

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या—1433 / 2016 / सीकर

लीलाराम पुत्र रामेश्वर बलाई जाति बलाई,  
निवासी पुरोहित का बास, तहसील व जिला सीकर  
बनाम

.....प्रार्थी.

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक सीकर।
2. रंगलाल पुत्र भागूराम बलाई, जाति बलाई,  
निवासी— नेतडवास तहसील धोद, जिला सीकर।

.....अप्रार्थीगण.

### खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य  
श्री के.एल.जैन, सदस्य

### उपस्थित :

श्री भवानी सिंह रावत, अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से

श्री डी.पी.ओझा, उप राज.अभिभाषक

.....राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 20.07.2017

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), सीकर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 19.05.2016 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, सीकर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आराजी ग्राम नानी की तन में नेशनल हाईवे जयपुर बीकानेर बाईपास पर ख0नं0 1278 / 798 रक्बा 0.45 में से 0.15 है0 कृषि भूमि प्रार्थी द्वारा खरीद की गई। उक्त क्रयशुदा कृषि भूमि बाबत दस्तावेज को पंजीबद्ध करवाने हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। भूमि का पंजीयन करने से पूर्व मौका निरीक्षण किये जाने पर मौके पर कृषि भूमि जयपुर बीकानेर बाईपास हाईवे पर स्थित मानते हुए उप पंजीयक ने आस पास में व्यावसायिक गतिविधियां/ पेट्रोल पम्प संचालित होने के आधार एवं भूमि में पट्टी का बाड़ा होने के आधार पर भूमि का व्यावसायिक उपयोग माना एवं व्यावसायिक दर 11,990/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित करते हुए 1500 वर्गमीटर भूमि की कीमत 1,79,85,000/- निर्धारित करते हुए रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 19.05.2016 द्वारा कुल 15,50,840/- की मांग सृजित की। उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एवं उक्त भूमि की गिरदावरी सम्वत 2069 से 2071 प्रस्तुत की जा चुकी है तथा नामान्तरण भी विक्रेता के नाम खुला हुआ है, केवल मात्र कृषि भूमि में ही राजस्व रेकार्ड में नामान्तरण खोला जाता है, ना कि आवासीय अथवा वाणिज्यिक भूमि में। प्रार्थी द्वारा उक्त कृषि भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 25.05.2015 को प्रस्तुत किया गया था, जिसमें उक्त खसरा संख्या, उनका रक्बा एवं कुल क्षेत्रफल 0.15 है0 स्पष्टतया अंकित है तथा जमाबंदी एवं कृषि भूमि जो कि सड़क व आबादी के पास स्थित होने का इन्द्राज स्पष्टतया अंकित है।

वकील प्रार्थी द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में 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 :—

(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, चिङ्गावा (5) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित आदेश निगरानी संख्या 290/2015/अलवर में पारित निर्णय दिनांक 08.02.2016 एवं निगरानी संख्या 2109 व 2110/2008/सिरोही निर्णय दिनांक 09.10.2015 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। अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानी को स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.05.2016 को निरस्त करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि से लगते हुए विकसित व्यवसायिक गतिविधियाँ/पेट्रोल पम्प संचालित हैं बिक्रीत सम्पत्ति के आस-पास व्यावसायिक गतिविधि होने से प्रथम दृष्टया व्यावसायिक उपयोग की सम्भावनायें हैं। मौके पर प्लाट पर पटिटयों का बाड़ा बाया गया था। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा व्यावसायिक दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। अपने तर्कों के समर्थन में उनके द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आरएलआर 1999 (1) पृष्ठ 678 मैसर्स सत्यम प्रोपर्टीज बनाम सरकार निर्णय दिनांक 16.02.1999 प्रस्तुत करते हुए उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पत्ति किसी स्थानीय निकाय द्वारा व्यावसायिक रूपान्तरित नहीं की गयी है। मौके पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं पाया गया है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभग 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 व्यावसायिक मानते हुए व्यावसायिक दर से मालियत निर्धारित किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता।"

प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत मूल जमाबंदी, खसरा गिरदावरी 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। उप पंजीयक द्वारा केवल मात्र इस आधार पर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है कि आसपास व्यावसायिक प्रक्रिया निहित हैं। यदि आस-पास अन्य लोगों द्वारा व्यवसायिक गतिविधियां/पैट्रोल पम्प संचालित किये जा रहे हों, तो इसके लिये प्रार्थी को दोषी नहीं माना जा सकता। सम्भवतया अन्य लोगों द्वारा कृषि भूमि का कृषि कार्य से अन्यत्र उपयोग किये जाने हेतु स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन करवाया गया है, जिसके लिये स्थानीय निकाय से जारी पट्टा-विलेख का भी पंजीयन कार्यालय से नियमानुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा की जाकर पंजीयन करवाया जाना अनिवार्य है, तथा यदि बिना भू-उपयोग परिवर्तन कराये कृषि कार्य से अन्यत्र उपयोग में लिया जा रहा है तो यह अविधिक कृत्यों की श्रेणी में आयेगा, जिसके लिये प्रार्थी को दण्डित किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

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 श्यामराम जाट, झुंझुनूं बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, चिङ्गावा 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 द्वारा अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से 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 व्यावसायिक दर से किये जाने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा

लगातार.....5

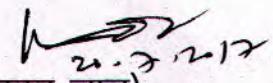
भी अपने स्वविवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा—निर्देशों को पूर्णतया नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी कम्पनी के विरुद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

उक्त समस्त तथ्यों एवं विवेचन के मद्देनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रार्थी 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 प्लाट पर पटिटयों का बाड़ा पाये जाने के आधार पर व्यावसायिक दर से अवधारित/मूल्यांकित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 19.10.2015 माननीय न्यायालयों द्वारा समय—समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 19.05.2016 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि को सत्यापन के पश्चात लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

निर्णय सुनाया गया।

  
(क.एल.जैन)  
सदस्य

  
(मदन लाल)  
सदस्य