राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1609/2013/अलवर

राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, नीमराना (राज.) ...प्रार्थी

बनाम

1. अशोक कुमार पुत्र श्री पूरन चन्द, निवासी–खोराना, तहसील बहरोड़, जिला अलवर।
2. मुनेश कुमार पुत्र श्री हरि प्रकाश, निवासी– बादशाहपुर, तहसील व जिला गुड़गाँव (हरियाणा)।

...अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

श्री मदनलाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर. के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ...प्रार्थी की ओर से

श्री मनीष व्यास
अभिभाषक ...अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 11.09.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक नीमराना, अलवर द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), नीमराना (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 23.11.2012 प्रकरण संख्या 327/2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक, नीमराना द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आराजी खसरा नंबर 123/354 रकबा 23 ऐयर का 2271/2300 हिस्सा यानि 22.71 ऐयर ग्राम जनकसिंहपुरा का बयनामा श्री अशोक कुमार पुत्र श्री हरिप्रकाश त्यागी निवासी बादशाहपुर तहसील गुड़गाँव के पक्ष में दिनांक 26.09.2012 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा 55,61,770/– रूपये की मालियत मानते हुए दस्तावेज का पंजीयन कर दिया गया। उप–पंजीयक द्वारा रैण्डम पद्धति के अंतर्गत दिनांक 27.09.2012 को मौका निरीक्षण किया गया, जिसमें सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,72,02,111/– मानते हुए रूपये 11,90,230/– की राशि वसूली हेतु नियत की। उप–पंजीयक द्वारा अप्रार्थीगण को उक्त राशि जमा कराने हेतु नोटिस दिया गया। राशि जमा नहीं होने पर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रेफरेन्स किया गया है। न्यायालय द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर वास्ते जवाब देही अप्रार्थी को नोटिस दिया गया। अप्रार्थी द्वारा जरिये अभिभाषक अपने जवाब में मय शपथ पत्र निवेदन किया कि मौके पर भूमि कृषि

लगातार.....2

प्रयोजन में काम आ रही हैं, जिसका आवासीय प्रयोजन हेतु उपयोग किया जाना संभावित नहीं है। उक्त आराजी में सरसौं की फसल के लिए जुताई करवा रखी है। खसरा नंबर 123/354 वाके ग्राम जनसिंहपुरा जिसका कुल रकबा 23 ऐयर है, कृषि प्रयोजन हेतु क्रय की है, जिस पर डी.एल.सी. दर से स्टाम्प फीस का भुगतान कर दिया गया है। उप–पंजीयक नीमराना द्वारा भी बयनामा पर निर्धारित शुल्क सही मानकर मूल बयनामा पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया। अप्रार्थी ने निवेदन किया कि स्वयं मौके पर पधार कर उक्त आराजी का मौका मुआयना करें एवं मिन प्रार्थी को दिए गए नोटिस को निरस्त किया जाकर प्रकरण का निस्तारण किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण कर अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स खारिज किया है जिसके विरूद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यों एवं विधि के अनुरूप नही है। मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार संपत्ति मुख्य रोड पर स्थित है तथा आस–पास के क्षेत्र में रिहायशी प्लॉट हैं। उप–पंजीयक ने मौका निरीक्षण कर आवासीय दर से मूल्यांकन प्रस्तावित किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने कृषि भूमि मानकर मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत नही है, अतः निगरानी स्वीकार कर रेफरेन्स स्वीकार किया जावे।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण की ओर से निवेदन किया गया कि क्रय की गई भूमि कृषि भूमि है जिसका मौके पर उपयोग भी कृषि भूमि के रूप में किया जा रहा था। मौके पर फसल खड़ी हुई थी। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण कर मौके पर भूमि कृषि उपयोग की पाई जाने के कारण रेफरेन्स खारिज किया है जो विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है –

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज दिनांक 26.09.2012 को पंजीयन हेतु उप–पंजीयक नीमराना के समक्ष प्रस्तुत हुआ है। दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया था। उप–पंजीयक नीमराना ने रेण्डम पद्धति के आधार पर दिनांक 27.09.2012 को मौका निरीक्षण किया है जिसकी रिपोर्ट निम्न प्रकार है –

"मौके पर मिट्टी की सड़क डाली हुई है। प्रथम दृष्टया आवासीय है। तद्नुसार मालियत आवासीय से मानकर अंतर राशि की गणना कर नोटिस जारी करावें।"

लगातार.....3

उपरोक्त मौका रिपोर्ट के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर से कर तद्नुसार मुद्रांक कर आदि की वसूली हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय में अप्रार्थी क्रेतागण ने रेफरेन्स के तथ्यों को अस्वीकार करते हुए पुनः मौका देखने हेतु निवेदन किया है। अधीनस्थ न्यायालय के पीठासीन अधिकारी ने दिनांक 01.11.2012 को उप–पंजीयक नीमराना, नायब तहसीलदार नीमराना, संबंधित पटवारी हल्का एवं क्रेता भूपेन्द्र सिंह यादव की उपस्थिति में मौका निरीक्षण किया है जिसकी रिपोर्ट निम्न प्रकार है :–

"आज दिनांक 01.11.2012 को ग्राम जनसिंहपुरा तहसील बहरोड़ के खसरा नंबर 125 रकबा 0.41 हैक्टेयर व खसरा नंबर 123/354 रकबा 0.23 हैक्टेयर के मौके पर उप–पंजीयक नीमराना, सन्तोष कुमार गोयल, नायब तहसीलदार नीमराना, ओमप्रकाश गुर्जर हल्का पटवारी हाकिम सिंह यादव उक्त खसरा नंबर के क्रेता भुपेन्द्रसिंह यादव निवासी–फौलादपुरद तहसील–बहरोड़ उपस्थित रहे। मौका अवलोकन करने पर खसरा नंबर 125 व 123/354 के पुरे रकबे में जोत लगी हुई है तथा उक्त खसरा नंबर के तरफ उत्तर में खसरा नंबर 128 में काश्त की गई है तथा तरफ पश्चिम में खसरा नंबर 120 व 121 में भी काश्त की गई है। तरफ दक्षिण में उक्त खसरा नंबर 123/354 के लगते हुए खसरा नंबर 123 में भूमि पड़त है तथा पड़त भूमि के बाद 0.06 हैक्टेयर रकबे में ढ़ाबा (होटल) बना हुआ है। तरफ पूर्व खसरा नंबर 124 में अस्थायी रूप से कबाड़ी का कचरा पड़ा हुआ है, तथा खसरा नंबर 126 में काश्त की गई है। उक्त मौका उपरोक्त एवं अन्य उपस्थित के समक्ष तहरीर का सुनाया गया व उनके हस्ताक्षर करवाये गये। "

उपरोक्त मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि खसरा नंबर 125 व साथ ही खसरा नंबर 123/354 के पूरे रकबे में जोत लगी हुई पाई गई है। उक्त खसरा नंबर के उत्तर में खसरा नंबर 128, पश्चिम में 120 व 121 में काश्त की गई बताई गई है। दक्षिण में खसरा नंबर 123 में भूमि पड़त तथा पड़त भूमि के बाद एक ढ़ाबा (होटल) तथा पूर्व में खसरा नंबर 124 में अस्थाई रूप से कबाड़ी का कचरा व खसरा नंबर 126 में काश्त होना पाया गया है। इस प्रकार मौका निरीक्षण के समय दस्तावेज से संबंधित भूमि का उपयोग आवासीय नही पाया गया है। आस–पास भी कृषि भूमि है तथा आवासीय बस्ती नही है। उप–पंजीयक ने मौका निरीक्षण के समय भूमि को इस आधार पर आवासीय माना है कि उक्त रकबे पर मिट्टी की सड़क बनी हुई है। इस मौका रिपोर्ट से यह स्पष्ट नही है कि मिट्टी की सड़क बनी हुई होने के कारण भूमि को आवासीय मानने का आधार क्या है। प्रकरण में यह मान भी लिया जाये कि मिट्टी की सड़क बनी हुई थी तो भी प्रथम तो यह मौका निरीक्षण रिपोर्ट एकपक्षीय है व द्वितीय कलैक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौका निरीक्षण रिपोर्ट उभयपक्ष की उपस्थिति में तैयार की गई है तथा इस पर राजकीय पक्ष की ओर से कोई आपत्ति प्रस्तुत नही हुई है। कलैक्टर (मुद्रांक) की मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार न तो मौके पर व न ही आस–पास के क्षेत्र में आवासीय उपयोग पाया गया है। उप–पंजीयक की मौका

लगातार.....4

निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार भी मौके पर या आस–पास आवासीय उपयोग नही था। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार कृषि भूमि को आवासीय मानने के संबंध में ठोस आधार होना चाहिए। कृषि भूमि को आवासीय तभी माना जा सकता है जब या तो भूमि का रूपान्तरण आवासीय प्रयोजनार्थ हुआ हो या स्थानीय निकाय की आवासीय योजना में हो या मौके पर आवासीय उपयोग होना पाया जाये। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि के संबंध में उपरोक्त तीनो में से कोई भी दृष्टिकोण लागू नही होता है। प्रकरण में राजस्थान मुद्रांक नियम 2003 के नियम 65 के अंतर्गत रेफरेन्स के तथ्यों की जांच कर ही कलैक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्णय पारित किया गया है।

10. विचाराधीन प्रकरण में विभिन्न न्यायिक दृष्टान्तों के प्रकाश में भी विश्लेषण किया जाता है। इस संबंध में न्यायिक दृष्टान्त माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **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 दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए।

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन Civil Appeal No. 735 of 2012 Order Dated 20-01-2012 में यह मत प्रतिपादित किया है :–

"INDIAN STAMP ACT, 1899, Section 47A and 33, Market Value of Property-Nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the calculation of stamp duty. Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time my not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty. The nature of user relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stamp duty. Though the matter could have been considered by the Appellate Authority in view of our reasoning that there was no serious objection and in fact the said alternative remedy was not agitated seriously and in view of the factual details based on which the High Court has quashed the order dated 27-09-2004 passed by the Addittional District Collector, we are not inclined to interfere at this juncture."

राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 में यह

लगातार.....5

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/6/2285–2720 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।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी अस्वीकार योग्य होने के कारण अस्वीकार की जाती है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 23.11.2012 यथावत रखा जाता है।

12. निर्णय सुनाया गया।

(मदनलाल मालवीय)
सदस्य

(नत्थूराम)
सदस्य