राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1974/2015/अलवर

अनीश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री अशोक अग्रवाल
जाति महाजन निवासी–4 सी 17, जवाहर नगर, जयपुर। .....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक बहादुरपुर।
2. छोटी देवी पत्नी श्री लक्ष्मणराम जाति सेनी
   निवासी–झरियावाला कुआं, बुद्ध विहार, अलवर .....अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या 216/2016/अलवर

अनीश कुमार अग्रवाल पुत्र श्री अशोक अग्रवाल
जाति महाजन निवासी–4 सी 17, जवाहर नगर, जयपुर। .....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक बहादुरपुर।
2. सुशीला देवी पत्नी श्री हरिराम जाति सेनी
   निवासी–झरियावाला कुआं, बुद्ध विहार, अलवर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी
अभिभाषकगण। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के.अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक ..... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 22.06.2016

यह दोनों निगरानीयां प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 19.10.2015 के विरूद्ध 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, बहादुरपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकार किया है। दोनों प्रकरणों में विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जा रही है।

प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण क्रेताओं द्वारा राजस्व ग्राम नगला समावदी सब तहसील बहादरपुर जिला अलवर में स्थित कृषि भूमि खसरा संख्या 373 रकबा 0.01 एवं खसरा संख्या 374 रकबा 1.18 हैक्टयर किस्म चाही 3 कुल किता 2 रकबा 1.19 हेक्टयर का 1/3 भाग (39.66 एयर) कृषकों/भू स्वामियों से क्रय करते हुए अलग–अलग विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन अप्रार्थी संख्या 1 के कार्यालय में दिनांक 18.12.2013 को प्रस्तुत किये। अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा प्रस्तुत दोनों विक्रय पत्रों को 30,00,000/– रूपये की मालियत पर पंजीबद्ध कर धारा 54 के तहत प्रमाण पत्र जारी करते हुए मूल दस्तावेज बाद पंजीयन प्रार्थीगण क्रेताओं को लौटा दिये। तत्पश्चात मौका निरीक्षण कर आवासीय डी.एल.सी. दर

लगातार.....2

दिये जाने का आक्षेप अंकित करते हुए 3,09,080/– की राशि वसूलने हेतु प्रत्येक प्रकरण में नोटिस जारी किया। विवादित राशि जमा नहीं कराये जाने की स्थिति में अप्रार्थी संख्या 1 ने रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किये। प्रस्तुत दोनों रेफरेन्सों को कलक्टर (मुद्रांक) ने यथावत स्वीकार किया एवं निम्न तालिकानुसार मांग राशियां कायम की। जिनसे व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा अधिनियम की धारा 65 के तहत बाध्यकारी राशि (25 प्रतिशत) जमा करवाते हुए दो निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की है।

प्रस्तुत दोनों निगरानियों की तालिका निम्नानुसार है :–

नि.सं.	क. मुद्रांक का प्रकरण सं.	खसरा संख्या	रकबा	विवादित राशि	कृषि भूमि की किस्म
1974/15	91/2014	373 एवं	0.01 है. का 1/3 हिस्सा	4,54,455	गैर मूमकिन बोरिंग
216/16	92/2014	374	1.18 है. का 1/3 हिस्सा	4,53,630	चाही 3

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं प्रस्तुत रिकार्ड का अवलोकन किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एंव उक्त कृषि भूमियों की जारी की गई हस्ताक्षरित जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण विक्रेताओं एवं क्रेताओं 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। साथ ही उन्होंने उक्त दोनों खसरों की जारी की गई **खसरा गिरदावरी सम्वत 2070 से 2072 का अवलोकन करवाया, जिसमें उक्त वर्णित खसरों में "गेहूं" फसल का ब्यौरा अंकित है एंव नियमित रूप से फसल बोया जाना स्पष्टतया अंकित है**। प्रार्थीगण द्वारा उक्त कृषि भूमियों का विक्रय पत्र दिनांक 18.12.2013 को प्रस्तुत किया गया था जिसमें उक्त समस्त खसरा संख्या, उनका रकबा एवं कुल क्षेत्रफल स्पष्टतया अंकित है तथा जमाबंदी एवं कृषि भूमि जो कि सडक व आबादी से 1 किमी दूर एवं अन्दर स्थित होने का इन्द्राज स्पष्टतया अंकित है। उनके द्वारा जमाबंदी प्रस्तुत कर दर्शाया गया कि कृषि भूमियों का नामान्तरण विक्रेताओं के नाम खुला हुआ है एवं कृषि भूमि क्रय करने के पश्चात क्रेताओं द्वारा भी अपने स्वयं के नाम नामान्तरण खुलवाया गया है, जिस पर हल्का पटवारी के स्पष्ट हस्ताक्षर मौजूद है, जिससे स्पष्ट सिद्ध होता है कि प्रार्थीगणों द्वारा क्रय की गई उक्त भूमि कृषि भूमि ही है।

वकील प्रार्थीगण द्वारा अपने तर्को 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 कीं 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

लगातार.....3

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 एवं निगरानी संख्या 1975/2015/अलवर मैसर्स अपनाघर बिल्डवेल प्रा.लि. बनाम सरकार निर्णय दिनांक 24.05.2016** में भी 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 दोनों निगरानियों को स्वीकारते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित दोनों निर्णय दिनांक 19.10.2015 को निरस्त करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि में मौका निरीक्षण कर पाया गया कि आसपास आवासीय गतिविधि है एवं आराजी का सम्भावित उपयोग आवासीय है। अतः आवासीय प्रथम दर से गणना करते हुए उप पंजीयक ने रेफरेन्स प्रस्तुत किये है। उप पंजीयक द्वारा आवासीय दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थीगणों की दोनों निगरानियां अस्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक के दोनों आदेशों को यथावत रखे जाने पर बल दिया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत दोनों प्रकरणों में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पति 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

लगातार.....4

मौका निरीक्षण किये जाने के उपरान्त मौके की अवस्थिति आस–पास की अवस्थिति एवं सड़क से दूरी को दृष्टिगत रखते हुए सम्पति 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।''

प्रार्थीगण अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत जमाबंदी, खसरा गिरदावरी से यह स्पष्ट होता है कि वक्त पंजीयन प्रार्थीगण द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी एवं आदिनांक तक राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि ही अंकित चली आ रही है। क्रेताओं द्वारा भूमि क्रय किये जाने से भूमि की प्रकृति में परिवर्तन नहीं हो जाता है। राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 के बिन्दु संख्या 6 में स्पष्ट अंकित है कि **''कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी''**। इस अधिसूचना में यह भी स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि उपर्युक्त दरें कलक्टर (स्टाम्प) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लंबित मामलों में भी लागू होगी। अतः इन प्रकरणों में प्रार्थीगण 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 मौके पर आस पास आवासीय गतिविधि है। यदि आस–पास अन्य लोगों द्वारा प्लॉटस् निर्मित कर लिये गये हैं, 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 प्रार्थीगण 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 प्रार्थीगण 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 :–

लगातार.....5

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 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।

लगातार.....6

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 प्रार्थीगण द्वारा अथवा विक्रेताओं 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 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 नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थीगण के विरूद्ध 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 प्रार्थीगण 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 आवासीय दर से अवधारित/मूल्यांकित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के दोनों 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 पाये जाते है।

परिणामस्वरूप प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के निगरानी अधीन दोनों आदेश दिनांक 19.10.2015 अपास्त किये जाते हैं। प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के निगरानी अधीन आदेशों के विरूद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष धारा 65 के तहत निगरानियां प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई गई राशियों को बाद सत्यापन लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

निर्णय सुनाया गया।

22.6.2016

(मदन लाल)

सदस्य