

**राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर**

**निगरानी संख्या-1369/2013/अजमेर**

श्रीमती विमला जैन पत्नी श्री ताराचन्द जैन,  
निवासी-टोडरमल मार्ग, सिविल लाईन, अजमेर।

.....प्रार्थीया.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक अजमेर द्वितीय
2. श्री राजकुमार लुधानी पुत्र गुल्लूमल लुधानी,  
निवासी-22/11, वैशाली नगर, अजमेर

.....अप्रार्थीगण.

**एकलपीठ**

**श्री मदन लाल, सदस्य**

उपस्थित : :

श्री वी.के.गर्ग

अभिभाषक।

.....प्रार्थीया की ओर से.

श्री सुमित जैन,

अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

श्री आर.के.अजमेरा

उप राजकीय अभिभाषक

..... राजस्व की ओर से

**निर्णय दिनांक : 29.01.2016**

यह निगरानी प्रार्थीया विक्रेता द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 01.05.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक, अजमेर द्वितीय वृत्त, अजमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थीया विक्रेता ने अप्रार्थी संख्या 2 क्रेता के पक्ष में एक विक्रय पत्र जरिये मुख्तयारखास दिनांक 04.02.2010 को प्रतिफल राशि रुपये 50,11,000/- अंकित करते हुए उप पंजीयक अजमेर द्वितीय के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने प्रस्तुत मालियत पर दस्तावेज दिनांक 04.02.2010 को दस्तावेज संख्या 721/10 पर पंजीबद्ध कर मूल दस्तावेज पक्षकारान को लौटा दिया। तत्पश्चात रेण्डम पद्धति के आधार पर सम्पत्ति की मालियत 69,85,400/- निर्धारित करते हुए धारा 54 के तहत उप पंजीयक ने दिनांक 15.03.2011 को नोटिस जारी किया, जो कि दस्तावेज पंजीबद्ध होने के एक वर्ष एक माह के पश्चात जारी किया गया है। कलेक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए अन्तर कर मुद्रांक 92,270/- एवं शास्ति रुपये 2730/- कुल राशि 95,000/- वसूल करने के आदेश दिनांक 01.05.2012 को जारी किये। उक्त आदेश के विरुद्ध यह निगरानी प्रार्थीया विक्रेता द्वारा क्रेता पक्ष को पक्षकारान बनाते हुए प्रस्तुत की है।

प्रार्थीया की ओर से श्री वी.के.गर्ग अभिभाषक, राजस्व की ओर से श्री आर.के. अजमेरा उप राजकीय अभिभाषक एवं अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से श्री सुमित जैन अभिभाषक उपस्थित।

लगातार.....2

प्रार्थीया के अभिभाषक ने तर्क दिया कि विवादित भूमि कृषि भूमि है एवं ग्राम काकरंदा, भूणाबाय जिला अजमेर में खसरा नम्बर 216 मिन का एक भाग है। भूखण्ड पर किसी प्रकार का कोई निर्माण किया हुआ नहीं है एवं भूखण्ड की जमाबंदी एवं गिरदावरी उपलब्ध है। केवल मात्र कृषि भूमि का ही राजस्व रिकार्ड में नामान्तरण किया जाता है। उक्त भूमि की वर्किंग जमाबंदी पत्रावली पर प्रस्तुत की गई थी। जिसमें भूमि की किस्म बारानी 3 स्पष्ट अंकित है, तत्पश्चात भी विद्वान कलेक्टर मुद्रांक ने बिना किसी आधार के भूमि के अग्र भाग को व्यावसायिक मानते हुए मांग सृजित की है, जो स्पष्टतया: अनुचित है।

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने यह भी निवेदन किया कि उप पंजीयक ने दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 04.02.2010 को करते हुए मूल दस्तावेज केता पक्ष को लौटा दिये, तत्पश्चात अपने पत्र संख्या 990 दिनांक 15.03.2011 द्वारा धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया है, जो कि घौर विलम्ब (एक वर्ष एक माह दस दिवस) के पश्चात जारी किया है, इसी आधार पर ही कलेक्टर मुद्रांक को प्रस्तुत रेफरेन्स अस्वीकार करते हुए उप पंजीयक के खिलाफ कार्यवाही करनी चाहिये थी। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय सरकार बनाम शरद जैन 2011(1) आर.आर.टी. 484 निर्णय दिनांक 31.01.2011 प्रस्तुत किया। साथ ही उन्होंने राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या 1/2009 के बिन्दु संख्या 11 का उल्लेख किया जो निम्नानुसार है :-

**भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :-**

राज्य अधिसूचना क्रमांक एफ-12(15)वित्त/कर/2008-97 दिनांक 25.02.2008 को दृष्टिगत रखते हुए दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरण की जा रही भूमि के वास्तविक उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना की स्थिति, रूपान्तरण, भू उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावे। सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावे।.....

चूंकि इस भूमि का भू उपयोग परिवर्तन नहीं करवाया गया है एवं भूमि ग्राम पंचायत घूघरा पटवार क्षेत्र रसूलपुरा की परिसीमा में स्थित है तथा वर्किंग जमाबंदी में भी भूमि की किस्म बारानी 3 अंकित है। अतः भविष्य में सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार इस भूमि का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश को अपास्त करते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि विवादित भूमि जयपुर रोड पर स्थित है एवं उसका भविष्य उपयोग वाणिज्यिक किया जाना प्रस्तावित है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक द्वारा सृजित मांग का भरपूर समर्थन करते हुए कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को यथावत फरमाते हुए प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया तथा अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राज्य सरकार की अधिसूचना 1/2010 प्रस्तुत की।

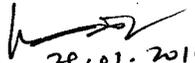
अप्रार्थी संख्या 2 के अभिभाषक ने प्रार्थीया के अभिभाषक द्वारा दिये गये तर्कों का जोरदार समर्थन करते हुए उनके द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र प्रतिफल राशि 50,11,000/- को उचित बतलाते हुए उप पंजीयक द्वारा कलक्टर मुद्रांक को प्रस्तुत रेफरेन्स को निराधार बतलाया एवं इतने घौर विलम्ब से धारा 54 के तहत जारी नोटिस को अविधिक बतलाते हुए प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने एवं कलक्टर मुद्रांक के आदेश को खारिज करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात यह पीठ इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि इस प्रकरण में पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र को दिनांक 04.02.2010 को दस्तावेज संख्या 721/2010 पर पंजीबद्ध करते हुए उप पंजीयक द्वारा मूल दस्तावेज लौटा दिये गये थे। तत्पश्चात घौर विलम्ब से दिनांक 15.03.2011 को धारा 54 के तहत पक्षकारान को रेण्डम का नोटिस जारी किया गया है, जो उचित प्रतीत नहीं होता है। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक 1/2009 में स्पष्ट अंकित है कि भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें। राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय दिनांक 17.3.2008 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट बनाम सरकार आर.बी.जे.(16) पेज 57 का अवलोकन किया गया। माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू 2012(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निर्देश दिये हैं कि:- **"it is asserted that the stamp duty was paid based on the position and user of the building on the date of the purchase. The impugned order of the High Court shows that it was not seriously disputed about the nature and user of the building, namely, residential purpose on the date of the purchase. Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty. "**

चूंकि प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थीया द्वारा वर्किंग जमाबंदी भी प्रस्तुत की गई है, जिसमें क्रेता पक्ष के नाम नामान्तरण संख्या 483 दिनांक 29.06.2010 दर्ज है एवं भूमि काबिल काश्त भूमि एवं किस्म बाराणी 3 भी स्पष्ट अंकित है। उक्त जमाबंदी में पटवार क्षेत्र रसूलपुरा ग्राम कांकरदा भूणाबाय स्पष्ट अंकित है। अतः ऐसी स्थिति में भूमि को वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता है, ना ही राजस्व पक्ष द्वारा भूमि को वाणिज्यिक रूपान्तरित किये जाने का कोई साक्ष्य वक्त बहस प्रस्तुत किया गया है। उक्त कृषि भूमि को स्थानीय निकाय/नगर सुधार न्यास द्वारा व्यवसायिक परिवर्तन का साक्ष्य भी राजस्व द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है, अतः केवल मात्र संभावनाओं के आधार पर गणना किया जाना न्यायोचित नहीं है। अतः कलक्टर मुद्रांक का आदेश दिनांक 01.05.2012 उचित प्रतीत नहीं होने से अस्वीकार किये जाने योग्य है।

परिणामस्वरूप प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक, अजमेर का आदेश दिनांक 01.05.2012 निरस्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

  
28.01.2016  
(मदन लाल)