

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या—2040/2014/चुरू

1. रघुवीर सिंह पुत्र जयदयाल महला,
मुरादपुर तह0 बुहाना, झुन्झुनू।
 2. समन्दरसिंह पुत्र श्री भैरू सिंह, राजपूत
उडसर, तहसील सरदारशहर जिला चुरू।
-प्रार्थीगण
बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चुरू।

.....अप्रार्थी

2. निगरानी संख्या 2041/2014/चुरू

1. दिनेश कुमार पुत्र सूरजभान
438, इन्द्रा कॉलोनी नोहर जिला हनुमानगढ़।
 2. मुन्शी पुत्र हुसेन बक्श,
पंखा रोड, वार्ड नं0 3, चुरू।
-प्रार्थीगण
बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चुरू।

.....अप्रार्थी

3. निगरानी संख्या 2042/2014/चुरू

1. भगवान सिंह पुत्र रामकुमार सिंह
बाखरवासी (फतेहपुर) जिला सीकर।
 2. मुन्शी पुत्र हुसेन बक्श,
पंखा रोड, वार्ड नं0 3, चुरू।
-प्रार्थीगण
बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चुरू।

.....अप्रार्थी

4. निगरानी संख्या 2043/2014/चुरू

1. विजयपाल पुत्र बलबीर सिंह
जाजोद तह0 लक्ष्मणगढ़ जिला सीकर एवं
सुभाषचन्द्र पुत्र मगनाराम, माधोपुर, फतेहपुर, सीकर
 2. मुन्शी पुत्र हुसेन बक्श,
पंखा रोड, वार्ड नं0 3, चुरू।
-प्रार्थीगण
बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चुरू।

.....अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित :

श्री रोहित सोनी, अभिभाषक।

.....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री डी.पी.ओझा, उप राजकीय अभिभाषक।

.....राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 05.06.2017

यह चारों निगरानीयां प्रार्थीगण द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 02.09.2014 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, चुरू द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकार किया है। चारों 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।

1/

लगातार.....2.

समस्त प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थीगण सं0 1 क्रेताओं द्वारा राजस्व ग्राम रोही जिला चुरू में स्थित कृषि भूमि खसरा संख्या 933 किस्म बारानी प्रार्थीगण सं0 2 कृषकों/भू स्वामियों से क्रय करते हुए अलग-अलग विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन अप्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किये। प्रस्तुत चारों विक्रय पत्रों का पंजीयन करते हुए अप्रार्थी ने दिनांक 26.10.2012 को धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकन का प्रमाण पत्र जारी करते हुए मूल दस्तावेज बाद पंजीयन प्रार्थीगण को लौटा दिये। तत्पश्चात् अप्रार्थी ने मौका निरीक्षण करने पर पाया गया कि 'उक्त कृषि भूमि का कुछ भाग असिंचित है एवं खसरे की आंशिक भूमि आवासीय उपयोग में आ रही है, अतः कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन किया जावे'। अतः भूमि को आवासीय मानते हुए अप्रार्थी ने उक्त कृषि भूमि की गणना कृषि भूमि की तीन गुणा दर से करते हुए प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को रेफरेन्स किये। प्रस्तुत रेफरेन्सों को कलक्टर (मुद्रांक) ने यथावत् स्वीकार किया एवं निम्न तालिकानुसार मांग राशियां कायम की। जिनसे व्यथित होकर प्रार्थीगणों द्वारा अधिनियम की धारा 65 के तहत बाध्यकारी राशि (25 प्रतिशत) जमा करवाते हुए उपरोक्तानुसार चारों निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की हैं।

प्रस्तुत चारों निगरानियों की तालिका निम्नानुसार है :-

नि.सं.	क. मुद्रांक का प्रकरण सं.	खसरा संख्या	रकबा	विवादित राशि	कृषि भूमि की किस्म
2040 / 14	16 / 12	933	1 बीघा	1,77,630	बारानी
2041 / 14	17 / 12	933	2 बीघा	3,45,250	बारानी
2042 / 14	18 / 12	933	1.75 बीघा	3,10,800	बारानी
2043 / 14	19 / 12	933	2.25 बीघा	3,79,400	बारानी

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 एवं उक्त कृषि भूमियों की जारी की गई हस्ताक्षरित जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण विक्रेताओं 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 चारों खसरों की जारी की गई खसरा गिरदावरी सम्बत 2067 से 2070 का अवलोकन करवाया, जिसमें उक्त वर्णित खसरों में खरीफ (शवालू) में फसल का ब्यौरा बामो, मूंग, गुवार अंकित है एवं नियमित रूप से फसल बोया जाना स्पष्टतया अंकित है। प्रार्थीगणों द्वारा उक्त कृषि भूमियों का विक्रय पत्र उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसमें उक्त समस्त खसरा संख्या, रकबा एवं क्षेत्रफल स्पष्टतया अंकित है तथा जमाबन्दी एवं कृषि भूमि जो कि सडक व आबादी से नजदीक स्थित होने का इन्द्राज स्पष्टतया अंकित है। उनके द्वारा जमाबन्दी प्रस्तुत कर दर्शाया गया कि कृषि भूमियों का नामान्तरण विक्रेताओं के नाम खुला हुआ 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 प्रार्थीगणों 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 वक्ता पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। जिनमें निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :-

✓

लगातार.....3.

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू 2012(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश 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, झुझुनूं बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, चिङ्गावा (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 समस्त निगरानियों को स्वीकारते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 2.9.2014 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 वहां कृषि भूमि के आंशिक भाग पर आवासीय उपयोग हो रहा है, जिससे उसका उपयोग भविष्य में आवासीय होना सिद्ध होता है, प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग की सम्भावनायें हैं। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की तीन गुणा 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 समस्त निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। समस्त प्रकरणों 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 सङ्क 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 कृषि भूमि की तीन गुण 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 प्रार्थीगणों द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी एवं आदिनांक तक राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि ही अंकित चली आ रही है। क्रेतागण द्वारा भूमि क्रय किये जाने से भूमि की प्रकृति में परिवर्तन नहीं हो जाता है। राज्य सरकार की 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 कलकटर (स्टाम्प) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लंबित मामलों में भी लागू होगी। अतः इन प्रकरणों में प्रार्थीगणों द्वारा क्रय की गई भूमि स्पष्टतया कृषि भूमि की श्रेणी में आती है। उप पंजीयक द्वारा केवल मात्र इस आधार पर कृषि भूमि की तीन गुण दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है कि मौके पर भूमि के आंशिक भाग में आवासीय उपयोग हो रहा था।

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 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 प्रार्थीगणों 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 श्यामराम 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 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 सं 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।

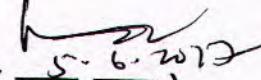
कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि प्रार्थीगणें द्वारा अथवा विक्रेताओं द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का 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 पूर्ण भूमि आवासीय कार्य के उपयोग में नहीं ली जा रही है। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना कृषि भूमि की तीन गुण 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 प्रार्थीगणों के विरुद्ध 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 प्रार्थीगणों 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। राजस्व रिकार्ड में खातेदारी काश्तकारी अंकित किये जाने के स्पष्ट उल्लेख अंकित हैं। प्रार्थीगणों द्वारा इस बाबत् शपथ पत्र भी कलेक्टर मुद्रांक के समक्ष प्रस्तुत किये गये हैं, जो नोटेस पब्लिक से प्रमाणित है, जिसमें विवादित भूमियों में कोई आवासीय गतिविधियां संचालित नहीं होने का शपथ पत्र दिया गया है, जो कलेक्टर मुद्रांक की पत्रावली पर उपलब्ध है। उप पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा आवासीय/कृषि भूमि की तीन गुण दर से अवधारित/मूल्यांकित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के समस्त निगरानी अधीन आदेश दिनांक 02.09.2014 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाये जाते हैं।

परिणामस्वरूप प्रार्थीगणों द्वारा प्रस्तुत चारों निगरानियां स्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन समस्त आदेश दिनांक 02.09.2014 अपास्त किये जाते हैं। प्रार्थीगणों द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों के विरुद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष धारा 65 के तहत निगरानियां प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई गई राशियों को बाद सत्यापन नियमानुसार लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

निर्णय सुनाया गया।


(मदन लाल)
सदस्य