

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1731/2015/अलवर

राज. सरकार जरिये उपपंजीयक-प्रथम, अलवर।

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री दिनेश कुमार पुत्र श्री कन्हैयालाल सैनी
निवासी 61, जनक मार्ग, हनुमान नगर,
विस्तार सिरसी रोड़, जयपुर।
2. श्री राकेश कुमार पुत्र श्री कन्हैयालाल सैनी
निवासी 35 मनु मार्ग, अलवर।
3. श्री इन्द्र कुमार तोलानी पुत्र श्री हारूमल तोलानी
निवासी मेहन्दी बाग करौली कुण्ड, अलवर।

....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष
श्री मदनलाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा
राजकीय अभिभाषक।
रोहित सोनी, अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
.....अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से
निर्णय दिनांक:-11.01.2017

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर मुद्रांक अलवर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 23.02.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर ने उप पंजीयक-प्रथम, अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि दिनांक 08.02.2010 को प्रार्थी के कार्यालय में ग्राम धवाला में स्थित आराजी ख.सं. 107/0.23, 108/0.20, 118/0.11, 121/0.29, 124/0.25, 125/0.05, 126/0.11 कुल किता 7 रकबा 1.24 हैक्टर के दस्तावेज मालियत तादादी 48,20,000/- पर पंजीयन हेतु पेश किये गये। प्रार्थी ने दस्तावेज पंजीयन करने के पश्चात मूल दस्तावेजात पक्षकारान को लौटा दिए। तदुपरान्त रेण्डम पद्धति के अनुसार उप पंजीयक द्वारा मौका देखा गया मौका अनुसार ख.नं. 121, 126 अलवर भाग से लगे हुए एवं 125, 126 मुख्य सड़क पर मानकर वाणिज्यिक दर से गणना कर मालियत रूपये 68,09,880/- मानकर प्रार्थी ने रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया, जिससे व्यथित होकर विभाग द्वारा अधिनियम की धारा 65 के तहत यह निगरानी कर बोर्ड में मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी का प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गयी।

विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने तर्क दिया कि निगरानी के साथ म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसको स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। कलक्टर मुद्रांक द्वारा उपपंजीयक के साथ जायदाद का मौका निरीक्षण किया, जिसके अनुसार ख.नं. 124, 125, 126 अलवर जयपुर हाईवे रोड़ से लगती भूमि है तथा ख.नं. 107, 108, 118 रोड में एक खेत

लगातार.....2

दूर स्थित है उक्त खसरा के दक्षिण में अलवर बाग रिसोर्ट बना है, जिसका उपयोग व्यवसायिक हो रहा है, भूमि का उपयोग वर्तमान में कृषि उपयोग हो रहा है। अतः पूर्व आदेश दिनांक 04.03.2013 को यथावत रखे जाने का अनुरोध किया। भूमि के ख.नं. 121 व 126 अलवर भाग से लगे हुए हैं तथा ख.नं. 125 व 126 मुख्य सड़क पर स्थित है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को उचित बतलाते हुए विभाग की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी संख्या 2 व 3 की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि है, जिसको विभाग द्वारा व्यवसायिक माना जा रहा है, जो अविधिक है। अप्रार्थीगण ने ना तो इस भूमि को व्यवसायिक उपयोग में लिया है ना ही व्यवसायिक उपयोग में लेने के लिये कोई अनुमति स्थानीय निकाय से प्राप्त की है। इसलिये कृषि भूमि पर स्टाम्प ड्यूटी व पंजीयन शुल्क व्यवसायिक दर से लिया जाना न्यायोचित नहीं है। मौका निरीक्षण पर भूमि अलवर-जयपुर मुख्य सड़क पर दायी तरफ स्थित पायी गई है, भूमि के एक तरफ अलवर बाग रिपोर्ट है, भूमि की तारबन्दी की हुई है। गेहूं कि फसल खड़ी हुई तथा 8 X 8 की एक कोठडी बनी हुई है। एक मुख्य कुआं है, जिसमें पानी नहीं है, इसके साक्ष्य में शपथ पत्र भी पेश किए गए। कलेक्टर मुद्रांक ने मौके की रिपोर्ट पर गौर करते हुए निर्णय दिनांक 04.03.2013 के द्वारा भूमि की मालियत 49,31,150/- निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक 5,740/- कमी पंजीयन शुल्क शून्य एवं शास्ति 260/- कुल 6000/- वसूल किये जाने के आदेश पारित किये, जिसकी अनुपालना में रसीद संख्या 2013004558 दिनांक 03.04.2013 को अप्रार्थीगण द्वारा उक्त राशि उप पंजीयक कार्यालय में जमा करवा दी गई। अतः उन्होंने राजस्व की निगरानी खारिज करने का निवेदन किया एवं कलेक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक 23.02.2015 को बहाल करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात निगरानी के साथ म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसको स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। उप पंजीयक स्वयं ने भूमि का उपयोग अपनी मौका रिपोर्ट में व्यवसायिक नहीं माना है। तत्कालीन कलेक्टर मुद्रांक द्वारा उप पंजीयक के साथ भूमि का मौका निरीक्षण किया गया। जिसके तहत भूमि का उपयोग व्यवसायिक नहीं होना पाया गया। ख.नं. 124, 125, 126 अलवर-जयपुर हाईवे रोड से लगते हुए हैं तथा ख.नं. 107, 108, 118 रोड के एक खेत दूर है तथा भूमि के दक्षिण में अलवर बाग रिसोर्ट है, जिसका व्यवसायिक उपयोग हो रहा है। खसरा नम्बर 121 में एक कमरा बना हुआ है तथा भूमि पर तारबन्दी की हुई है। संलग्न खसरा गिरदावरी सम्वत 2062-2068 के अनुसार सड़क के पास की दर से मूल्यांकन किया गया है जो न्यायोचित प्रतीत होता है।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक 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 :-

- (1) 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 may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty. The nature of user is 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 के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 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 दि.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 अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन कृषि भूमि से व्यवसायिक करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का कृषि से अन्यत्र उपयोग किया जा रहा हो। बिक्रीत सम्पत्ति आज दिनांक तक कृषि भूमि के रूप में राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राजित है व 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 वाणिज्यिक 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 नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए अप्रार्थी क्रेता के विरुद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

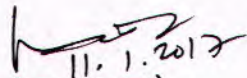
माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) आर.आर.टी. 731 एवं हाल ही में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सिविल रिट पिटीशन संख्या 40/2013 रजनी सहगल बनाम सरकार निर्णय दि. 21.10.2016 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को भूखण्ड की अवस्थिति अनुसार सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किया जावेगा।

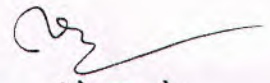
उक्त समस्त तथ्यों, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्तों एवं विवेचन के मद्देनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि अप्रार्थी द्वारा कृषि भूमि ही क्रय की गयी है, जिसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया कृषि थी तथा कृषि उपयोग में ही ली जा रही थी। उप पंजीयक द्वारा केवलमात्र इस आधार पर व्यवसायिक दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है, कि आसपास व्यवसायिक प्रक्रिया निहित हैं। यदि आस-पास अन्य लोगों द्वारा दुकानें, मकान एवं प्लॉट्स निर्मित कर लिये गये हैं, तो इसके लिये अप्रार्थी क्रेता 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 हो, 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 क्रेता को दण्डित किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 23.02.2015 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से यथावत रखे जाने योग्य पाया जाता है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 23.02.2015 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


11.1.2017
(मदन लाल)
सदस्य


(खेमराज)
अध्यक्ष