

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या—1667 / 2010 / अजमेर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, अजमेर प्रथम।

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री भगवानसिंह पालरिया पुत्र श्री हीरासिंह पालरिया,
जाति माली, जोन्सगंज, गढ़ी मालियान रोड, अजमेर।
2. श्री लक्षण दत्तक पुत्र स्व. श्री चतरा जाति माली,
गढ़ी मालियान जिला अजमेर।

.....अप्रार्थीगण।

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित :

श्री आर.के.अजमेरा, उप—राजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से।

श्री भवानी सिंह रावत, अभिभाषक

.....अप्रार्थीगण की ओर से।

निर्णय दिनांक : 03.08.2017

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 06.05.2010 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, अजमेर प्रथम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व की भूमि वाके थोक मालियान (गढ़ी मालियान) अजमेर को प्रतिफल राशि रूपये 25,000/- में विक्रय करते हुए विक्रय पत्र उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया, उप पंजीयक ने प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत रूपये 48,16,700/- मानते हुए धारा 54 का नोटिस अप्रार्थीगण को दिया। शेष पंजीयन शुल्क व मुद्रांक शुल्क जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स तैयार कर कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। कलक्टर मुद्रांक ने प्रकरण कमी मालियत का मानते हुए अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किये। कलक्टर मुद्रांक ने विवादित सम्पत्ति ख.नं. 8734 रकमा 00—08—06 किस्म आबादी का मूल्यांकन तत्कालीन डी.एल.सी. की आवासीय दर से एवं शेष भूमि का मूल्यांकन ग्राम खानपुरा की तत्कालीन डी.एल.सी. की कृषि की दर से किया गया। जिसको कलेक्टर मुद्रांक ने अपने विस्तृत आदेश दिनांक 06.05.2010 में कृषि भूमि 07—04—03 बीघा की दर 90,000/- रूपये प्रति बीघा से मालियत 6,48,675/- एवं आवासीय भूमि 803.44 गज की दर 450/- रूपये प्रति गज से मालियत 3,61,548/- कुल मालियत रूपये 10,10,223/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक 1,03,550/- रूपये अप्रार्थीगण से वसूल करने के आदेश पारित किये। जिसके विरुद्ध यह निगरानी राजस्व द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गयी।

विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने तर्क दिया कि तत्समय डीएलसी में गढ़ी मालियान की बीघा की कोई दर नहीं दी गई है। गढ़ी मालियान नगर परिषद सीमा में आता है, जिससे विवादित भूमि की दर 350/- रूपये प्रति वर्गगज से निर्धारित करते हुए 13,762/- वर्ग गज भूमि का बेचान मानते हुए 48,16,700/- रूपये की मालियत निर्धारित की गई है। अतः उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स उचित होने के कारण उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए विभाग की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही निगरानी के साथ प्रस्तुत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर करने का निवेदन किया।

लगातार.....2



अप्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान तर्क दिया कि विक्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एवं उक्त भूमि की तत्समय जारी की गई मूल हस्ताक्षरित जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण अप्रार्थी विक्रेता के नाम खुला हुआ है तथा केवल मात्र कृषि भूमि में ही राजस्व रेकार्ड में नामान्तरण खोला जाता है, ना कि आवासीय अथवा वाणिज्यिक भूमि में। साथ ही उन्होंने जारी की गई मूल हस्ताक्षरित खसरा गिरदावरी सम्बत 2051 से 2054 का अवलोकन करवाया, जिसमें उक्त वर्णित खसरों में फसल का ब्यौरा “बाजरा, गेहूं आदि बोया जाना अंकित है।”

वकील अप्रार्थी 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, चिड़ावा (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 राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 06.05.2010 को यथावत रखने का निवेदन किया।

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 आवासीय रूपान्तरित नहीं की गयी है। मौके पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं पाया गया है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग 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 आवासीय मानते हुए आवासीय दर से मालियत निर्धारित किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता।"



अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत मूल जमाबंदी, खसरा गिरदावरी से यह स्पष्ट होता है कि वक्त पंजीयन अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी एवं आदिनांक तक राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि ही अंकित चली आ रही है। अतः इस प्रकरण में अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि स्पष्टतया कृषि भूमि की श्रेणी में आती है। उप पंजीयक द्वारा केवल मात्र इस आधार पर आवासीय दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है कि आसपास आवासीय प्रक्रिया निहित हैं एवं भूमि नगर परिषद सीमा में स्थित है। यदि आस-पास अन्य लोगों द्वारा मकान एवं प्लॉट्स निर्मित कर लिये गये हैं, तो इसके लिये अप्रार्थी 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 अप्रार्थी 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 अप्रार्थी 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 श्यामाराम 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 अप्रार्थी क्रेता 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 ई 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 आवासीय दर से किये जाने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने स्वविवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा-निर्देशों को पूर्णतया मध्यनजर रखते हुए कृषि एवं आवासीय दर से मालियत का निर्धारण करते हुए अप्रार्थी के विरुद्ध विधिवत्त मांग कायम की गई है, जिसको अप्रार्थी द्वारा दिनांक 19.05.2002 को जमा करवा दिया गया है। ऐसी स्थिति में कोई शेष बकाया नहीं रह जाता है।

परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 06.05.2010 यथावत रखा जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

31/12
(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

