगी और यदि कृषि भूमि नेशनल हाईवे के 100 मीटर से 200 मीटर के मध्य स्थित है तब उसका मूल्यांकन के लिये बाजार मूल्य वहां प्रचलित कृषि भूमि के दो गुना की दर से कम नहीं होगी। किन्तु उसके लिये यह आवश्यक है कि ऐसी कृषि भूमि नेशनल हाईवे से सीधी जुड़ी हुई हो अर्थात् नेशनल हाईवे से ऐसी कृषि भूमि का **direct access** होना चाहिये।

9. वर्तमान प्रकरणों में प्रार्थी द्वारा भिन्न दस्तावेजों के माध्यम से ग्राम रायला की कृषि भूमि खसरा नं. 13 एंव खसरा नं. 24 को क्रय किया गया। उक्त दस्तावेजों का विस्तृत वर्णन ऊपर तालिका संख्या 1 में अंकित है। मौका रिपोर्ट दिनांक 28.11.2013 व दिनांक 14.11.2013 जो अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में पृष्ठ संख्या 20, 21, 22 पर संलग्न है, उसमें यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि अराजी खसरा

29/06/18

लगातार.....5.

नं 13, 24 एवं नेशनल हाईवे संख्या 79 के मध्य से रेल लाईन गुजर रही है। उक्त अराजीयात नेशनल हाईवे संख्या 79 से सीधी जुड़ी हुई नहीं है। उक्त मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत कृषि भूमि एवं नेशनल हाईवे के मध्य रेलवे लाईन है। इस प्रकार नेशनल हाईवे से प्रश्नगत कृषि भूमि सीधी जुड़ी हुई नहीं होने से नेशनल हाईवे से उसका Direct Access नहीं है। अतः नोटिफिकेशन दिनांक 05.02.2010 द्वारा संशोधित कर जोड़े गये नियम 58(1-A) Rajasthan Stamp Rules 2004 के अनुसार नेशनल हाईवे से प्रश्नगत कृषि भूमि का भाग नेशनल हाईवे से 100 मीटर व 100 से 200 मीटर के मध्य स्थित है किन्तु प्रश्नगत कृषि भूमि एवं नेशनल हाईवे के मध्य रेलवे लाईन होने से उसका Direct Access नहीं होने के कारण उसका कृषि भूमि का कमशः दो गुना व तीन गुना से मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत कृषि भूमि का मूल्यांकन नेशनल हाईवे से 100 मीटर व 100 से 200 मीटर के मध्य स्थित होना मानकर क्रमशः तीन गुना व दो गुना से मूल्यांकन करने में अधिसूचना दिनांक 05.02.2010 द्वारा संशोधित कर जोड़े गये नियम 58(1-A) का निर्वचन उसके विधिक प्रावधानों के विपरीत कर रेफरेन्स को स्वीकार करने में त्रुटि कारित की गयी है। अतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पांचों निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 20.03.2014 अपास्त किये जाने योग्य है।

11. परिणामस्वरूप अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 20.03.2014 को अपास्त कर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त पांचों निगरानी प्रार्थना पत्रों को स्वीकार किया जाता है।

12. निर्णय सुनाया गया। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जायें।

29/06/18

(राजीव चौधरी)
सदस्य