

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

(1 से 11) निगरानी संख्या-158 से 164/2013 एवं 190 से 193/2013/जालौर  
(1 से 8) निगरानी संख्या-158 से 164/2013 एवं 190/2013/जालौर

श्रीमती स्वप्ना टण्डन पत्नी श्री आलोक टण्डन निवासी पी.एच.एफ. लाबुरनम, सुशान्तलोक, गुडगांव, जरिये अधिकार पत्र श्री रितेश दत्ता पुत्र स्व० श्री के.सी. दत्ता निवासी-620, विवेक विहार, श्याम नगर, जयपुर। .....प्रार्थीयां

बनाम

- (1 से 11 में) राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चितलवाना जिला जालौर।
1. श्री नागजी भाई, रूपसी भाई, पुराभाई पुत्रगण गणेश जाती कलबी, निवासी मावसरी, वाव जिला बनासकांठा (गुजरात) (158/2013/जालौर)
  2. श्री देव जी पुत्र श्री हाजा जाति जांगिड ब्राहमण निवासी मावसरी, तहसील व वाव जिला बनासकांठा (गुजरात) (159/2013/जालौर)
  3. श्री जेवताभाई, मेधराज भाई पुत्रगण श्री रासीगांभाई जाति कलबी, निवासी मावसरी, तह. वाव जिला बनासकांठा (गुजरात) (160/2013/जालौर)
  4. श्री वस्ता पुत्र श्री घनाजी जाति कलबी, निवासी मावसरी, तह. वाव जिला बनासकांठा (गुजरात) (161/2013/जालौर)
  5. श्री हेमजीभाई, कुअराभाई पुत्रगण श्री भडूजी जाति लुहार, निवासी मावसरी, तह. वाव जिला बनासकांठा (गुजरात) (162/2013/जालौर)
  6. श्री नागजीभाई पुत्र श्री हेमजी, भीखजीभाई, भरतभाई पुत्रगण श्री कानजीभाई जांगीड़ ब्राहमण निवासी मावसरी, जिला बनासकांठा (163/2013/जालौर)
  7. श्री ईश्वर, विहा पुत्रगण श्री वागा जी जाति नाई निवासी मावसरी, तह. वाव जिला बनासकांठा (गुजरात) (164/2013/जालौर)
  8. श्री वीरजीभाई, मेघराज भाई, जेतसी भाई पुत्रगण श्री घर्माभाई जाति कलवी निवासी मावसरी, तह. वाव जिला बनासकांठा (गुजरात)(190/2013/जालौर)  
...अप्रार्थीगण.

(9 से 11) निगरानी संख्या- 191/2013 से 193/2013/जालौर

श्रीमती प्रियंका शर्मा पुत्री श्री बसन्त कुमार जाति ब्राहमण निवासी 120/232, इन्द्रा पथ अग्रवाल फार्म, मानसरोवर, जयपुर जरिये अधिकार पत्र श्री रितेश दत्ता पुत्र स्व. श्री के.सी.दत्ता निवासी 620, विवेक विहार, श्याम नगर, जयपुर, राजस्थान .....प्रार्थीयां

बनाम

9. श्री वीरसिंह, खेमसिंह पुत्रान श्री घूड़सिंह जाति राजूत निवासी घमाणा, तह. सांचौर जिला जालौर (191/2013/जालौर)
10. श्री घर्माभाई, सामताभाई, हाजाभाई पुत्रगण श्री सरताणा कलबी, कारोली, तह. वाव, बनासकांठा (गुज.) (192/2013/जालौर)
11. श्री माघाभाई पुत्र श्री हेमराज जाति कलबी निवासी कारोली, तह. वाव जिला बनासकांठा (गुज.) (193/2013/जालौर)  
...अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वी.के.गर्ग, अभिभाषक।

.....प्रार्थीयाओं की ओर से.

श्री डी.पी. ओझा, उप रा. अभिभाषक

..... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 16.09.2016

यह ग्यारह निगरानीयां प्रार्थीयांओं द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), पाली (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के पृथक-पृथक आदेश दि. 24.9.2012 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, चितलवाना जिला जालौर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्सों को यथावत स्वीकार

✓

क्रमश.....2.



- 2 - निगरानी संख्या-158 से 164/2013 एवं 190 से 193/2013/जालौर  
किया है। समस्त प्रकरणों में विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जा रही है।

ग्यारह प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 1 से 11 ने अपने स्वामित्व की असिंचित कृषि भूमि राजस्व ग्राम मौजा मण्डाली पटवार हल्का भवातडा के विभिन्न खसराओं की किस्म बारानी-दोयम भूमि प्रार्थीयागण को विक्रय करना दर्शाते हुए विक्रय विलेख दिनांक 1.12.2009 को उप पंजीयक, चितलवाड़ा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये। उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निम्न तालिकानुसार निर्धारित करते हुए प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीबद्ध करते हुए धारा 54 के तहत प्रमाण पत्र जारी करते हुए, मूल दस्तावेजात बाद पंजीयन प्रार्थीयागण को लौटा दिये, चूंकि क्रेतागण महिलाएं थी, अतः उन्होंने राज्य सरकार द्वारा दी गयी महिलाओं को रियायत के तहत मुद्रांक शुल्क 4 प्रतिशत की दर से अदा करते हुए दस्तावेजों को पंजीबद्ध करवाया। तत्पश्चात महालेखाकार दल द्वारा दस्तावेजों के निरीक्षण पर पाया कि भूमि की खरीद ट्रांसटैक ग्रीन पावर प्रा0लि0 के बायोमास केपीटल उपयोग हेतु क्रय की गई है, भूमि के लिये महिला क्रेता की छूट को अनुचित मानते हुए मुद्रांक शुल्क 5 प्रतिशत की दर से वसूल करने संबंधी आक्षेप किया, जिसकी पालना में उप पंजीयक ने क्रेतागण को अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस देते हुए प्रकरण कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स किये। प्रस्तुत रेफरेन्सों को स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 14.11.2011 द्वारा पाया कि क्रय की गई भूमि बायोमास केपीटल के उपयोगार्थ क्रय की गई है, जो कृषि भूमि की श्रेणी में नहीं आता है, अतः प्रकरण उप पंजीयक को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये कि उक्त भूमि को गैर कृषि (औद्योगिक प्रयोजनार्थ) की डी.एल.सी. दर अनुसार गणना की जावें। उप पंजीयक ने उक्त आदेश दिनांक 14.11.2011 की पालना में उक्त कृषि भूमि की गणना औद्योगिक दर से निर्धारित करते हुए प्रकरण पुनः अधिनियम की धारा 51(5) के तहत कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किये, जिनका निस्तारण करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 24.09.2012 द्वारा क्रय की गई भूमियों को औद्योगिक प्रयोजनार्थ निर्धारित करते हुए निम्न तालिकानुसार प्रार्थीयाओं से अन्तर मुद्रांक कर एवं प्रत्येक प्रकरण में 200/- रु0 शास्ति वसूल करने के आदेश दिनांक 24.09.2012 को जारी किये। जिनके विरुद्ध प्रार्थीयाओं द्वारा म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र के यह ग्यारह निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई है।

#### तालिका

नि. सं.	कल.मुद्रांक का प्र.सं.	निर्धा. मालियत	देय		दिया		अन्तर राशि	
			स्टा.शु	पं.शु.	स्टा.शु	पं.शु.	स्टा.शु	पं.शु.
158/13	74/12	459558	22978	4596	6127	1532	16851	3064
159/13	75/12	366993	18350	3670	4893	1223	13457	2447
160/13	76/12	705870	35294	7059	11764	2352	23530	4707
161/13	77/12	255420	12771	2554	4257	1308	8514	1246
162/13	78/12	224730	11237	2247	3746	746	7491	1501
163/13	79/12	141570	7079	1416	1888	472	5191	944
164/13	80/12	191664	9583	1917	2556	639	7027	1278
190/13	81/12	124146	6207	1241	1655	414	4552	827
191/13	82/12	274428	13721	2744	3659	915	10062	1829
192/13	83/12	90387	4519	904	1205	301	3314	603
193/13	84/12	131769	6588	1318	1757	439	4831	879



उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं प्रस्तुत रेकार्ड का अध्ययन किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीयाओं ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एवं जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण विक्रेताओं के नाम खुला हुआ है, केवल मात्र कृषि भूमि में ही राजस्व रेकार्ड में खातेदार के नाम नामान्तरण खोला जाता है, ना कि औद्योगिक भूमि में। प्रार्थीयाओं द्वारा उक्त कृषि भूमि का विक्रय पत्र उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसमें समस्त खसरा संख्या, उनका रकबा एवं कुल क्षेत्रफल स्पष्टतया उल्लेखित है तथा उनके द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र में स्पष्टतया अंकित है कि क्रय की जा रही भूमि तत्समय कृषि भूमि ही थी, साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र एवं अप्रार्थीगण विक्रेताओं के नाम तर्क करने के प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उनको स्वीकार करते हुए प्रकरणों का निस्तारण गुणावगुणों पर करने का निवेदन किया।

वकील प्रार्थीयाओं द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में तर्क दिया कि कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.11.2011 द्वारा में वर्णित भूमि का मूल्यांकन गैर कृषि (औद्योगिक) दर से गणना कर भूमि को गैर कृषित (औद्योगिक) मानते हुए अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क विधिवत् रूप से उप पंजीयक के समक्ष जमा करवा दिया गया था, तत्पश्चात भी अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क की मांग किया जाना अनुचित है। क्रेतागण द्वारा उक्त भूमि ज्यूली फ्लोरा एवं अन्य एनर्जी प्लान्टेशन को उगाने हेतु क्रय की गई थी जो कि राजस्थान सरकार की बायोमास पॉलिसी 2009 के अनुसार एक कृषि गतिविधि है। कलक्टर मुद्रांक ने मनमाने ढंग से बिना दस्तावेजों एवं राजस्थान सरकार बायोमास पॉलिसी 2009 में वर्णित तथ्यों को अनदेखा करते हुए भूमि को (औद्योगिक) प्रयोजनार्थ की श्रेणी में माना है जो अन्यायिक एवं अविधिक प्रतीत होने से कलक्टर मुद्रांक का आदेश खारिज किये जाने योग्य है। दस्तावेजात वास्ते पंजीयन महिलाओं द्वारा प्रस्तुत किया गया था जिन पर नियमानुसार महिलाओं पर लगने वाली दर 4 प्रतिशत नियमानुसार वसूल की गई है, जो उचित है। राज्य सरकार से अनुमोदित उनके मैमोरेण्डम के क्रम संख्या 17 बिन्दु संख्या 17.3.4 में उल्लेखित है कि :-

**"The activity of development of prosopis juliflora/other energy plantation on private land for use as supplementary fuel for generation of electricity from Biomass power plants shall be supported by agriculture department as agriculture activity."**

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने न्यायिक दृष्टान्त 2006 आर.आर.डी. पेज 385 प्रस्तुत कर यह भी निवेदन किया कि यदि कोई रेफरेन्स मूल दस्तावेज के साथ प्रस्तुत नहीं किया जाता है तो ऐसी कार्यवाही पूर्णतया अवैधानिक है, साथ ही उन्होंने बतलाया कि राज्य सरकार के गृह विभाग द्वारा गांव में पॉवर प्लान्टस के सैटअप करने हेतु दी गई स्वीकृति संख्या एफ-14(13)/होम/9/2008/जयपुर दिनांक 09.03.2009 की शर्तों के अनुसार क्रेतागण जोकि ट्रान्सटेक ग्रीन पावर प्रा0लि0 कम्पनी एक चैनल पार्टनर भी है, के द्वारा उक्त असिंचित कृषि भूमि राज्य सरकार की नीतियों के अनुसार राज्य के विकास हेतु बायोमास बेसड पावर प्लान्ट की स्थापना में सहयोग हेतु खरीद की गई है। जिसको विद्वान कलक्टर मुद्रांक ने नजरअंदाज करते हुए अपना आदेश पारित किया है, जो कि अविधिक (Null & Void) होने के कारण निरस्तनी योग्य है।



- 4 - निगरानी संख्या-158 से 164/2013 एवं 190 से 193/2013/जालौर

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या एफ. 7(521)जन/2002/20055 दिनांक 19.12.2002 का उल्लेख करते हुए उन्होंने निवेदन किया कि किसी कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा सम्पत्ति क्रय किये जाने से सम्पत्ति की प्रकृति बदली नहीं जा सकती, बल्कि सम्पत्ति जिस अवस्था में है उसी अनुसार उस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता मानी जावेगी।

राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04.12.2002 में यह स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग स्थानीय निगम की योजना में स्थित, रूपान्तरित/भू उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन किया जावे। मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड बेचान की तिथि को खाली था तथा प्रश्नगत सम्पत्ति भूमि का व्यावसायिक रूपान्तरण भी नहीं हुआ है अतः भविष्य की संभावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण व्यवसायिक किया जाना न्यायोचित नहीं है। भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। जिनमें निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :-

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू, 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन (2) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 2314/2012 व 2315/2012/अलवर श्री समयसिंह चौहान बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015 (3) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी संख्या 2286/2007/नागौर में पारित निर्णय दिनांक 04.08.2010 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि - "The value of the agricultural land will be determined as per the situation of the land on the date of registration." (4) माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 57 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट, झुंझुनूं बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, चिड़ावा (5) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित आदेश निगरानी संख्या 290/2015/अलवर में पारित निर्णय दिनांक 08.02.2016, निगरानी संख्या 2109 व 2110/2008/सिरोही निर्णय दिनांक 09.10.2015 एवं निगरानी संख्या 1975/2015/अलवर निर्णय दिनांक 24.05.2016 मैसर्स अपना घर बिल्डवैल प्रा. लि. बनाम सरकार में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि - "The value of the agricultural land will be determined as per the situation of the land on the date of registration." जो कि इस प्रकरण पर पूर्णतया आच्छादित है।

साथ ही निवेदन किया कि राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

इसी प्रकार महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 5/2006 क्रमांक एफ-7(67)जन/06/2285-2720 दिनांक 30.01.2006 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं।



अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने वित्त विभाग (कर अनुभाग) द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक एफ4(4)वित्त/कर/2015-226 दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 का उल्लेख किया, जो निम्नानुसार है :-

**6. कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें-**

**“कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी”**

अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानियों को स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.09.2012 को निरस्त करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि का उपयोग ट्रांसटेक ग्रीन पावर के बायोमास कंपीटिव उपयोगार्थ क्रय की गई है, बेचान दस्तावेजों में उक्त उपयोग के अलावा किसी प्रकार का अन्य उपयोग यानि खातेदारी से संबंधित होना नहीं बताया गया है, जिससे क्रय की गई भूमि खातेदारी से संबंध नहीं होना मानते हुए औद्योगिक उपयोगार्थ माना गया है। अतः ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा औद्योगिक दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीयाओं की निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रार्थीयाओं के अधिवक्ता द्वारा अप्रार्थीगणों के नाम को तर्क करने एवं मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए समस्त प्रकरणों का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पत्ति किसी स्थानीय निकाय द्वारा व्यवसायिक/आवासीय रूपान्तरित नहीं की गयी है। मौके पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं पाया गया है एवं ना ही कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने आदेश में उक्त कृषि भूमि पर किसी प्रकार के निर्माण होने का उल्लेख किया है। वक्त पंजीयन महिलाओं के नाम बिक्रीत दस्तावेजों का पंजीकरण करवाया गया है जिससे महिलाओं पर लगने वाली रियायत दर 4 प्रतिशत से मुद्रांक शुल्क अदा किया गया है। उप राजकीय अभिभाषक इस बिन्दु पर यह अवगत करवाने में असक्षम रहे कि किस प्रकार महिलाओं के नाम से पंजीबद्ध दस्तावेजों पर सामान्य दर (5 प्रतिशत) से मुद्रांक शुल्क अदा किया जाना चाहिये।

इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 में स्पष्ट किया गया है कि बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने के उपरान्त मौके की अवस्थिति आस-पास की अवस्थिति एवं सड़क से दूरी को दृष्टिगत रखते हुए सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए आवासीय दर से मालियत निर्धारित किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता।”

प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत जमाबंदी से यह स्पष्ट होता है कि वक्त पंजीयन प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी एवं आदिनांक तक राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि ही अंकित चली आ रही है। क्रेता एक कम्पनी है, केवल मात्र



कम्पनी द्वारा भूमि क्रय किये जाने से भूमि की प्रकृति में परिवर्तन नहीं हो जाता है। राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 के बिन्दु संख्या 6 में स्पष्ट अंकित है कि "कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी"। इस अधिसूचना में यह भी स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि उपर्युक्त दरें कलेक्टर (स्टाम्प) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लंबित मामलों में भी लागू होगी, जिससे यह स्पष्ट है यह अधिसूचना इस प्रकरण पर पूर्णतया लागू होती है। अतः इस प्रकरण में प्रार्थीयाओं द्वारा क्रय की गई भूमि स्पष्टतया कृषि भूमि की श्रेणी में आती है।

इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड का यह निरन्तर मत रहा है कि बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार ही मालियत की गणना की जा सकती है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा भी समय-समय पर परिपत्र जारी कर उप-पंजीयक/कलेक्टर (मुद्रांक) कार्यालयों को यह दिशा-निर्देश जारी किये जाते रहे हैं कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन की प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। जिनमें निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :-

माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 57 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट, झुंझुनू बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, चिड़ावा का सारांश निम्नानुसार है :-

**"INDIAN STAMP ACT, 1899 - Section 47-A (4) Market Value - When in Jamabandhi and Girdawari, land has been recorded as agricultural land, Market Value of such land cannot be determined as commercial or residential. In this case, disputed land in the revenue record was recorded as agricultural land. But for the purpose of determining the stamp duty liability at the time of registration of the document, the market value of the land was determined as commercial and residential. Whereas stamp duty can be charged only on the basis of nature of the land on the date of registration. Therefore stamp duty of the disputed land will be charged as agricultural land. Revision accepted. "**

माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन का विवरण निम्नानुसार है :-

"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."



उक्त न्यायिक दृष्टान्त का सारांश निम्नानुसार है - "Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty."

राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। बिन्दु संख्या 9 निम्न प्रकार है :-

9. भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :

राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 4.12.2002 में यह भी स्पष्ट कर दिया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में 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 जावेगा।"

इसी प्रकार महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 5/2006 क्रमांक एफ-7(67)जन/06/2285-2720 दिनांक 30.01.2006 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं।

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से कृषि भूमि से वाणिज्यिक/आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का कृषि से अन्यत्र उपयोग किया जा रहा हो। बिक्रीत सम्पत्ति का आज दिनांक तक कृषि भूमि के रूप में राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राज है एवं उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट अनुसार भौतिक रूप से भी कृषि कार्य के उपयोग में ली जा रही है। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना व्यवसायिक/आवासीय दर से किये जाने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने स्वविवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा-निर्देशों को पूर्णतया नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थीयाओं के विरुद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

राज्य सरकार से अनुमोदित उनके मैमोरेण्डम के क्रम संख्या 17 बिन्दु संख्या 17.3.4 में उल्लेखित है कि :-

**"The activity of development of prosopis juliflora/other energy plantation on private land for use as supplementary fuel for generation of electricity from Biomass power plants shall be supported by agriculture department as agriculture activity."**

उक्त समस्त तथ्यों एवं विवेचन के मद्देनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रार्थीयाओं द्वारा कृषि भूमि ही क्रय की गयी है, जिसकी प्रकृति तत्समय



स्पष्टतया कृषि थी तथा कृषि उपयोग में ही ली जा रही थी, जैसा कि प्रस्तुत दस्तावेजों में राजस्व अधिकारियों यथा पटवारी द्वारा स्पष्ट हस्ताक्षर कर घोषणा की गयी है। उप पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा औद्योगिक दर से अवधारित/मूल्यांकित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 24.09.2012 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

राजस्थान सरकार, वित्त विभाग (कर अनुभाग) की अधिसूचना सं.प. 2(11)वित्त/ कर/2003-110 दिनांक 14.1.2004 (196) निम्नानुसार है:-

राजस्थान स्टाम्प विधि (अनूकूलन) अधिनियम, 1952 (1952 का राजस्थान अधिनियम, संख्या-7) द्वारा राजस्थान के लिए यथानुकूलित भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का केन्द्रीय अधिनियम संख्या 2) की धारा 9 की उपधारा (1) के खण्ड (क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार, इसमें इसके पश्चात उल्लिखित लिखतों के सम्बंध में उक्त अधिनियम के तहत प्रभार्य शुल्कों को घटाकर निम्नानुसार करती है:-

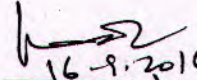
1. द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल-10 "क" के तहत कम्पनी के आर्टिकल ऑफ एसोसिएशन में संशोधन के दस्तावेज पर देय स्टाम्प शुल्क 0.5 प्रतिशत से घटाया जाकर अधिकतम सीमा 2 लाख के अधीन 0.2 प्रतिशत की दर से प्रभारित किया जायेगा।
2. द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल-23 के तहत महिलाओं के पक्ष में "स्थावर सम्पत्ति" हस्तान्तरण के दस्तावेज पर देय स्टाम्प शुल्क "घटाकर 4 प्रतिशत" प्रभारित किया जायेगा।"
3. द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल-55 (बी) के तहत रिलीज डीड के अन्य मामलों पर देय स्टाम्प शुल्क 11 प्रतिशत से घटाकर 5 प्रतिशत की दर से प्रभारित किया जायेगा।

उक्त अधिसूचना तुरन्त प्रवृत्त होगी।

उक्त अधिसूचना के बिन्दु सं० 2 के अनुसरण में प्रार्थीयाओं द्वारा महिलाओं पर प्रभारित स्टाम्प शुल्क 4 प्रतिशत समस्त प्रकरणों में अदा की जा चुकी है, अतः उन पर कोई बकाया देय प्रतीत नहीं होती है।

परिणामस्वरूप प्रार्थीयाओं द्वारा प्रस्तुत निगरानियां स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), पाली का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 24.09.2012 अपास्त किये जाते हैं। प्रार्थीयाओं द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष अधिनियम की धारा 65 के तहत निगरानियां प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशियों को सत्यापन के पश्चात लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

निर्णय सुनाया गया।

  
16-9-2016  
( मदन लाल )  
सदस्य