

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2063 / 2011 / जयपुर

1. अनिल कुमार जैन पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार श्रीमाल,
 2. राजकुमार श्रीमाल पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार श्रीमाल,
निवासीगण—बी—23, कुष्णा नगर प्रथम, गांधी नगर मोड़ के सामने,
टोक रोड, जयपुर राज.।
- बनामप्रार्थीगण

1. राजस्थान सरकार जरिये महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक,
राजस्थान, अजमेर।
 2. न्यायालय कलक्टर मुद्रांक जयपुर, कलेक्ट्रेट, जयपुर राज।
-अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित :

श्री उमेश गुप्ता, अभिभाषक।
श्री रामकरण सिंह
उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थीगण की ओर से.
.....राजरव की ओर से.

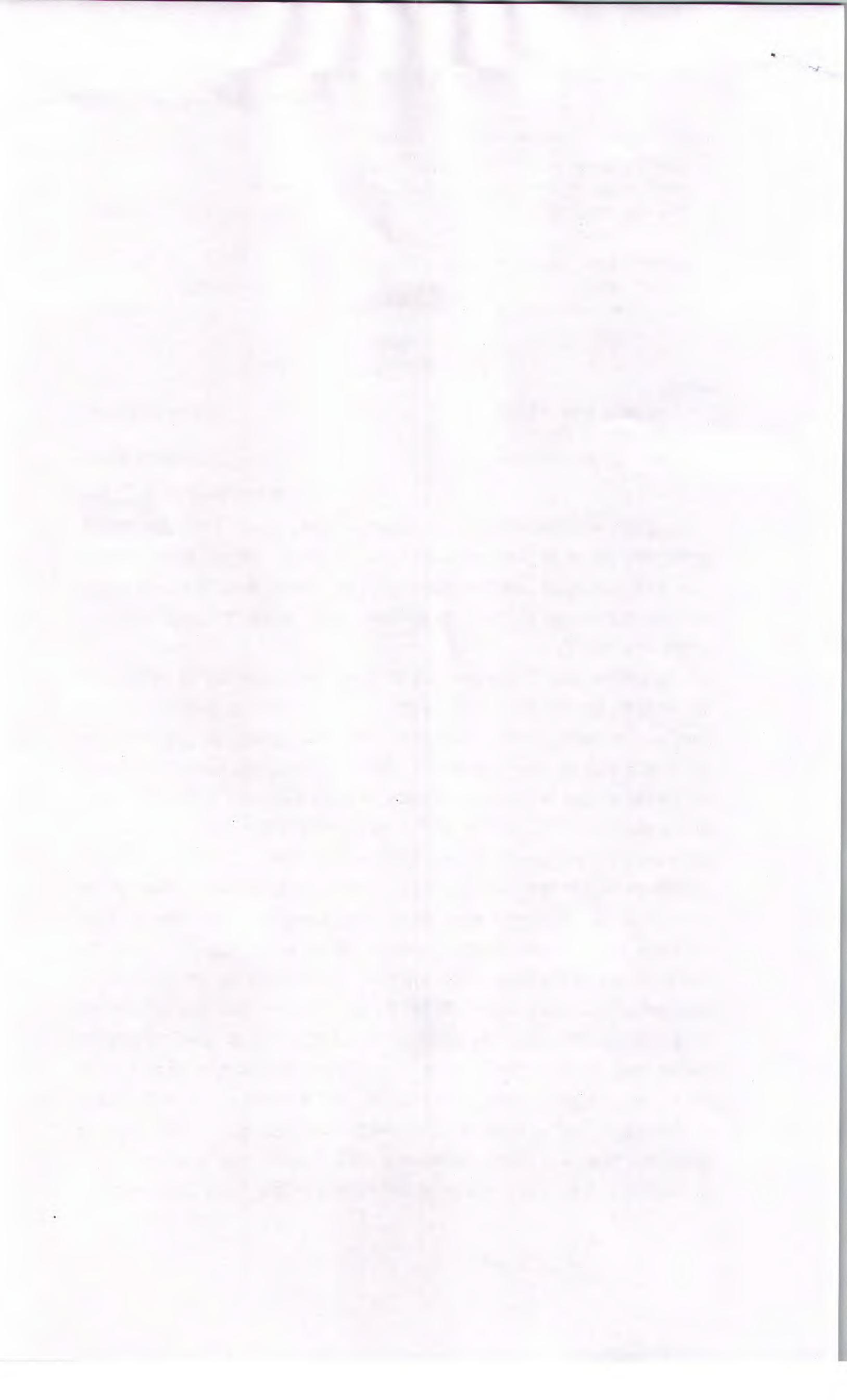
निर्णय दिनांक : 19.12.2017

यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के निर्णय दिनांक 13.06.2011 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 प्रथम/षष्ठम, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री लादूराम पुत्र स्व० श्री रघुनाथ जाति जाट, निवासी ग्राम—जयसिंहपुरा खोर, तहसील व जिला जयपुर ने प्रार्थीगण के पक्ष में निष्पादित ग्राम जयसिंहपुरा खोर खसरा नम्बर 2291 रकबा 10 बीघा के 1/2 हिस्से कृषि भूमि में से 2 बीघा 15 बिस्वा कृषि भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 18.12.2002 के पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष पेश किया। उप पंजीयक ने दस्तावेज में निहित सम्पत्ति की मालियत रूपये 5,08,750/- मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूल कर मूल दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकार को लौटा दिये। तत्पश्चात निरीक्षण दल ने उप पंजीयक के कार्यालय का निरीक्षण किया तथा उक्त विक्रय पत्र के दस्तावेज को आक्षेपित किया तथा यह आक्षेप लगाया कि पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राज., अजमेर के परिपत्र संख्या 2 दिनांक 01.10.1999 के अनुसार यदि दस्तावेज से हस्तांतिरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक होता है तो उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जाये किन्तु मौका निरीक्षण कर यह सुनिश्चित कर लिया जाये की भूमि आबादी उपयोग की नहीं है। उप पंजीयक ने अपनी मौका रिपोर्ट में भूमि के आसपास आबादी गोपाल वर्ग० के मकान बतलाये तथा भूमि के आबादी उपयोग की संभावना मानते हुए भूमि की मालियत की गणना कृषि भूमि की तीन गुणा दर से कर कृषि भूमि की दर 1,85,000/- रूपये प्रतिबीघा की तीन गुणा दर 5,55,000/- रूपये प्रतिबीघा से मानते हुए 2 बीघा 15 बिस्वा भूमि की मालियत रूपये 15,26,250/- आंकी, जिस पर मुद्रांक कर 1,11,926/- रूपये व पंजीयन शुल्क रूपये 10,175/- कुल रूपये 1,22,101/- की वसूली बतलाते हुए प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को रेफरेन्स प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स

लगातार.....2

३१



को स्वीकारते हुए कलक्टर (मुद्रांक) ने अपना विस्तृत आदेश दिनांक 13.06.2011 को पारित किया, जिरामें कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,11,926/-, अन्तर पंजीयन शुल्क रूपये 10,175/- एवं शास्ति रूपये 199/- कुल राशि रूपये 1,22,300/- निर्धारित किये, जिससे व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी मय प्रार्थना पत्र Limitation Act, 1963 की धारा 5 के अन्तर्गत एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक ने तर्क दिया कि निगरानी के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जावे। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि प्रार्थीगण द्वारा क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि ही थी एवं इस बात का उल्लेख प्रार्थीगण द्वारा अपने विक्रय पत्र में स्पष्ट रूप से किया गया है तथा प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत राजस्व जमाबंदी में भी नामान्तरण प्रार्थीगण के हक में अंकित है एवं केवल मात्र कृषि भूमि में ही राजस्व रिकार्ड में नामान्तरण खोले जाने के प्रावधान निहित है। उप पंजीयक, जयपुर-प्रथम ने भी दस्तावेजों को कृषि भूमि के आधार पर ही पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेजात पंजीयन प्रार्थीगण को दिनांक 18.12.2002 को लौटा दिये हैं। तत्पश्चात बिना किसी आधार के महालेखाकार के निरीक्षण दल ने कृषि भूमि को आवासीय मानते हुए उसकी दर का निर्धारण आवासीय दर से करने का आक्षेप लिया है, जो कि अन्यायिक एवं विधि विरुद्ध है।

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। इसके संबंध में निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उद्घरित किये :—

- (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
- (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

अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानी को स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 13.06.2011 को निरस्त करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि के आसपास आबादी, गोपाल वगैराह के मकान मौजूद पाये गये एवं निरीक्षण दल ने कृषि भूमि की दर की तीन गुण से मालियत का निर्धारण करते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किया है एवं कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को विधिक होने के आधार पर स्वीकार किया है। अतः उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश को उचित बतलाते हुए प्रार्थीगण की निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। निगरानी के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है। प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पत्ति किसी स्थानीय निकाय द्वारा आवासीय रूपान्तरित नहीं की गयी है। प्रार्थी

लगातार.....3

3/



अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत जमाबंदी से यह स्पष्ट होता है कि वक्त पंजीयन प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि ही थी एवं आदिनांक तक राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि ही अंकित चली आ रही है। इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि स्पष्टतया कृषि भूमि की श्रेणी में आती है। उप पंजीयक द्वारा मात्र इस आधार पर आवासीय दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है कि आसपास में आवासीय प्रक्रिया निहित हैं। विवादित भूमि में आवासीय निर्माण कराने के लिये उसका आवासीय भू उपयोग परिवर्तन आवश्यक 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। उसकी एक पृथक से निर्धारित प्रक्रिया है, जिसको पूर्ण किये बिना आवासीय निर्माण का नक्शा स्वीकृत होना सम्भव नहीं है।

इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड का यह निरन्तर मत रहा है कि विक्रीत 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 प्रार्थी 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 विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। इस सम्बन्ध में 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 :—

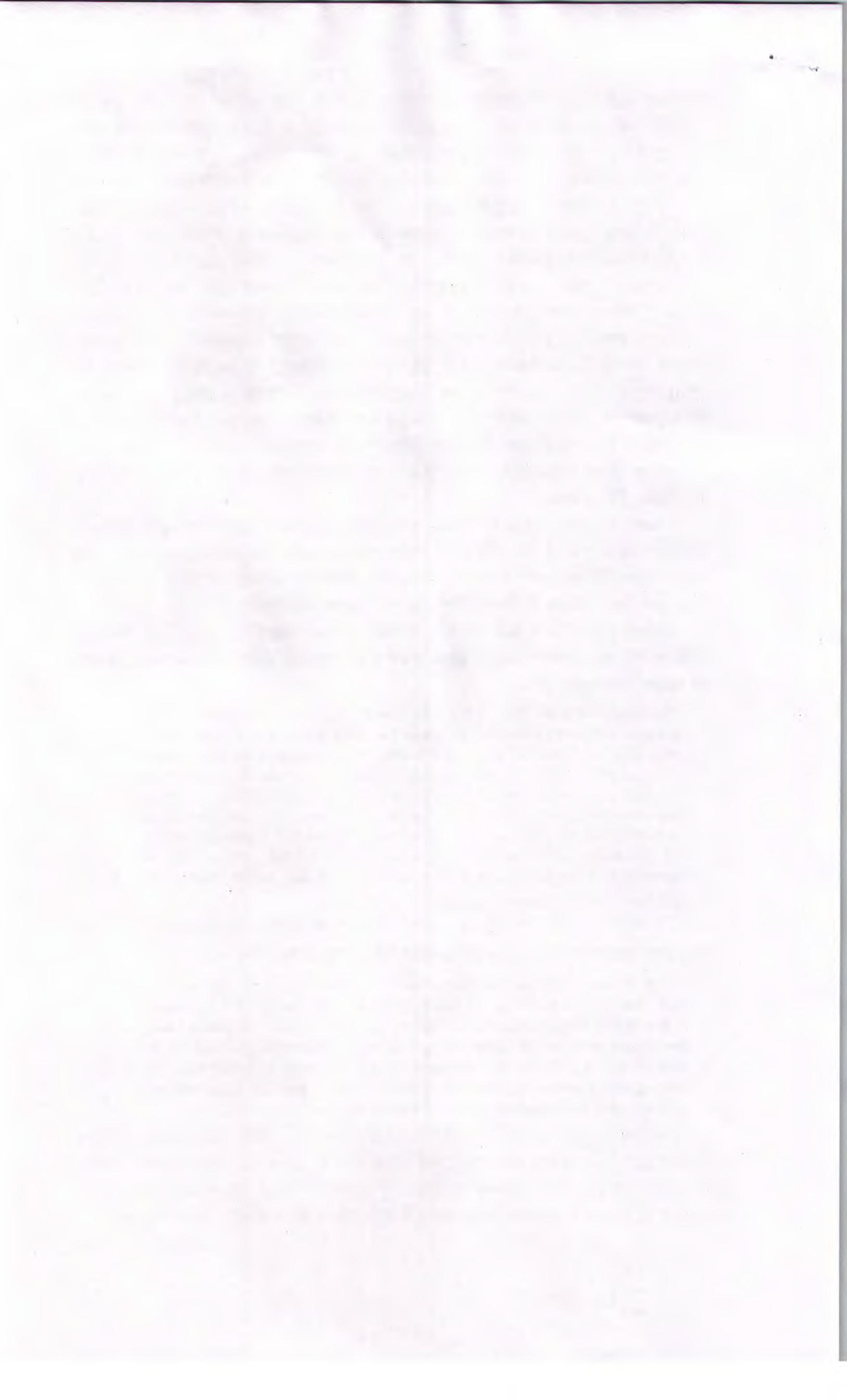
"INDIAN STAMP ACT, 1899 - Section 47-A (4) Market Value - When in Jamabandhi and Girdawari, land has been recorded as agricultural land, Market Value of such land cannot be determined as commercial or residential. In this case, disputed land in the revenue record was recorded as agricultural land. But 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 use 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."

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 प्रार्थी अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन करवाया गया हो अथवा पंजीयन तिथि तक भूमि का कृषि से भिन्न उपयोग किया गया हो।





विक्रीत सम्पत्ति का पंजीयन तिथि तक कृषि भूमि के रूप में राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राज है। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना उप पंजीयक द्वारा 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 प्रार्थी के विरुद्ध 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 प्रार्थी द्वारा कृषि भूमि का ही क्रय किया गया है, जिसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया कृषि थी तथा यह कृषि उपयोग में ही ली जा रही थी, जैसा कि प्रस्तुत दस्तावेजों में राजस्व अधिकारियों यथा पटवारी द्वारा नकल जमाबंदी में इसे प्रमाणित किया गया 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) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 13.06.2011 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 13.06.2011 अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

३।

(ओमकार सिंह आशिया)

सदस्य

