

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या –1863 / 2010 / उदयपुर

राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, उदयपुर–द्वितीय

.....प्रार्थी.

### बनाम्

1. श्री विनय सिंघवी पुत्र श्री महेन्द्र चन्द्र सिंघवी जरिये मुख्यारआम श्री महेन्द्र चन्द्र सिंघवी पुत्र श्री पदमचन्द्र सिंघवी निवासी 106, पंचरत्न काम्पलेक्स, फतेहपुर, उदयपुर
2. श्री महेन्द्र बडोला पुत्र श्री रोशनलाल बडोला निवासी गोल्ड कॉन्सट अपार्टमेन्ट, सुखाड़िया सर्कल के पास, उदयपुर
3. श्रीमती गुलाबी पुत्री स्व. श्री केशा डांगी जाति डांगी निवासी मनवाखेड़ा तहसील गिर्वा जिला उदयपुर

.....अप्रार्थी.

### एकलपीठ

### राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित :

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अशोक नाथ एवं श्री अजीत लोढ़ा

अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 12.07.2017

### निर्णय

1. प्रार्थी राजस्व द्वारा उक्त निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), उदयपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 134 / 2009 में पारित निर्णय दिनांक 23.06.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी संख्या 2 के स्वामीत्व की 0.2251 हैक्टर कृषि भूमि का बैचान अप्रार्थी संख्या 1/1 विनय सिंघवी तथा 1/2 महेन्द्र बडोला के पक्ष में करने का दस्तावेज वास्ते पंजीयन उप पंजीयक द्वितीय, उदयपुर के समक्ष पेश किया गया। उप पंजीयक द्वारा वाद पंजीयन दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् मौका निरीक्षण किये जाने पर उक्त दस्तावेजों का कमी मालियत का पाया गया तथा उप पंजीयक को अन्तर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क वसूलने हेतु निर्देश पारित किये गये। पक्षकारों द्वारा अन्तर राशि जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स तैयार कर कलेक्टर (मुद्रांक), उदयपुर के समक्ष पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि मानते हुए निर्णय पारित कर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस खारिज कर दिया। कलेक्टर (मुद्रांक), उदयपुर के आदेश दिनांक 23.06.20110 से व्यथित होकर राजस्व द्वारा निगरानी याचिका प्रस्तुत की गई है।
3. प्रार्थी राजस्व के उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 23.06.2010 का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि अप्रार्थी सं. 1 विनय सिंघवी अप्रार्थी संख्या 2 महेन्द्र बडोला को विकेता अप्रार्थी संख्या 3 श्रीमती गुलाबी द्वारा मनुवाखेड़ा तहसील गिर्वा जिला उदयपुर नया खाता सं. 33 व पुराना 46 से 0.2251

माला  
2017-07-17

लगातार.....2.

हैक्टर कृषि भूमि का विक्रय दिनांक 04.07.2007 को जरिये विक्रय पत्र दस्तावेज संख्या 6339 / 2007 द्वारा किया गया। दिनांक 04.07.2007 को ही इन्हीं खाता संख्या व खसरा नम्बरों में स्थित अराजी में से 0.0754 हैक्टेयर भूमि का विक्रेता उदयलाल द्वारा श्रीमती मंजू संचयती एवं श्रीमती उमा मुर्डिया को दस्तावेज संख्या 6338 / 07 द्वारा किया गया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज संख्या 6338 / 07 रकबा 0.754 हैक्टेयर की मालियत आवासीय दर से 35 लाख रुपये प्रतिबीघा से निर्धारित की गयी तथा जबकि वर्तमान प्रकरण में प्रश्नगत भूमि दस्तावेज संख्या 6339 / 07 रकबा 0.2251 हैक्टेयर की मालियत कृषि दर से निर्धारित की गयी। इस प्रकार एक ही दिन में एक ही खसरा नं. की दो अलग-अलग विक्रय पत्रों के माध्यम से विक्रय की गयी भूमि का अलग-अलग श्रेणी से मूल्यांकन किया जाना विधि विरुद्ध है। जब दस्तावेज संख्या 6338 / 07 रकबा 0.754 हैक्टेयर का मूल्यांकन आवासीय दर से किया गया तब प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन भी आवासीय दर से ही किया जाना विधि सम्मत है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स को अस्वीकार करने में विधि एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 23.06.2010 अपास्त किया जाकर राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), उदयपुर के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि अप्रार्थीया सं. 3 विक्रेता द्वारा अप्रार्थी सं. 1 व 2 क्रेतागण को 0.2251 हैक्टर कृषि भूमि का बेचान किया गया। जांच दल द्वारा दस्तावेज संख्या 9286 के आधार पर अप्रार्थीगण के दस्तावेजों को कमी मुद्रांक पर पंजीबद्ध होना पाया जबकि दोनों भूमि का रकबा भिन्न-भिन्न है तथा मौके पर प्रश्नगत भूमि खाली होकर पड़त है इस पर किसी प्रकार की कृषि गतिविधियां संचालित नहीं हैं। जबकि रजिस्ट्री संख्या 6338 / 07 का रकबा 0.0754 हैक्टर है जो 1000 वर्गगज से कम है तथा जबकि दस्तावेज संख्या 6339 / 2007 से अप्रार्थीगण को 0.2251 हैक्टर है जो की 1000 वर्गगज से अधिक विक्रय किये जाने के कारण उसका मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किया जाना न्यायसंगत है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किया जाना विधि सम्मत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि की दर से करने में कोई विधिक व तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गयी। अतः अधीनस्थ न्यायालय निगरानीधीन निर्णय दिनांक 23.06.2010 में हस्तक्षेप किये जाने का कोई आधार नहीं है। इस प्रकार अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का समर्थन करते हुए राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
5. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने कथनों के समर्थन में न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये, जो निम्न प्रकार हैं:-

लगातार.....3.

1. स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 (माननीय उच्चतम न्यायालय)
2. राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007)19 टैक्स अपडेट 355 (माननीय उच्चतम न्यायालय)
3. राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर की निगरानी संख्या 3633(74 / 2004) / 2005 / कोटा सुनील कुमार बनाम राजस्थान सराकर निर्णय दिनांक 2 मार्च 2009
4. सर्वहितकारिणी सहकारी आवास समिति लि. बनाम राज्य सरकार उत्तर प्रदेश आरबीजे(13)2006 पेज 306
6. उभय पक्षों की बहस सुनी गई तथा पत्रावली एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत का सम्मान अध्ययन किया गया।
7. अप्रार्थी सं. 1 विनय सिंघवी अप्रार्थी संख्या 2 महेन्द्र बडोला को विक्रेता अप्रार्थी संख्या 3 श्रीमती गुलाबी द्वारा मनुवाखेड़ा तहसील गिर्वा जिला उदयपुर नया खाता सं. 33 व पुराना 46 से 0.2251 हैक्टर कृषि भूमि का विक्रय दिनांक 04.07.2007 को जरिये विक्रय पत्र दस्तावेज संख्या 6339 / 2007 द्वारा किया गया। दिनांक 04.07.2007 को ही इन्हीं खाता संख्या व खसरा नम्बरों में स्थित अराजी में से 0.0754 हैक्टेयर भूमि का विक्रेता उदयलाल द्वारा श्रीमती मंजू संचयती एवं श्रीमती उमा मुर्डिया को दस्तावेज संख्या 6338 / 07 द्वारा किया गया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज संख्या 6338 / 07 रकबा 0.754 हैक्टेयर की मालियत आवासीय दर से 35 लाख रुपये प्रतिबीघा से निर्धारित की गयी तथा वर्तमान प्रकरण में प्रश्नगत भूमि दस्तावेज संख्या 6339 / 07 रकबा 0.2251 हैक्टेयर की मालियत कृषि दर से निर्धारित की गयी। ऑडिट रिपोर्ट में एक ही खसरा नम्बरों की एक ही दिन में दो विक्रय पत्रों के माध्यम से विक्रय की गयी भूमि का मूल्यांकन उप पंजीयक द्वारा अलग-अलग दर से किये जाने के कारण ऑडिट रिपोर्ट में की गयी आपत्ति के आधार पर रेफरेन्स किया गया। जिससे अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर द्वारा दिनांक 23.06.2010 को अस्वीकार कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 23.06.2010 में उक्त रेफरेन्स को अस्वीकार किये जाने का मुख्य आधार यह उल्लेख किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति रिकॉर्ड में कृषि भूमि है तथा मौका निरीक्षण पर भूमि खाली पड़त है एवं उस पर किसी प्रकार की कोई गैर कृषि गतिविधियां नहीं हो रही है और उसी दिनांक 04.07.2007 को इन्हीं खसरा नम्बरों में से दस्तावेज संख्या 6338 / 07 द्वारा विक्रय की गयी भूमि रकबा 0.754 हैक्टेयर की मालियत आवासीय दर से इस लिये निर्धारित किया गया कि उसका क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम है। जबकि प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है।
8. प्रश्नगत भूमि रिकॉर्ड में कृषि भूमि है तथा मौका निरीक्षण के आधार पर उस पर वह पड़त है तथा उस पर किसी प्रकार की कोई गैर कृषि गतिविधियां संचालित नहीं हैं। इससे स्पष्ट है कि हालांकि मौका निरीक्षण के समय प्रश्नगत भूमि खाली पड़त थी किन्तु यह भी निर्विवादित है कि निरीक्षण के समय उस पर गैर कृषि गतिविधियां भी

लगातार.....4.

नहीं थी। अप्रार्थी केतागण के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क रहा है कि भविष्य के उपयोग की संभावनाओं के आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस संबंध में अप्रार्थीगण की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों में प्रतिपातिद सिद्धान्तों का उल्लेख किया जाना समीचीन है। 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."

9. दस्तावेज के मूल्यांकन के 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 निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित 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."**

भविष्य के उपयोग के आधार पर भूखण्ड को आवासीय नहीं माना जा सकता। यह सुस्थापित है कि सम्पत्ति के बाजार मूल्य की गणना करने हेतु दस्तावेज पंजीयन की तिथि ही सुसंगत है। दस्तावेज पंजीयन के पश्चात् सम्पत्ति का भविष्य में क्या उपयोग किया जायेगा, इसकी कल्पना पूर्व में नहीं की जा सकती है।

- 10 दस्तावेज के मूल्यांकन के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्रों का उल्लेख किया जाना भी समीचीन होगा। 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 :

**बिन्दु सं. 9. भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :—**

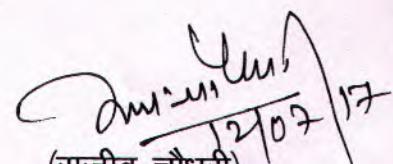
*Amrit Singh  
12/07/17*

लगातार.....5.

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 क्रमांक एफ-7(652)(15)रिट/विधि/12/760 दिनांक 12.04.2013 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं। इस प्रकार भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर बाजार मूल्य का निर्धारण विधि सम्मत नहीं माना जा सकता।

11. प्रश्नगत भूमि जिसका क्षेत्रफल 0.2251 हैक्टर है जो 1.0421 बीघा अर्थात् 1000 वर्गगज से अधिक है और रिकॉर्ड में कृषि भूमि तथा मौके पर भूमि खाली होकर पड़त है साथ ही उस पर कोई गैर कृषि गतिविधियां संचालित नहीं हैं तब इस आधार पर कि उसी दिनांक 04.07.2007 को इन्हीं खसरा नम्बरों में से दस्तावेज संख्या 6338/07 द्वारा विक्रय की गयी भूमि 0.0754 हैक्टेयर भूमि जिसका क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम होने से उसका मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाने से प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना न्याय संगत नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का कृषि भूमि के आधार पर मूल्यांकन किये जाने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है और न ही अनियमितता कारित की है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण के समस्त तथ्यों का विधिक एवं तथ्यात्मक रूप से विस्तृत विवेचन किया गया है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक में 23.06.2010 में हस्तक्षेप करने का कोई आधार विद्यमान नहीं होने से उक्त निर्णय की पुष्टि किये जाने योग्य है तथा राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किये जाने योग्य है।
12. परिमाणस्वरूप निगरानीकर्त्ता राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय, न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर के आदेश दिनांक 23.06.2010 की पुष्टि की जाती है।
13. निर्णय सुनाया गया।



(राजीव चौधरी)  
सदस्य