

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-231/2011/जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक अलवर द्वितीय।

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री गणेश एन्टरप्राइजेज जरिये भागीदार हनुमानसिंह भाटी पुत्र श्री शिवदानसिंह भाटी जाति राजपूत निवासी 29, सरदार क्लब स्कीम, रातानाडा जोधपुर।
2. श्री सत्यनारायण पुत्र श्री पूनमचन्द सोलंकी निवासी सोलंकी डेयरी फार्म, जलजोग चौराहा जोधपुर बहैसियत स्वयं एवं बहैसियत मुख्तयारआम :-
  1. श्री घनश्याम, 2. श्री राजेन्द्र पुत्र स्व० श्री पूनमचन्द, 3. श्री भंवरीदेवी पत्नी स्व० श्री पूनचमन्द, 4. इन्द्रा, 5. तारा, 6. संतोष, 7. सरसती, 8. शारदा, 9. सुशीला पुत्रियां स्व० श्री पूनमचन्द, 10. दुर्गादेवी बेवा स्व० श्री मोहनलाल, 11. पुखराज, 12. बंशी, 13. राधेश्याम, 14. जितेन्द्र, 15. कमलेश पुत्र स्व० श्री मोहनलाल, 16. शांति, 17. मन्जू, 18. माया, 19. कमला, 20. विमला पुत्रियां स्व० मोहनलाल, 21. छंवरीदेवी बेवा स्व० श्री लक्ष्मण, 22. संजय, 23. मनोहर, 24. जुगल पिसरान स्व० श्री लक्ष्मण, 25. सरोज पुत्री स्व० श्री लक्ष्मण निवासीगण जगजोग चौराहा, जोधपुर।

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

श्री के.एल.जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा, उप राजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री हगामीलाल चौधरी, अभिभाषक

.....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 12.05.2017

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.04.2010 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, द्वितीय जोधपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण द्वारा मौजा ग्राम जोधपुर में स्थित कृषि भूमि ख०नं० 632/33 रकबा 14 बीघा का विक्रय पत्र दि. 03.06.2009 मालियत रूपये 60,00,000/- पर निष्पादित करते हुए प्रार्थी के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। प्रार्थी ने भूमि की मालियत प्रचलित डीएलसी के आधार पर रू० 1,05,00,000/- आंकते हुए प्रस्तुत दस्तावेजात बाद पंजीयन पक्षकारों को लौटा दिये। तत्पश्चात मौका निरीक्षण कर प्रार्थी ने पाया कि भूमि के पीछे की ओर मिल्ट्री का रिहायस व सामने की ओर वाणिज्यिक एवं आवासीय गतिविधियां होने से आवासीय भूमि की दर 200/- रूपये प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन 4,87,87,200/- निर्धारित करते हुए प्रकरण कमी मुद्रांक कर रू० 30,62,980/- सृजित करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी किया एवं उक्त राशि वसूल नहीं होने की स्थिति में अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स दिनांक 23.06.2009 को कलक्टर मुद्रांक जोधपुर के समक्ष प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स का निस्तारण करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 30.04.2010 द्वारा प्रकरण को खारिज किया। उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई।

.....2.



प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश को अविधिक बतलाते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय प्रकृति की है एवं सम्पत्ति के पीछे मिल्ट्री का रिहायस तथा सामने की तरफ वाणिज्यिक एवं आवासीय गतिविधियां संचालित होने के आधार पर उप पंजीयक ने 200/- रू0 प्रति वर्गफीट से मालियत का निर्धारण किया है, जो उचित है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार करते हुए विद्वान कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण के अभिभाषक ने तर्क दिया कि विवादित सम्पत्ति पूर्णतया कृषि भूमि है, जो ग्राम मौजा में स्थित है। भूमि का ख0सं0 632/33, रकबा 14 बीघा है। उप पंजीयक ने प्रचलित डीएलसी के आधार पर रू0 1,05,00,000/- आंकते हुए प्रस्तुत दस्तावेजात बाद पंजीयन पक्षकारों को लौटा दिये। तत्पश्चात बिना किसी आधार के मौका निरीक्षण कर भूमि के पीछे की ओर मिल्ट्री का रिहायस व सामने की ओर वाणिज्यिक एवं आवासीय गतिविधियां होने से आवासीय भूमि की दर 200/- रूपये प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन 4,87,87,200/- निर्धारित करते हुए मांग सृजित की है, जो अन्यायोचित है। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि विवादित भूमि की गिरदावरी सम्वत 2063 से 2065 एवं जमाबंदी सम्वत 2059 से 2062 प्रस्तुत की जा चुकी है, जिससे भूमि पूर्णतया खातेदारी दर्शित होती है। विवादित भूमि बंजर स्थिति में है एवं उप पंजीयक ने स्वयं अपनी निरीक्षण टिप्पणी में अंकित किया है कि भूमि मौके पर खाली है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने एवं कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को यथावत रखे जाने पर बल दिया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 के पक्ष में करते हुए दस्तावेजात 1,05,00,000/- की मालियत पर पंजीबद्ध करवाया है, जिसको अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकन का प्रमाण पत्र जारी करते हुए उप पंजीयक ने मूल दस्तावेजात बाद पंजीयन पक्षकारों को लौटा दिये, तत्पश्चात इस आधार पर रेफरेन्स कलेक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया है कि भूमि के पीछे की ओर मिल्ट्री का रिहायस व सामने की ओर वाणिज्यिक एवं आवासीय गतिविधियां होने से आवासीय भूमि की दर 200/- रूपये प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन 4,87,87,200/- निर्धारित करते हुए मांग सृजित की है, प्रकरण में उप पंजीयक द्वारा यह कहीं भी सिद्ध नहीं किया गया है कि अप्रार्थी द्वारा भूमि का भू उपयोग परिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय परिवर्तित करवाया गया है। अप्रार्थी अधिवक्ता ने बहस के दौरान अपने पडौस की भूमियों के दस्तावेजात ख0सं0 632/36, 632/37, 632/38, 632/39 एवं 632/40 के विक्रय पत्रों की प्रतियां प्रस्तुत करते हुए दर्शाय की उक्त भूमियों की दरे उप पंजीयक द्वारा कृषि भूमि से निर्धारित की गई है, जबकि हस्तगत प्रकरण में आवासीय दर से भूमि का मूल्यांकन किया गया है।






बहस के दौरान विद्वान अप्रार्थी 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 Additional 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 अप्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन कृषि भूमि से व्यवसायिक/आवासीय करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का कृषि से अन्यत्र उपयोग किया जा रहा हो। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक 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 की पूर्णतया अनुपालना करते हुए मालियत का निर्धारण कृषि भूमि से करते हुए अपना विस्तृत आदेश दिनांक 30.04.2010 पारित किया है, जो उचित प्रतीत होता है।





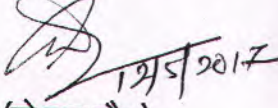

माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) आर.आर.टी. 731 एवं हाल ही में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सिविल रिट पिटीशन संख्या 40/2013 रजनी सहगल बनाम सरकार निर्णय दि. 21.10.2016 में यह सिद्धान्त 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।

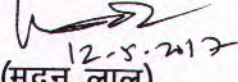
प्रकरण में अप्रार्थी सं० 2 के नाम विवादित भूमि का राजस्व रेकार्ड में नामान्तरण खुला हुआ है जिसमें भूमि की किस्म बारानी-चतुर्थ दर्शायी गयी है एवं सम्वत् 2063 से 2065 की गिरदावरी भी प्रस्तुत की गयी है। उक्त समस्त तथ्यों, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्तों एवं विवेचन के मददेनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि अप्रार्थीगण द्वारा किये गये विक्रय पत्र में वर्णित कृषि भूमि उचित अंकित की गयी है, जिसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया खातेदारी थी तथा खातेदारी उपयोग में ही ली जा रही थी। उप पंजीयक द्वारा केवलमात्र इस आधार पर आवासीय दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है, कि उक्त भूमि के पीछे एवं सामने व्यवसायिक/आवासीय गतिविधियां संचालित है। भविष्य की सम्भवानाओं के आधार पर उपपंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया था, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है, चूंकि यह निर्णय माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के अनुकूल होने से यथावत रखे जाने योग्य पाया जाता है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), जोधपुर के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.04.2010 की पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

  
(के.एल.जैन)  
सदस्य

  
12.5.2017  
(मदन लाल)  
सदस्य