

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 2051 / 2012 / अजमेर

मैसर्स जी.एस.ट्रेडिंग कम्पनी,
जरिये प्रोपराईटर श्री घनश्याम साहू पुत्र श्री छोटूलाल साहू
निवासी—विनायक नगर, मदनगंज—किशनगढ़, जिला—अजमेर
.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप—पंजीयक, किशनगढ़।
2. श्री नाथूलाल पुत्र श्री सूरजकरण
3. श्री यतेन्द्रे पुत्र श्री सूरजकरण
4. श्री रघुनाथ पुत्र श्री सूरजकरण
5. श्री कैलाश पुत्र श्री सूरजकरण

समस्त जाति—जाट, निवासी—मदनगंज—किशनगढ़,
अजमेर।

.....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित :

श्री गिरीश पारीक,
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा,
उप—राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 04.02.2015

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1988 (जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त—अजमेर (जिसे आगे “कलक्टर” कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.06.2012 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है, जो प्रकरण संख्या 656 / 2011 में पारित किया गया है तथा जिसमें प्रार्थी ने विद्वान् “कलक्टर” द्वारा पारित आदेश को चुनौती दी है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण संख्या—2 लागत—3 द्वारा द्वारा प्रश्नगत कृषि भूमि खसरा नम्बर 52 रकबा 19 बीघा 2 बिस्वा व खसरा नम्बर 83 रकबा 1 बीघा 12 बिस्वा भूमि, जो ग्राम मदनगंज—किशनगढ़ में स्थित है, को प्रार्थी मैसर्स जी.एस.ट्रेडिंग कम्पनी को विक्रय कर, दस्तावेज विक्रय पत्र दिनांक 22.09.2011 को प्रतिफल राशि रु.1,04,00,000/- अंकित कर, उप पंजीयक, किशनगढ़ (जिसे आगे “उप—पंजीकरण” कहा जायेगा) के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक, द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु.1,07,12,250/- निर्धारित कर, दिनांक 23.09.2011 को प्रस्तुत दस्तावेजों को क्रम संख्या 7105 / 2011 पर पंजीबद्ध कर, मूल दस्तावेज प्रार्थी को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् रेण्डम मौका पद्धति के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु.2,48,86,700/- अवधारित कर, अन्तर मुद्रांक राशि जमा कराने हेतु अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त राशि जमा नहीं करवाने पर प्रकरण कलेक्टर को प्रेषित किया गया। कलेक्टर

✓

लगातार.....2

निगरानी संख्या - 2051 / 2012 / अजमेर

द्वारा द्वारा एकपक्षीय आदेश पारित करते हुए विवादित कृषि भूमि को आवासीय भूमि मानते हुए कृषि भूमि की दर ₹.6,90,000/- प्रति बीघा की तीन गुणा दर ₹.20,70,000/- के आधार पर गणना कर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत ₹.3,21,36,750/- निर्धारित कर, 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर ₹.16,06,840/-, पंजीयन शुल्क ₹.50,000/- एवम् सरचार्ज ₹.1,60,690/- कायम कर, प्रार्थी द्वारा पूर्व में अदा किये गये मुद्रांक कर ₹.5,35,620/-, पंजीयन शुल्क ₹.50,000/- एवं सरचार्ज ₹.53,570/- की कमी कर, शेष राशि मुद्रांक कर अन्तर ₹.10,71,220/-, सरचार्ज ₹.1,07,120/- एवम् शास्ती ₹.1,660/- कुल ₹.11,80,000/- प्रार्थी/केता से वसूल किये जाने के एकपक्षीकय आदेश दिनांक 04.06.2012 पारित कर, दस्तावेज पंजीबद्ध करने के निर्देश उप पंजीयक को प्रदान किये गये। कलेक्टर के उक्त आदेश से व्यथित होकर, उपपंजीयक द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

4. प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर प्रारम्भिक आपत्ति यह उठायी है कि विद्वान कलेक्टर द्वारा केता/प्रार्थी एवं विकेता/अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये गये जिस पर प्रार्थी/केता की ओर से दिनांक 26.03.2012 को उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया गया। पीठासीन अधिकारी द्वारा प्रकरण कैम्प कोर्ट भीलवाड़ा के लिए प्रकरण दिनांक 23.04.2012 नियत किया गया। दिनांक 23.04.2012 को विकेता के पुनः नोटिस जारी करने का आदेश पारित किया गया परन्तु दिनांक 04.06.2012 को केता एवं विकेता की अनुपस्थिति में विद्वान कलेक्टर द्वारा केता एवं विकेता के विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही करते हुए दिनांक 04.06.2012 को एकपक्षीय आदेश पारित किया गया जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। अग्रिम अभिवाक् किया कि सुनवायी का अवसर प्रदान किया जाना नैसिर्गिक न्याय सिद्धांतों के तहत् बाध्यकारी है। अतः उक्त आधार पर ही कलेक्टर द्वारा पारित आदेश अविधिक एवम् अनुचित है।

गुणावगुण पर कथन किया कि यह कि विवादित भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि दर्ज की हुई है एवं लेख्य पत्र में भी उक्त भूमि कृषि भूमि की श्रेणी में होना प्रमाणित है, जैसाकि राजस्व रिकॉर्ड जमाबंदी को देखने से ही विदित है कि उक्त भूमि को अकृषि के उपयोग हेतु रूपान्तरण नहीं कराया गया है एवं विवादित कृषि भूमि में अकृषि प्रयोजनार्थ नियमानुसार संपरिवर्तन कराये बिना उक्त भूमि को अकृषि के उपयोग की भूमि मानते हुए विद्वान कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने में विधिक त्रुटि की गयी है। तर्क दिया कि प्रार्थी द्वारा विवादित भूमि को क्य करने के पश्चात् उप पंजीयक के समक्ष विक्रय पत्र के पंजीयन कराने हेतु प्रस्तुत किया जिसे अन्तर राशि जमा कराने पर उक्त दस्तावेज का पंजीयन कर मूल दस्तावेज केता को लौटा दिया। उप पंजीयक द्वारा अपने स्वविवेक के आधार पर उस समय की बाजार दर के आधार

निगरानी संख्या – 2051 / 2012 / अजमेर

पर एवं कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर के आधार पर राशि जमा करवा कर दस्तावेज को पंजीयन कर मूल दस्तावेज केता को लौटा दिया। मूल दस्तावेज पंजीयन कर लौटाने के बाद उप पंजीयक (Fungtus officio हो जाता है) उसके पश्चात् उप पंजीयक द्वारा विद्वान कलेक्टर के समक्ष ‘रेफरेन्स’ प्रेषित करना विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स में जो भूमि की मालियत दर्शाई गई है जिसे विद्वान कलेक्टर मुद्रांक, अजमेर द्वारा मनमाने रूप से संभावनाओं के आधार पर भूमि की गणना कर आदेश पारित करने में कानूनी भूल की गई है अतः पारित आदेश काबिल निरस्तनीय है। अतः ऐसी स्थिति में, गुणावगुण पर विचार किये बिना ही उठायी गयी प्रारम्भिक आपत्तियों के आधार पर ही प्रस्तुत पुनरीक्षण स्वीकार कर, विद्वान “कलक्टर” के आदेश को अपास्त करने की प्रार्थना की गयी।

पुनः कथन किया कि कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अविधिक होना प्रकट कर, कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा इस तथ्य पर विचार/ गौर नहीं किया कि प्रश्नगत सम्पति कृषि भूमि है, जिसमें किसी प्रकार की कोई आवासीय अथवा वाणिज्यिक गतिविधियां मौके पर नहीं की जा रही है रही है। कथन किया कि प्रश्नगत सम्पति के संबंध में निष्पादित विक्रय पत्र को नियमानुसार पंजीयन सूची में उल्लेखित एवं निर्धारित दरानुसार पंजीयन हेतु निर्धारित मुद्रांक कर, एवम् पंजीयन शुल्क जमा करवाया गया था। तर्क दिया कि उप-पंजीयक द्वारा आराजी विक्रय पत्र को पंजीबद्ध करने के पश्चात् उक्त का अन्यथा उपयोग होना अवधारित कर, बिना किसी आधार के अप्रत्याशित रूप से आवासीय उपयोग की संभावना के आधार पर, अंतर मुद्रांक कर एवम् पंजीयन शुल्क वसूल करने संबंधी आदेश पारित किये गये जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। विशिष्ट रूप से कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा इस तथ्य पर विचार नहीं किया गया कि प्रश्नगत सम्पति प्रश्नगत सम्पति के संबंध में निष्पादित विक्रय पत्र की तिथि से आदिनांक तक भूमि का उपयोग कृषि भूमि के रूप में ही किया जा रहा है अन्य किसी भी उपयोग में नहीं है। कलक्टर द्वारा उक्त समस्त तथ्यात्मक स्थिति को दरकिनार कर, प्रश्नगत सम्पति की मालियत रु.3,21,36,750/- निर्धारित की गयी है जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है।

विशिष्ट रूप से कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा इस तथ्य की ओर भी विचार नहीं किया गया कि प्रश्नगत सम्पति कृषि भूमि है एवं आवासीय उपयोग में नहीं आ रही है एवम् न ही उप-पंजीयक द्वारा ऐसा कोई आधार अथवा दस्तावेज प्रस्तुत किया गया जिससे यह प्रमाणित होता हो कि भूमि आवासीय उपयोग में आ रही है एवं इस तथ्य की पुष्टि उप-पंजीयक द्वारा की गयी मौका निरीक्षण जांच से भी होता है। कथन किया कि उक्त से यह स्पष्ट है कि केवल प्लॉटिंग होने मात्र से ही कोई सम्पति आवासीय या फिर व्यावसायिक नहीं हो जाती है। आवासीय होने के लिये आधारभूत

निगरानी संख्या - 2051 / 2012 / अजमेर

सुविधाओं का होना आवश्यक है, इसी क्रम में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ हेतु व्यावसायिक गतिविधियां का संचालित होना आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत सम्पति के संदर्भ में ऐसा कोई भी प्रमाण नहीं पाया गया। केवल भूमि पर भविष्य में उपयोग की सम्भावनाओं के आधार पर आदेश पारित किया गया है। अपने उक्त तर्क के समर्थन में माननीय कर बोर्ड की एकलपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 182 / 2008 / राजसमंद निर्णय दिनांक 03.09.2010 को प्रोद्धरित कर कथन किया उक्त न्यायिक दृष्टांत में माननीय एकलपीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया है कि “यदि विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक के समय कोई भी सम्पति कृषि भूमि है तो केवल अंतर मुद्रांक कर एवम् अंतर कर पंजीयन शुल्क कायम करने के उद्देश्य मात्र से ही भूमि को आवासीय या आबादी प्रयोजनार्थ माना जाना उचित नहीं है” कथन इसी प्रकार कर बोर्ड की एकलपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 3463 / 2005 / दौसा निर्णय दिनांक 14.10.2010 का प्रोद्धरित कर कथन किया कि उक्त न्यायिक दृष्टांत में माननीय पीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि “कृषि भूमि के संभावित उपयोग एवम् भविष्य में होने वाले उपयोग को देखते हुये भूमि की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से नहीं की जा सकती”। पुनः न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 2286 / 2007 / नागौर निर्णय दिनांक 04.08.2010 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि उक्त में माननीय पीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि “The value of the agricultural land will be determined as per the situation of land on the date of registration.”

कथन किया कि उक्त समस्त तथ्यों पर विचार किये बिना ही विद्वान कलक्टर द्वारा प्रश्नगत सम्पति की मालियत रु.3,21,36,750/- निर्धारित कर, तदनुसार अंतर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क व सरचार्ज जमा करवाये जाने संबंधी आदेश पारित किया गया है जो प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। विशिष्ट रूप से पारित आदेश की ओर ध्यानाकर्षित कर कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा विभागीय परिपत्र दिनांक 01.09.2010 को आधार बनाकर, तदनुसार मांग राशियां कायम की गयी है जो उचित नहीं है क्योंकि संदर्भित परिपत्र में स्पष्ट अंकित है कि “.....भूमि का मौके पर आबादी उपयोग में होना पाया जावे अथवा आबादी उपयोग का प्रथम दृष्ट्या आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुना दर से बाजार मूल्य आंका जावे”। कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत सम्पति मौके पर किसी प्रकार की कोई आबादी नहीं है, केवल समीप के भूखण्ड में “प्लॉटिंग” होने मात्र से ही आस पास का क्षेत्र आबादीय नहीं हो जाता जब तक सारभूत सुविधायें व आबादी निवास कर रही हो जबकि आस पास न तो आबादी रह रही है एवम् न ही प्रश्नगत सम्पति के आस पास के क्षेत्र को आबादी या आवासीय भूमि के रूप में परिवर्तित नहीं किया गया है। जबकि

निगरानी संख्या – 2051 / 2012 / अजमेर

भूमि का उपयोग दस्तावेज निष्पादन के समय व वर्तमान में भी कृषि कार्यों में किया जा रहा है। विद्वान अभिभाषक द्वारा तत्समय खसरा गिरदावरी में प्रश्नगत सम्पत्ति पर काश्त होना दर्ज है। अपने उक्त तर्क के समर्थन में कर बोर्ड की समन्वय पीठ द्वारा निगरानी संख्या 605 / 2011 / जयपुर निर्णय दिनांक 28.06.2013 व 2498 / 2011 / जयपुर निर्णय दिनांक 08.01.2015 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टरांत में माननीय कर बोर्ड की पीठ द्वारा यह रिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि भूमि का पंजीयन की तिथि के उपयोग के आधार पर मूल्यांकन निर्धारित किया जाना चाहिये, भविष्य की संभावनाओं के आधार पर नहीं। विशिष्ट रूप से विद्वान अभिभाषक द्वारा महानिरीक्षक, पंजीयक एवम् मुद्रांक विभाग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 19.12.2002 एवम् 01.12.2002 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि उक्त परिपत्रों में स्पष्ट निर्देशित है कि भूमि के संभावित उपयोग एवम् भविष्य में होने वाले उपयोग का कोई संबंध भूमि के मूल्यांकन से नहीं है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम अभिवाक् किया कि परिपत्र दिनांक 19.12.2002 अनुसार किसी कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा सम्पत्ति क्रय किये जाने से सम्पत्ति की प्रकृति नहीं बदली जा सकती, बल्कि सम्पत्ति किस अवस्था में है, उसी अनुरूप उस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता निर्धारित की जानी चाहिये। अतः अपने उक्त तर्कों व प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में, प्रस्तुत निगरानी रवीकार करने की प्रार्थना की गयी।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं संतोषप्रद कारणों का निगरानी प्रार्थना पत्रों के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र में उल्लेख किया जा चुका है। अतः प्रस्तुत निगरानी को अन्दर मियाद स्वीकार की जावे।

5. निगरानी की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि विद्वान “कलकटर” द्वारा पारित आदेश विधि के प्रावधानों एवम् सम्बद्ध अभिलेख पर उपलब्ध तथ्यों के अनुसार विधिक एवम् उचित है। अग्रिम अभिवाक् किया कि कलेक्टर द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति सड़क से लगी हुयी होने तथा इसके चारों ओर आवासीय भूखण्ड काटे जाने के कारण सम्पत्ति के संभावित अकृषि उपयोग को देखते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत उचित रूप से निर्धारित की गयी है जो विधिसम्मत एवम् उचित है। अतः उक्त आधारों पर “कलकटर” द्वारा अवधारित निष्कर्ष न्यायोचित नहीं होने के कारण, इसे अभिखण्डित कर, अपास्त कर, प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

6. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी। रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया। बहस पर मनन किया गया। प्रस्तुत निगरानी के साथ मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत

निगरानी संख्या – 2051/2012/अजमेर

प्रस्तुत आवेदन पत्र में अंकित कारणों को संतोषप्रद एवम् युक्तियुक्त माना जाकर, हस्तगत निगरानी की प्रस्तुति में हुयी देरी क्षमा की जाकर, निगरानी समयावधि में स्वीकार की जाती है।

रिकॉर्ड के परिशीलन से स्पष्ट है कि अप्रार्थीगण संख्या-2 लागत-3 द्वारा द्वारा प्रश्नगत कृषि भूमि खसरा नम्बर 52 रकबा १९ बीघा २ बिस्वा व खसरा नम्बर 83 रकबा १ बीघा १२ बिस्वा भूमि, जो ग्राम मदनगंज-किशनगढ़ में स्थित है, को प्रार्थी मैसर्स जी. एस.ट्रेडिंग कम्पनी को विक्रय कर, दस्तावेज विक्रय पत्र दिनांक 22.09.2011 को प्रतिफल राशि रु.1,04,00,000/- अंकित कर, उप पंजीयक, किशनगढ़ (जिसे आगे “उप-पंजीकरण” कहा जायेगा) के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक, द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु.1,07,12,250/- निर्धारित कर, दिनांक 23.09.2011 को प्रस्तुत दस्तावेजों को क्रम संख्या 7105/2011 पर पंजीबद्ध कर, मूल दस्तावेज प्रार्थी को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् रेण्डम मौका पद्धति के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु.2,48,86,700/- अवधारित कर, अन्तर मुद्रांक राशि जमा कराने हेतु अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त राशि जमा नहीं करवाने पर प्रकरण कलेक्टर को प्रेषित किया गया। कलेक्टर द्वारा द्वारा एकपक्षीय आदेश पारित करते हुए विवादित कृषि भूमि को आवासीय भूमि मानते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु.3,21,36,750/- निर्धारित कर, तदनुसार मांग रशियां कायम कर, आदेश दिनांक 04.06.2012 पारित किया गया। अब हस्तगत प्रकरण के संबंध में इस पीठ के समक्ष जो बिन्दु निर्णयार्थ है वह यह कि विभागीय परिपत्र दिनांक 01.09.2010 के आलोक में, कृषि भूमि की ३ गुणा दर से मूल्यांकन किया जाना उचित है कि नहीं ? इस संबंध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान अजमेर के परिपत्र संख्या एफ.7(521)जन/2002/ 20055 दिनांक 19.12.2002 में दिये गये निर्देशों का अध्ययन किया जाना उचित होगा जिसमें किसी कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा सम्पत्ति क्रय किये जाने से सम्पत्ति की प्रकृति नहीं बदली जा सकती, बल्कि सम्पत्ति जिस अवस्था में है उसी अनुसार उस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता मानी जावेगी के निर्देश दिये गये है। यह परिपत्र इस प्रकार है कि:-

परिपत्र संख्या 21/2002

राजस्थान सरकार

कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग

राज., “कर-भवन” अजमेर

क्रमांक एफ.7 (521) जन/2002/20055

दिनांक : 19.12.2002

निगरानी संख्या – 2051 / 2012 / अजमेर
परिपत्र

विषय : संस्था / कम्पनी व अन्य विशेष प्रयोजनार्थ भूमि / सम्पत्ति

क्रय करने के मामलों में मार्केट वैल्यू निर्धारण के संबंध में।

प्रसंग : विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2 दिनांक 01.10.1999

विभाग द्वारा भूमि की प्रचलित मार्केट वैल्यू निर्धारण हेतु जारी परिपत्र संख्या 2 दिनांक 01.10.1999 में संस्था / कम्पनी व अन्य विशेष प्रयोजनार्थ क्रय के मामलों में मूल्यांकन बाबत स्पष्ट निर्देश नहीं होने के कारण सामान्य नीति निर्धारित करने का प्रस्ताव राज्य सरकार को भेजा गया था ताकि सभी स्थानों पर मूल्यांकन की प्रक्रिया में एक रूपता लाई जा सकें। राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प. 2 (8) वित / कर / 90 दिनांक 04.12.2002 के द्वारा इस बाबत निम्नानुसार स्थिति स्पष्ट की है :–

1. उक्त परिपत्र के बिन्दु संख्या 5 व 6 में क्रमशः व्यवसायिक व औद्योगिक भूमि के मूल्यांकन के संबंध में दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय द्वारा भू उपयोग का अनुमोदन, भूमि रूपान्तरण आदि जो मापदण्ड निर्धारित है वे ही मापदण्ड कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा भूमि क्रय करने के मामलों में भी लागू होंगे।

2 भूमि के संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग का कोई संबंध उक्त निर्देशों में नहीं है। नियमों में भी कृषि, आवासीय एवं व्यवसायिक श्रेणियों को ही मान्यता दी हुई है इसलिए अलग श्रेणी निर्धारित करने की आवश्यकता नहीं है। उक्त परिपत्र के दिशा निर्देशों को ही मूल्यांकन के प्रयोजनार्थ प्रयोग किया जावे तथा दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना स्थिति, रूपान्तरण / भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन किया जावे। अतः राज्य सरकार से प्राप्त उक्त निर्देशों की अनुपालना सुनिश्चित करें।

राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04.12.2002 में यह स्पष्ट निर्देश दिये गये है 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।

इस संबंध में उल्लेखनीय है कि पीठ के समक्ष ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया एवम् न ही ऐसा कोई दस्तावेजीय साक्ष्य रिकॉर्ड पत्रावली पर उपलब्ध है जिससे यह प्रमाणित होता हो कि प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वरूप “आबादी” का रहा है। विक्रय विलेख की दिनांक को प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वरूप कृषि भूमि रहा है इसे आबादी या आवासीय भूमि के रूप में परिवर्तित नहीं किया गया है। विशिष्ट रूप से उल्लेखनीय है कि कर बोर्ड की एकलपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 182 / 2008 / राजसमंद निर्णय दिनांक 03.09.2010 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया है

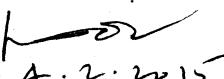
निगरानी संख्या - 2051/2012/अजमेर

कि “यदि विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक के समय कोई भी सम्पत्ति कृषि भूमि है तो केवल अंतर मुद्रांक कर एवम् अंतर कर पंजीयन शुल्क कायम करने के उद्देश्य मात्र से ही भूमि को आवासीय या आबादी प्रयोजनार्थ माना जाना उचित नहीं है” इसी प्रकार कर बोर्ड की एकलपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 3463/2005/दौसा निर्णय दिनांक 14.10.2010 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि “कृषि भूमि के संभावित उपयोग एवम् भविष्य में होने वाले उपयोग को देखते हुये भूमि की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से नहीं की जा सकती”। पुनः न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 2286/2007/नागौर निर्णय दिनांक 04.08.2010 में पीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि “The value of the agricultural land will be determined as per the situation of land on the date of registration.”

उपर्युक्त विवरणानुसार माननीय उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त उद्वरित न्यायिक दृष्टांत एवम् विभागीय परिपत्र के आलोक में, कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 04.06.2012 विधिसम्मत एवम् उचित नहीं होने के कारण अपास्त किया जाकर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

परिणामतः, प्रार्थी द्वारा निगरानी स्वीकार की जाती है।

निर्णय प्रसारित किया गया।


4.2.2015
(मदन लाल)

सदस्य


(राकेश श्रीवास्तव)

अध्यक्ष