

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या -1257/2012/बारां

शैलेन्द्र लुहाड़िया पुत्र श्री प्रकाश चन्द्र लुहाड़िया साकिन छबड़ा जिला बारां

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. सरकार जरिये उप पंजीयक छाबड़ा, बारां
2. श्री चैन सिंह पुत्र श्री सुन्दर लाल जाति महाजन साकिन छबड़ा जिला बारां.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एस.के. सेठी

अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

दिनांक : 21.04.2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 82/2011 में पारित निर्णय दिनांक 27.03.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि प्रार्थी द्वारा माल छबड़ा जिला बारां में खसरा नम्बर 324/1 रकबा 3 बीघा 15 बिस्वा में से 14 बिस्वा भूमि जो मेन रोड पर उत्तर से दक्षिण 100 फीट तथा पीछे 190 फीट के लगभग का भूखण्ड था को 12,00,000/- रुपये में अप्रार्थी संख्या 2 से क्रय किया। विक्रय पत्र के पंजीयन हेतु दिनांक 09.02.2011 को उप पंजीयक छबड़ा के कार्यालय में प्रस्तुत किया। उप पंजीयक छबड़ा द्वारा पंजीयन कर दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिया। उप पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण किये जाने पर पाया कि हस्तान्तरित सम्पत्ति की मालियत 89,94,725/- आंकते हुए कमी मुद्रांक 3,86,740/- रुपये तथा कमी पंजीयन शुल्क 12,400/- तथा कुल मांग राशि 3,99,140/- रुपये की वसूली हेतु प्रकरण बना कर कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा को पेश किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के आदेश दिनांक 27.03.2012 में प्रार्थी को मांग राशि जमा करवाने के आदेश पारित किये। अतः कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के निर्णय दिनांक 27.03.2012 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।
3. उभय पक्षों की बहस सुनी गई।
4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा 14 बिस्वा अर्थात् 1452 वर्गगज की भूमि कृषि प्रयोजनार्थ क्रय की गई, जो कि कुम्भराज मेन रोड से 50 फीट की गहराई में स्थित है व प्रश्नगत भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य

लगाता.....2.

21/04/17

नहीं किया गया। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत भूमि/अराजियत का उपयोग क्रय की तिथि से कृषि प्रयोजनार्थ किया जा रहा है एवं उक्त भूमि की किस्म कृषि है उक्त खसरा नं की बकाया शेष अराजी की कृषि कार्य कर रहा है जिसकी पुष्टि राजस्व रिपोर्ट से होती है तथा प्रश्नगत भूमि का बाजार मूल्य की डीएलसी दर से मालियत का भुगतान किया जा चुका है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा RRT 2006-07 pg. 125, RRT 2006-07 pg. 169 तथा RRT 2011 pg. 562 के उक्त प्रकरण के समर्थन में पेश किया तथा प्रार्थी की निगरानी प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप पंजीयक के मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूमि खसरा नं. 324/1 के उत्तरी पूर्वी भाग में पांच दुकानें व दक्षिण पूर्वी भाग में 8 दुकानें एवं एक बोरवले तथा मकान बना हुआ है। प्रश्नगत भूमि नगर पालिका क्षेत्र में आती है तथा कुम्भराज मेन रोड पर स्थित है साथ ही भूमि पर एक ट्यूबवेल भी लगा हुआ है। प्रश्नगत भूमि के अग्रभाग में समानान्तर 20X100 फीट व्यवसायिक पंक्ति में आता है। अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आक्षेपित आदेश दिनांक 27.03.2012 में प्रश्नगत भूमि के अग्रभाग 20X100 फीट का व्यवसायिक दर 750/- प्रतिवर्गफुट से करने पर कुल मालियत 15,00,000/- एवं भूखण्ड के पीछे के भाग आवासीय दर से 73,34,725/- रुपये तथा ट्यूबवेल की कीमत 1,60,000/- रुपये सहित प्रश्नगत भूमि की कुल मालियत 89,94,725/- रुपये तथा मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क 3,99,140/- रुपये भी साथ में वसूल किये जाने का आदेश पारित करने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गई है। अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के आदेश दिनांक 27.03.2012 का समर्थन किया गया। उप राजकीय अभिभाषक का आगे यह कथन रहा है कि प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत RRT 2006-07 pg. 125, RRT 2006-07 pg. 169 तथा RRT 2011 pg. 562 वर्तमान प्रकरण के तथ्य एवं परिस्थितियों से भिन्न होने के कारण प्रार्थी की कोई मदद नहीं करते हैं। प्रार्थी की निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

6. उभयपक्ष की बहस मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
7. प्रार्थी द्वारा दिनांक 09.02.2011 को छबड़ा, जिला बारां में कृषि भूमि अराजी खसरा नं. 324/1 रकबा 3 बीघा 15 बिस्वा बारानी-1 में से 14 बिस्वा भूमि अप्रार्थी संख्या 2 से जरिये रजिस्ट्रड पंजीयन विक्रय पत्र क्रय की गई थी। अधीनस्थ न्यायालय ने आपने निर्णय दिनांक 27.03.2012 द्वारा प्रश्नगत भूमि के व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित होना मानकर सम्पत्ति के 20 फीट की गहराई तक अग्रभाग का व्यवसायिक दर

Amrta
21/04/17

लगातार.....3.

से तथा शेष पीछे के भाग का आवासीय दर से मूल्यांकन कर सम्पत्ति की मालियत एवं उस पर स्टॉम्प शुल्क निर्धारित किया। प्रार्थी की ओर से यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत भूमि/अराजियत का उपयोग क्रय की तिथि से कृषि प्रयोजनार्थ किया जा रहा है एवं उक्त भूमि की किस्म कृषि है उक्त खसरा नं की बकाया शेष अराजी की कृषि कार्य कर रहा है जिसकी पुष्टि राजस्व रिपोर्ट से होती है। इस संबंध में अधीनस्थ न्यायालय के रिकॉर्ड में सलंग्न रेन्डम सूची/मौका रिपोर्ट की सलंग्न फोटो प्रति में प्रश्नगत भूमि में एक ट्यूबवेल होना अंकित है और खसरा नं. 324 की प्रश्नगत भूमि के अलावा भूमि में उत्तरी-पूर्वी भाग में पांच दुकानें व दक्षिणी-पूर्वी भाग में आठ दुकानें तथा एक बोरवेल का एक मकान बना हुआ स्थित है। इस रिपोर्ट में आगे यह भी राय अंकित है कि इस प्रकार "रोड के सहारे-सहारे (समानान्तर) 20X100 व्यवसायिक पंक्ति में आती है, शेष का आवासीय मूल्यांकन किया जाये।" इस प्रकार प्रश्नगत भूमि में कोई व्यवसायिक निर्माण हो या व्यवसायिक गतिविधियां संचालित हो, ऐसा उल्लेख नहीं किया गया है। यद्यपि प्रश्नगत भूमि के अतिरिक्त खसरा नं. 324 की शेष भूमि के उत्तरी-पूर्वी भाग व दक्षिणी-पूर्वी भाग में दुकानें निर्मित होना बताया गया है। जहां तक भूमि की किस्म का प्रश्नगत है तो इसकी किस्म कृषि होने के संबंध में कोई विवाद नहीं है। यह भी निर्विवादित है कि प्रश्नगत भूमि नगर पालिका क्षेत्र में स्थित है। खसरा नं. 324/1 की खसरा गरदावरी वर्ष संवत 2066, 2067 में क्रमशः मक्का और सरसों की फसल की कास्त होना अंकित है। इस प्रकार संवत 2067 में खसरा नं. 324/1 में सरसों की फसल की कास्त होना बताया गया है। संवत 2067 में उक्त खसरा नं. 324/1 के कुल रकबा 3 बीघा 15 विस्वा में से 2 बीघा पर ही कास्त की गई थी। इस प्रकार सम्पूर्ण भूमि पर कास्त नहीं की गई। सरसों की फसल रबी की फसल है तब संवत 2067 के अनुसार लगभग नवम्बर, 2009 से मार्च-अप्रैल, 2010 तक उक्त अराजी पर सरसों की फसल कास्त की गई थी। वर्ष 2010 के पश्चात् कास्त की कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। प्रश्नगत भूमि का विक्रय 09.02.2011 को किया गया था। इस प्रकार प्रश्नगत दस्तावेज निष्पादित करने के समय प्रश्नगत भूमि पर कास्त हो, ऐसी कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है।

8. जैसाकि ऊपर विवेचन किया जा चुका है कि प्रश्नगत भूमि नगर पालिका क्षेत्र में स्थित है तथा प्रश्नगत भूमि की किस्म कृषि होने के संबंध में कोई विवाद नहीं है तथा प्रश्नगत भूमि में कोई व्यवसायिक निर्माण हो या व्यवसायिक गतिविधियां संचालित हो, ऐसा उल्लेख नहीं किया गया है। किन्तु प्रश्नगत भूमि के अतिरिक्त खसरा नं. 324 की शेष भूमि के उत्तरी-पूर्वी भाग व दक्षिणी-पूर्वी भाग में दुकानें निर्मित होना बताया गया है। जिससे यह तो स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि के आसपास गैर कृषि गतिविधियां भी संचालित हैं। किन्तु जहां तक व्यवसायिक पंक्ति में सम्पत्ति

लगातार.....4.

[Handwritten Signature]
21/04/17

की स्थित होने का उल्लेख है तो यहां यह उल्लेखनीय है कि व्यवसायिक पंक्ति में स्थित होने की अवधारणा तभी ली जा सकती है जब उस क्षेत्र में सघन व्यवसायिक गतिविधियां संचालित हो। हालांकि खसरा नं. 324/1 की प्रश्नगत भूमि के अतिरिक्त भूमि पर कुछ दुकानों का निर्माण बताया गया है। किन्तु प्रश्नगत भूमि पर ट्यूबवेल के अतिरिक्त किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं बताया गया है। राजस्व द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य पेश नहीं किया गया है कि यह क्षेत्र सघन वाणिज्यिक गतिविधियों का क्षेत्र हो। यह क्षेत्र स्थानीय निकाय की व्यवसायिक योजना में स्थित नहीं है। प्रश्नगत भूमि का व्यवसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण भी नहीं हुआ है। इस प्रकार प्रश्नगत भूमि का व्यवसायिक मूल्य के आधार पर मूल्यांकन किया जाना न्याय संगत नहीं है। किन्तु प्रश्नगत भूमि नगर पालिका क्षेत्र में है। जिस समय भूमि क्रय की गयी उस समय उसका कृषि उपयोग किया जा रहा था ऐसा कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। अतः यही उपधारणा ली जायेगी कि प्रश्नगत भूमि का उपयोग गैर कृषि प्रयोजन से किया जा रहा था। इसके संबंध में परिपत्र सं. 2/2004 के बिन्दु संख्या 3 का उल्लेख किया जाना समीचीन है, जो निम्न प्रकार है:-

3. कृषि भूमि के मूल्यांकन के संबंध में -

(क) पैराफेरी एवं नगर पालिका क्षेत्र में:-

(अ)

(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।

किन्तु प्रश्नगत भूमि के भविष्य में उपयोग की संभावनाओं को देखते हुए सम्पूर्ण प्रश्नगत भूमि या उसके भाग को आवासीय या व्यवसायिक नहीं माना जा सकता।

इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012

(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन में निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किये हैं:-

"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."

Ambarish
21/04/17

लगातार.....5.

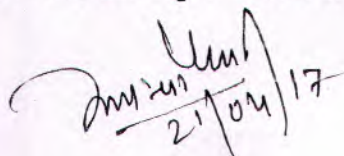
Held-Stamp Act 1899, Sec. 47-A, 33 - Valuation of property- Determination of stamp duty - Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - held - Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.

राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007)19 टैक्स अपडेट 355 का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मतप्रतिपादित किया 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."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों से यह सुस्थापित है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए।

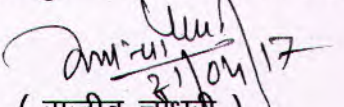
9. इस प्रकार प्रश्नगत सम्पत्ति में पंजीयन के वक्त की कयशुदा भूमि का छबड़ा कुम्भराज रोड पर स्थित होना तथा दुकानें बनी होना, ट्यूबवैल, बोरवैल आदि लगे हुये होना पाया गया है। राज्य सरकार की ओर से जारी परिपत्र क्रमांक एफ-7(13)जन/10/12503 दिनांक 01.09.2010 के क्रम संख्या 4.2 के अनुसार भी सम्पत्ति मुख्य सड़क पर व्यवसायिक दुकानों की पंक्ति में स्थित है तो सम्पत्ति के 20 फुट की गहराई तक अग्र भाग को वाणिज्यिक मानते हुए इसका वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जायेगी। उक्त परिपत्र के आधार पर उप पंजीयक, छबड़ा, जिला बारां द्वारा जो रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया, उसमें भी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल 286.74 वर्गमीटर में से 74.24 वर्गमीटर को वाणिज्यिक एवं 211.9 वर्गमीटर को आवासीय मूल्यांकन कर मुद्रांक शुल्क नियमानुसार निर्धारित करने हेतु अनुतोष चाहा गया। इससे यही निष्कर्ष निकलता है कि उक्त रेफरेन्स में भी परिपत्र दिनांक 01.09.2010 के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति के अग्र भाग को वाणिज्यिक एवं पीछे के शेष को आवासीय मानकर मालियत निर्धारित किये जाने का अनुतोष चाहा गया। जैसाकि ऊपर विवेचन किया जा चुका है कि प्रश्नगत भूमि की किस्म कृषि है जो दो फसली सिंचित भूमि है किन्तु वह नगर पालिका क्षेत्र में स्थित है एवं उसका न तो व्यवसायिक रूपान्तरण हुआ है और न ही उस पर कोई व्यवसायिक गतिविधियां संचालित हैं। यहां तक की प्रश्नगत भूमि पर ट्यूबवैल के अलावा कोई निर्माण नहीं है तथा प्रश्नगत दस्तावेज के निष्पादन की दिनांक को उक्त भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ किया जा रहा था यह तथ्य


21/04/17

लगातार.....6.

साबित नहीं है। अतः यही निष्कर्ष निकलता है कि प्रश्नगत भूमि का उपयोग गैर कृषि प्रयोजन से किया जा रहा था। इस लिये परिपत्र सं. 2/2004 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की तीन गुनी दर के बाजार मूल्य से आंका जाना न्यायसंगत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का मुख्य सड़क की ओर 20 फीट की गहराई तक के अग्र भाग का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से एवं उसके पीछे के भाग को आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाना विधिसंगत नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 09.07.2013 अपास्त किये जाने योग्य है।

10. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र आंशिक रूप से स्वीकार किये जाकर अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), कोटा का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 09.07.2013 को अपास्त किया जाता है। परिणामस्वरूप प्रकरण इस निर्देश के साथ अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्ष को सुनवाई का अवसर प्रदान कर परिपत्र सं. 2/2004 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार कृषि भूमि की तीन गुनी दर से बाजार मूल्य का आंकलन करे एवं प्रश्नगत भूमि पर निर्मित ट्यूबवेल का मूल्यांकन कर उस राशि को सम्मिलित करते हुए स्टाम्प शुल्क का पुनः निर्धारण कर विधिनुसार निर्णय पारित करें।
11. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य