

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

- श्री मोहम्मद नदीम पुत्र श्री साबिर अहमद,  
वार्ड नं. 27, सरदार शहर, जिला चुरू।
- श्री फारूख पुत्र आमीन,  
वार्ड नं. 27, सरदार शहर, जिला चुरू।
- श्री अयूब पुत्र मजीद व्यापारी,  
वार्ड नं. 36, बकार मण्डी सरदार शहर, जिला चुरू।
- श्री आबिद खां पुत्र हिदायत खां कायमखानी,  
कालूसर, सरदार शहर, जिला चुरू।
- श्री मुस्लिम पुत्र लियाकत खां कायमखानी,  
कालूसर, सरदार शहर, तहसील सरदार शहर, जिला चुरू।
1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, सरदार शहर।  
2. खातून बानो पत्नी स्व. श्री फतेह मोहम्मद रामगढ़िया, सरदारशहर।  
3. यासीन पुत्र नूरा सरदार शहर, चुरू।
1. निगरानी संख्या - 1726/2016/चुरू  
2. निगरानी संख्या - 1727/2016/चुरू  
3. निगरानी संख्या - 1728/2016/चुरू  
4. निगरानी संख्या - 1729/2016/चुरू  
5. निगरानी संख्या - 1730/2016/चुरू
- .....प्रार्थीगण  
.....अप्रार्थीगण  
.....प्रार्थीगण  
.....अप्रार्थीगण

### एकलपीठ

### श्री मदन लाल, सदस्य

#### उपस्थित : :

- श्री रोहित सोनी एवं दिनेश सेन, अभिभाषक। .....प्रार्थीगण की ओर से  
श्री अमित कुमार, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से  
श्री डी.पी.ओझा, उप राजकीय अभिभाषक ..... राजस्व की ओर से

**निर्णय दिनांक : 03.01.2017**

यह पांचों निगरानीयां प्रार्थीगण क्रेताओं द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), सीकर वृत्त (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 16.05.2016 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, सरदार शहर, चुरू द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्सों को यथावत स्वीकार 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।

प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रकरणों में अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व की कृषि भूमियों का विक्रय प्रार्थीगण को करते हुए विक्रय पत्र दिनांक 07.08.2014/11.08.2014 को अप्रार्थी संख्या 1 के कार्यालय में वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किये। अप्रार्थी संख्या 1 ने प्रस्तुत दस्तावेजों को पंजीबद्ध करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए बाद पंजीयन मूल दस्तावेजात पक्षकार को लौटा दिये। तत्पश्चात प्राप्त शिकायत के आधार पर दस्तावेजों को कमी मालियत का मानते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत कमी मुद्रांक राशि जमा कराने के नोटिस जारी किये एवं राशियां प्राप्त नहीं होने की स्थिति में अधिनियम की धारा 51(2) के तहत रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किये। प्रस्तुत

लगातार.....2

रेफरेन्सों को यथावत स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 16.05.2016 द्वारा निम्न तालिकानुसार कमी मुद्रांक, सरचार्ज व शास्तियों का आरोपण किया। जिनसे व्यथित होकर प्रार्थीगणों द्वारा अधिनियम की धारा 65 के तहत बाध्यकारी राशि (25 प्रतिशत) जमा करवाते हुए उपरोक्तानुसार 5 निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की है।

प्रस्तुत 5 निगरानियों की तालिका निम्नानुसार है :-

नि.सं.	क. मुद्रां. का प्रकरण सं.	खसरा संख्या		रकबा	मुख्य सड़क से दूरी
1.	2.	पुराना 3.	नया 4.	5.	6.
1726/16	41/15 नये 274/15	621/80	114	5 बीघा 6 बिस्वा	101-200 मी.
1727/16	42/15 नये 275/15	623/82	116	26 बीघा 14 बिस्वा का आधा	201-300 मी.
1728/16	43/15 नये 276/15	623/82	116	26 बीघा 14 बिस्वा का आधा	201-300 मी.
1729/16	44/15 नये 277/15	624/82	117	6 बीघा 10 बिस्वा	201-300 मी.
1730/16	45/15 नये 278/15	624/82	117	6 बीघा 10 बिस्वा	201-300 मी.

दस्तावेज प्रस्तुतीकरण की राशि	दस्तावेज पंजीबद्ध की राशि	तत्समय प्रचलित डीएलसी दर	विवादित राशि	दस्तावेज पंजीकरण की तिथि
8.	9.	10.	11.	12.
13,40,900	20,40,500	3,85,000 प्रति बीघा	9,62,700	07.08.14
16,88,775	25,33,200	1,89,750 प्रति बीघा	6,95,000	07.08.14
16,88,775	25,33,200	1,89,750 प्रति बीघा	6,95,000	07.08.14
8,22,250	12,33,400	1,89,750 प्रति बीघा	3,76,100	11.08.14
8,22,250	12,33,400	1,89,750 प्रति बीघा	3,76,100	11.08.14

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं प्रस्तुत रिकार्ड का अवलोकन किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमियां थी प्रस्तुत प्रकरणों में उक्त वर्णित तिथियों को दस्तावेजों का पंजीकरण कराया गया एवं अप्रार्थी संख्या 1 ने अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए मूल दस्तावेजात पक्षकारों को लौटा दिये, तत्पश्चात केवल मात्र आधारहीन शिकायत को आधार मानते हुए उक्त भूमियां सड़क सीमा से 100 मीटर से कम की दूरी होने एवं पूर्व में विक्रेतागण के नाम गिफ्ट डीड उच्च दर पर अंकित होने के कारण रेफरेन्स प्रस्तुत किये हैं, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होते हैं। उप पंजीयक ने ना तो शिकायतकर्ता का कोई लिखित बयान दर्ज किया है एवं ना ही शिकायतकर्ता द्वारा कोई शपथ पत्र अथवा दो गवाहन के समक्ष कलमबद्ध बयान कलक्टर मुद्रांक के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं। केवल मात्र मिथ्या शिकायत के आधार पर एक वर्ष से भी अधिक समय व्यतीत हो जाने के उपरान्त घोर विलम्ब से रेफरेन्स प्रस्तुत किये गये हैं। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने 2006(1) डी.एन.जे. (राज.) 452 में यह अभिनिर्धारित किया है कि एक वर्ष गुजर जाने के बाद कार्यवाही प्रारम्भ नहीं की जा सकती।

**"Indian Stamp Act, 1899 Section 47A & 47D - Reference-original document sent to collector-After registration, document returned to party-sending of original document for initiating proceedings is mandatory requirement-procddeings initiated after lapse of one year-Notice is illegal and quashed."**

हस्तगत प्रकरण में शिकायतकर्ता ने कलक्टर मुद्रांक के समक्ष अपने बयान भी प्रस्तुत नहीं किये हैं तथा साथ ही प्रार्थीगण द्वारा क्रय की गई कृषि भूमियां मुख्य सड़क से 100 मीटर के भीतर के दायरे की परिधि में नहीं आती है तथा उपरोक्त तालिकानुसार 101-200 व 201-300 मीटर की परिधि में आती है, जिनकी तत्समय प्रचलित डीएलसी दर से मालियत निर्धारित करते हुए उप पंजीयक ने दस्तावेजों को पंजीबद्ध किया है।

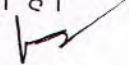
✓

लगातार.....3

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने हल्का पटवारी द्वारा जारी किया गया सत्यापित नक्शा (ट्रेस प्लान) भी प्रस्तुत किया, जिनमें वर्णित खसरा संख्या एवं पैमाना दर्शाये गये हैं। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने कर बोर्ड की माननीय खण्डपीठों द्वारा जारी निर्णय निगरानी संख्या 1771/2014/अजमेर मैसर्स श्री निधि डीम एस्टेट प्रा०लि०, अजमेर बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 01.07.2016, निगरानी संख्या 525/2016/अलवर लाईफ स्टाईल सुपरटेक प्रा.लि. बनाम कलेक्टर मुद्रांक निर्णय दिनांक 03.10.2016 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त प्रकरणों में बिना किसी आधार के प्राप्त शिकायतों को मिथ्या माना गया है। प्रस्तुत प्रकरणों में रावतसर रोड से लगभग 240 मीटर की दूरी पर उक्त खसरा स्थित है, जो वर्तमान में भू प्रबन्ध विभाग बीकानेर के भू प्रबन्ध निर्धारण नक्शे के अनुसार वर्णित है तथा प्रार्थीगण द्वारा प्रकरणों में पूर्णतया मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा किया जा चुका है एवं किसी भी प्रकार की कोई बकाया राशि देय नहीं होने से कलेक्टर मुद्रांक के आदेश निराधार होने से अपास्तनीय योग्य है। अतः उन्होंने प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत निगरानियों को स्वीकार करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्राप्त शिकायत के आधार पर प्रश्नगत भूमियों में मौका निरीक्षण करने पर उप पंजीयक ने पाया कि उक्त भूमियां सड़क से 100 मीटर की दूरी की परिधि में स्थित हैं, अतः गिफ्ट डीड व तत्समय प्रचलित दर से गणना करते हुए उप पंजीयक ने रेफरेन्स प्रस्तुत किये हैं तथा कलेक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्सों को स्वीकार करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध मांगे सृजित की हैं, जो उचित प्रतीत होती हैं। उक्त कथनों के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगणों की समस्त निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। उप पंजीयक द्वारा केवल मात्र शिकायतकर्ता द्वारा प्राप्त शिकायत को आधार मानते हुए प्रकरण दर्ज किये गये हैं। कलेक्टर मुद्रांक की प्राप्त पूर्ण पत्रावली का अध्ययन करने पर उक्त उल्लेखित लिखित शिकायत पत्रावली में मौजूद नहीं पायी गई एवं ना ही उक्त शिकायतकर्ता द्वारा दो स्वतंत्र गवाहों की उपस्थिति में कोई लिखित बयान अथवा अपनी शिकायत के समर्थन में कोई शपथ पत्र प्रस्तुत किये गये हैं, केवल मात्र मिथ्या शिकायतों एवं गिफ्ट डीड के आधार पर प्रकरण दर्ज किये गये हैं, जो विधि विरुद्ध प्रतीत होते हैं। चूंकि गिफ्ट डीड में किसी प्रकार की प्रतिफल राशि का हस्तानान्तरण नहीं होता है तथा वो विक्रय पत्र की परिभाषा में नहीं आता है, अतः इस आधार पर सम्पत्ति को मूल्यांकित करना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। प्रार्थीगण अधिवक्ता द्वारा बहस के दौरान प्रस्तुत मूल नक्शें/ट्रेस प्लान एवं मिलान क्षेत्रफल तथा खसरा मिलान का अवलोकन किया गया, भू प्रबन्ध विभाग बीकानेर द्वारा जारी नये खसरों का अवलोकन किया गया, जिस पर सदर मुन्सरिम, कार्यालय भू प्रबन्ध अधिकारी, बीकानेर के हस्ताक्षर हैं, जिस पर पैमाना 1 से.मी. = 40 मीटर अंकित है। मुख्य सड़क से नवीन ख.सं. 116 (623/82) 8 से.मी. अर्थात् 320 मीटर एवं ख.सं. 114 (621/80) व ख.सं. 117 (624/82) 5.5 से.मी. अर्थात् 200 मीटर से अधिक दूरी पर स्थित हैं। उक्त दूरियों को मध्यनजर रखते हुए उप पंजीयक ने पूर्व में प्रस्तुत विक्रय पत्रों को उक्त तालिका के कॉलम संख्या 9 में अंकित प्रतिफल राशियों पर दस्तावेजों को पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेजात अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए क्रेतागण को लौटा दिये। तत्पश्चात एक वर्ष से भी अधिक समय व्यतीत होने के बाद घौर विलम्ब से प्रकरणों में रेफरेन्स प्रस्तुत किये हैं, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होते हैं।



वकील प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत अन्य विक्रय पत्र, जो उसी क्षेत्र की मुख्य सड़क पर स्थित ख.सं. 41/1 तादादी 43 बीघा 1 बिस्वा से संबंधित है, जिनका पंजीयन उप पंजीयक ने दिनांक 25.05.2011 को जिल्द संख्या 371 क्रमांक 2867 व 2868 एवं दिनांक 25.07.2011 को जिल्द संख्या 371 क्रमांक 2869 पर तत्समय प्रचलित डीएलसी दर 3,50,000/- प्रति बीघा से मूल्यांकित करते हुए पंजीबद्ध किया है। ऐसी स्थिति में जब मुख्य सड़क की कृषि भूमि का मूल्यांकन 3,50,000/- प्रति बीघा से किया गया हो तो मुख्य सड़क से भीतर की भूमि का मूल्यांकन उसी अधिकारी द्वारा इन प्रकरणों में आठ लाख रूपये प्रति बीघा से किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। उक्त दर आठ लाख रूपये प्रति बीघा पूर्व में विक्रेतागण को प्राप्त गिफ्ट डीड की दर के आधार पर मूल्यांकित की गई है, जबकि गिफ्ट डीड में किसी भी प्रकार की प्रतिफल राशि का हस्तानान्तरण नहीं होता है तथा गिफ्ट डीड के पश्चात उक्त कृषि भूमियों का तरमीम होते हुए खसरो का विभाजन हुआ है एवं नवीन खसरो का आवंटन हुआ है। साथ ही राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.7.2014 प्रभाव में आयी है, अतः ऐसी स्थिति में पंजीयन की तिथि को प्रचलित डीएलसी दर प्रभावी होती है एवं उप पंजीयक ने भी तत्समय प्रचलित डीएलसी दर के आधार पर दस्तावेजों को पूर्व में पंजीबद्ध किया है।

प्रस्तुत दस्तावेजों के अवलोकन से प्रतीत होता है कि प्रार्थीगण द्वारा क्रय की गई भूमियां मुख्य सड़क से 100 से 200 मीटर तथा 201 से 300 मीटर की दूरी पर स्थित है एवं उप पंजीयक ने यही दर निर्धारित करते हुए प्रस्तुत दस्तावेजों को पंजीबद्ध किया है तथा अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्राक का प्रमाण पत्र जारी करते हुए मूल दस्तावेजात बाद पंजीयन प्रार्थीगण को लौटाये हैं। तत्पश्चात एक वर्ष से भी अधिक के घोर विलम्ब के बाद प्रकरणों में बिना किसी आधार के रेफरेन्स प्रस्तुत किये गये हैं, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होते हैं। राजस्थान कर बोर्ड द्वारा उल्लेखित न्यायिक व्यवस्थाओं का अवलोकन करने एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने 2006(1) डी.एन.जे. (राज.) 452 को मध्यनजर रखते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश न्यायोचित प्रतीत नहीं होते हैं।

राज्य सरकार वित्त (कर) विभाग की अधिसूचना No. F.4(15)FD/Tax/2014-61 द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 के नियम 58 में दिनांक 14.07.2014 से निम्नानुसार संशोधन किया गया है, जिसका उल्लेख निम्नानुसार है :-

1....., 2....., 3....., 4.....

**5. Substitution of rule 58** - The existing rule 58 of the said rules shall be substituted by the following, namely :-

**"58 - Procdeure for assessment of the market value of the immovable property by the Registering Officer** - (1) In the case of an instrument relating to immovable property, the Registering Officer shall assess the market value of the, -

- (a) **agriculture, residential and commercial categories of land, on the basis of the rates recommended by the District Level Committee constituted under rule 2(b);**
- (b) other categories of land, on the basis of the rates determined by Inspector General of Stamps with approval of State Government or determined by State Government by notification published in the Official Gazette;
- (c) constructed portion, on the basis of the rates determined by State Government;
- (d) proportionate land under the multistoreyed buildings on the basis of criteria fixed by the State Government;

Provided that the rates recommended by the District Level Committee in respect of other categories of land before commencement of the Rajasthan Stamp (Amendment) Rules, 2014 shall remain in force, till such rates are re-determined by the State Government or Inspector General of Stamps, as the case may be.

(2) The District Level Committee shall hold the meeting every year before the end of the year to revise the rates of agriculture, residential and commercial categories of land. The District Level Committee shall consider all factors affecting the market value of such land.

**Provided that if the rates recommended by the District Level Committee are increased by more than fifty percent of the existing rates, the increased rates so recommended shall be taken into consideration only after the approval of the State Government.**

(3) If the District Level Committee does not revise the rates of agriculture, residential or commercial categories of land up to 31<sup>st</sup> March of any year, the market value of such categories of land in that district shall be assessed by increasing 10% in the existing rates from next 1<sup>st</sup> April.

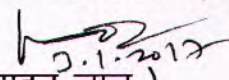
(4) Notwithstanding anything contained in sub-rule (1), (2) and (3) above, the State Government may re-determine the rates recommended by District Level Committee or determined by Inspector General of Stamps, if the circumstances so require. The rates so determined shall be the basis of assessment of the market value of the land with effect from the date specified in such order and be valid until the District Level Committee revises the rates so determined."

राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना से स्पष्ट है कि उप पंजीयक तत्समय प्रचलित उस क्षेत्र की डी.एल.सी. दरों से दस्तावेजों का पंजीयन करने हेतु बाध्यकारी है एवं उप पंजीयक ने दिनांक 7.8.14 एवं 11.8.14 को प्रस्तुत दस्तावेजों का पंजीयन उक्त तालिका में वर्णित डी.एल.सी. दरों से कॉलम सं० 10 के अनुसार दस्तावेजों को पंजीबद्ध किया है, जो उचित प्रतीत होते हैं। राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना दिनांक 14.7.14 से सम्पूर्ण राज्य में प्रभावी है एवं इन प्रकरणों में दस्तावेजों का पंजीयन उक्त अधिसूचना के जारी होने के पश्चात किया गया है। अतः उप पंजीयक द्वारा पूर्व में किये गये दस्तावेजों के पंजीयन में किसी प्रकार की कोई त्रुटि प्रतीत नहीं होती है।

माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) आर.आर.टी. 731 एवं हाल ही में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सिविल रिट पिटीशन संख्या 40/2013 रजनी सहगल बनाम सरकार निर्णय दिनांक 21.10.2016 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को भूखण्ड की अवस्थिति अनुसार सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किया जावेगा।

परिणामस्वरूप प्रार्थीगणों द्वारा प्रस्तुत पांचों निगरानियां स्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.05.2016 अपास्त किये जाते हैं। प्रार्थीगणों द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों के विरुद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष धारा 65 के तहत निगरानियां प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई गई राशियों को बाद सत्यापन लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

निर्णय सुनाया गया।

  
( मदन लाल )  
सदस्य