

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 890/2009/जोधपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, जोधपुर-प्रथम.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री रामेश्वरलाल पुत्र श्री पुखराज जाति कुमावत निवासी जोधपुर ठिकाना पाल बालाजी मंदिर के सामने, बालाजी नगर, पाल रोड़.
2. श्री रणछोड़राम पुत्र स्व० श्री पन्नाराम
3. श्री खीयाराम पुत्र स्व० श्री पन्नाराम
4. श्री घेवरराम पुत्र स्व० श्री पन्नाराम जातियान राईका निवासीगण ग्राम पाल जिला जोधपुर.
5. श्री श्यामसुन्दर पुत्र श्री हीरालाल जाति माहेश्वरी निवासी जोधपुर ठिकाना नागौरी गेट के अन्दर, बागर चौक.
6. श्री खेमचन्द पुत्र श्री मिश्रीमल भण्डारी जाति ओसवाल निवासी जोधपुर ठिकाना पावटा.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी. पी. ओझा,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री एस. एल. सुखवाल, अभिभाषक

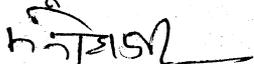
....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 11/05/2015

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर वृत्त, जोधपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 344/07 में पारित किये गये आदेश दिनांक 30.03.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप-पंजीयक, जोधपुर-प्रथम द्वारा प्रेषित रेफरेंस को अस्वीकार किया है।

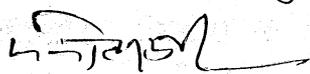
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 5 व 6 द्वारा बहैसियत मुख्याराम अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 3, अपने स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 268/2 ग्राम पाल तहसील व जिला जोधपुर क्षेत्रफल 1 बीघा 9 बिस्वा में से 0.7719 बीघा (1494 वर्गगज = 13446 वर्गफीट) का अप्रार्थी संख्या 1 को रुपये 4,90,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय-दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 24.03.2007 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत क्षेत्र की कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर रुपये 13,00,000/- प्रति बीघा से गणना करते हुए कुल मालियत रुपये 11,57,850/- निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया।



लगातार.....2

3. तत्पश्चात उप-पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाने पर आस-पास भूखण्ड कटे हुए होना तथा प्रथम दृष्ट्या आवासीय उपयोग पाये जाने के आधार पर डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर रूपये 300/- प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत रूपये 44,37,180/- निर्धारित करते हुए तदनुसार वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस अप्रार्थीगण को जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में अप्रार्थीगण द्वारा वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराये जाने पर उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उभयपक्ष की सुनवाई के पश्चात निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.03.2009 से प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र के साथ पेश की गई है।

4. राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य बाईपास पर स्थित है। उप-पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण में आस-पास भूखण्ड कटे हुए पाये गये, जिससे प्रश्नगत सम्पत्ति का प्रथम दृष्ट्या आवासीय उपयोग सम्भावित है। अग्रिम कथन किया कि डी.एल.सी. द्वारा मुख्य बाईपास रोड़ पर ग्राम पाल में गैर रूपान्तरित आवासीय दरें रूपये 300/- प्रति वर्गफीट निर्धारित की हुई है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) RRT 731 हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार का हवाला देते हुए कथन किया कि उक्त न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धांत के अनुसार किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण के बाद निर्धारित डी.एल.सी. दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर मालियत निर्धारण एवं तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन देयता हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष विधिनुसार रेफरेंस प्रस्तुत किया गया था। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौके के तथ्यों के विपरीत जाकर रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

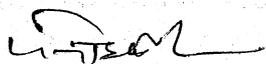


5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादित आदेश के विरुद्ध निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के युक्तियुक्त एवं समुचित कारणों का संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र में विस्तृत उल्लेख किया गया है तथा उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

6. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 का कथन है कि अप्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि के रूप में क्रय की गई है, जिसका एकमात्र उद्देश्य कृषि कार्य किया जाना है। उप-पंजीयक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के समय भूमि पड़त थी, जिसमें किसी प्रकार का निर्माण आदि नहीं था। उप-पंजीयक द्वारा केवल सम्भावना के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय उपयोग की मानते हुए तदनुसार मालियत प्रस्तावित किये जाने में त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने यह भी कथन किया कि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(क)(ब) के अनुसार 1000 वर्गगज से अधिक कृषि भूमि क्रय किये जाने की स्थिति में, इसका मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से ही किया जा सकता है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौके की अवस्थिति एवं विधिक स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा लिखित बहस प्रस्तुत करते हुए कथन किया गया है कि राजस्व द्वारा निगरानी विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने से मैनेटेनेबल नहीं है, क्योंकि मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरुद्ध 90 दिवस के अन्दर ही निगरानी प्रस्तुत की जा सकती है, जबकि प्रस्तुत प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 30.3.2009 के विरुद्ध कर बोर्ड के समक्ष दिनांक 13.07.2009 को निगरानी प्रस्तुत की गयी है, जो कि लगभग 15 दिवस विलम्ब से प्रस्तुत होने से चलने योग्य नहीं है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

7. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

8. इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन निर्णय दिनांक 30.03.2009 के विरुद्ध राजस्व द्वारा कर बोर्ड के समक्ष निगरानी दिनांक 13.07.2009 को 14 दिवस विलम्ब से प्रस्तुत की गयी है। इस सम्बन्ध में प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ संलग्न लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के



प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित तथ्यों का अध्ययन किया गया, जिसमें राजकीय प्रक्रिया के कारण 14 दिवस का विलम्ब होना बताया गया है। राजकीय प्रक्रियाओं को मद्देनजर रखते हुए उक्त विलम्ब को अत्यधिक नहीं माना जा सकता। अतः प्रार्थी राजस्व द्वारा निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब हेतु धारा 5 के प्रार्थना-पत्र में अंकित तथ्यों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है। इस सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा उठाये गये तर्क अस्वीकार किये जाते हैं।

9. हस्तगत प्रकरण में क्रेता अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 6 से उनकी खातेदारी भूमि क्षेत्रफल 1494 वर्गगज (13446 वर्गफीट) क्रय की गयी है। उप-पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किया जाने पर निम्न स्थिति पायी गयी :- "मौका देखा गया, मेन बाइ पास पर स्थित है, मौके पर कृषि नहीं हो रही है, आस-पास भूखण्ड स्थित है अतः प्रथम दृष्टया आवासीय होने से गैर रूपान्तरित आवासीय दर से मूल्यांकन किया जावे।" उक्त मौका रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति का प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग प्रकट होता है। बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1494 वर्गगज है, जो कि 1000 वर्गगज से अधिक है, किन्तु क्षेत्रफल इतना नहीं है कि इसका प्रथम दृष्टया उपयोग कृषि माना जावे।

10. इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के पृष्ठ 27 पर डी.एल.सी. द्वारा मुख्य बाईपास पर स्थित ग्राम पाल की गैर रूपान्तरित भूमि की दरें रूपये 300/- प्रति वर्गफीट निर्धारित की हुई है, जिसमें विवादित खसरा नम्बर 268 भी सम्मिलित है। इसी सन्दर्भ में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(क)(ब) का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-

**"3. कृषि भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में :**

(क) पैराफेरी एवं नगर पालिका क्षेत्र में :

(ब) यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है या एक से अधिक खरीददार है तथा एक का हिस्सा 1000 वर्गगज से अधिक बनता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जावे किन्तु मौका निरीक्षण अवश्य किया जावे तथा भूमि का मौके पर आबादी उपयोग होना पाया जावे अथवा आबादी उपयोग का प्रथम दृष्टया आधार हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से बाजार मूल्य आंका जावे।"



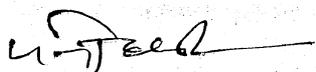
11. माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 में प्रतिपादित सिद्धान्त का अवलोकन करना भी समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the valuation of the instrument on the basis of the market value of the property **at the date when the document was tendered by the respondent for registration**, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

12. हस्तगत प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल 1494 वर्गगज है, जो कि 1000 वर्गगज से अधिक है, किन्तु मौका निरीक्षण में प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग पाया गया है। ऐसी स्थिति में उपरोक्त परिपत्र के अनुसार बिक्रीत सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर की तीन गुणा दर से किया जाना चाहिये। साथ ही प्रकरण में यह भी स्पष्ट है कि डी.एल.सी. द्वारा क्षेत्र की गैर रूपान्तरित कृषि भूमि के लिये पृथक से दरें निर्धारित की हुई हैं। अतः बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दरों से ही की जा सकती है, ना कि महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(क)(ब) के अनुसार।

13. माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार वक्त पंजीयन मौके की अवस्थिति अनुसार बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दरों से ही की जा सकती है। महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र अनुसार कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत का निर्धारण उसी क्षेत्र में किया जा सकता है, जहां आवासीय दरें निर्धारित नहीं हैं। प्रस्तुत प्रकरण में डी.एल.सी. द्वारा गैर रूपान्तरित भूमि के लिये पृथक से दरें निर्धारित की हुई है। अतः तदनुसार ही मालियत का निर्धारण किया जा सकता है।

14. उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा डी.एल.सी. द्वारा मुख्य बाईपास पर स्थित ग्राम पाल के लिये निर्धारित गैर रूपान्तरित भूमि की दरों को नजरअंदाज करते हुए एवं स्वविवेक से बिक्रीत सम्पत्ति को कृषि भूमि मानते हुए तदनुसार प्रश्नगत दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का उक्त आदेश विधिसम्मत एवं न्यायसंगत नहीं होने से अपास्तनीय है।



15. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.03.2009 अपास्त किया जाता है। प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार 44,37,180/- निर्धारित की जाती है।

16. निर्णय सुनाया गया।



( मनोहर पुरी )  
सदस्य