

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1-3. निगरानी संख्या-2690 से 2692/2016/अलवर

मैसर्स अपना घर बिल्डवैल प्रा. लि.,

जरिये निदेशक श्री अशोक कुमार सैनी पुत्र श्री सोहनलाल

290, नया बास, अलवर

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक टपूकारा, अलवरअप्रार्थी राजस्व

निगरानी संख्या-2690/2016/अलवर

2. श्रीमती रेहमती पत्नी निसार अली

3. समीर पुत्र श्री रुस्तम

4. रहीस पुत्र मौजी, रुस्तम की ढाणी, टपूकारा, तिजारा, अलवर

निगरानी संख्या-2691/2016/अलवर

2. श्री जुहरु दत्तक पुत्र श्री रतभान

3. श्री अलीमुदीन पुत्र सलेम,

4. श्री अकबर पुत्र सलेम

5. श्री जाकिर पुत्र सलेम

6. श्री अयूब पुत्र निजामुद्दीन

7. श्री इकबाल पुत्र निजामुद्दीन

8. श्री अब्बास पुत्र निजामुद्दीन

9. श्री साहिद पुत्र निजामुद्दीन

समस्त जाति मेव, नौगावां तहसील तिजारा, अलवर।

निगरानी संख्या-2692/2016/अलवर

2. श्रीमती सुभानी पत्नी उस्मान

3. जमालू

4. हनीफ

5. हबीब

6. मुबीन

7. जफरू

8. शब्बीर

समस्त पुत्रगण उस्मान, मेव, नौगावां, तिजारा अलवर।

.....अप्रार्थीगण विक्रेता

एकलपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित :

श्री रोहित सोनी, अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अमित कुमार, अभिभाषक

.....अप्रार्थीगण विक्रेता की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा, उप राजकीय अभिभाषक

.....राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 27.07.2017

निर्णय

यह तीनों निगरानियां प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 03.11.2016 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, टपूकारा जिला अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्सों को स्वीकार किया है। तीनों निगरानियों में विवादित बिन्दु समान निहित होने के कारण इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है, निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी गई है।

प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण विक्रेता ने अपने स्वामित्व की कृषि भूमि ग्राम टपूकडा तहसील तिजारा जिला अलवर के निम्न तालिका में अंकित खसरा नम्बर एवं रकबा का बेचान प्रार्थी कम्पनी को विक्रय करना दर्शाते हुए विक्रय विलेख दिनांक 16.2.2015 को अप्रार्थी राजस्व के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये। उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति को पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेजात बाद पंजीयन प्रार्थी कम्पनी को लौटा दिये, तत्पश्चात मौका निरीक्षण करने पर उनके द्वारा अंकित किया गया कि "क्रय की गई जमीन आवासीय निर्माणाधीन फ्लैट्स की बाउण्ड्री से लगती हुई है। उपयोग आवासीय फ्लैट्स का है व अपना घर बिल्डवेयर के फ्लैट्स निर्माणाधीन हैं। अतः आवासीय दर से मूल्यांकन किया जावे"। उनके द्वारा धारा 54 के तहत प्रार्थी कम्पनी को नोटिस जारी करते हुए रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर

लगातार.....2

से निर्धारित करते हुए अपने आदेश दिनांक 03.11.2016 द्वारा कमी मुद्रांक, सरचार्ज, शस्ति एवं ब्याज निम्नतालिकानुसार सृजित की, जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा राजस्थान कर बोर्ड में यह निगरानियां प्रस्तुत की गई हैं।

प्रस्तुत तीनों निगरानियों की तालिका निम्नानुसार है :-

निगरानी सं.	कल. मु. का प्र.सं.	क्रय की गयी भूमि का ख.सं.	भूमि का रकबा	विवादित राशि
2690/16	28/2016	215/699	0.1525 है०	3,10,540
2691/16	30/2016	216, 217, 218 एवं 215/693	0.6375 है० का आधा	6,45,365
2692/16	29/2016	216, 217, 218 एवं 215/693	0.6375 है० का आधा	6,45,365

प्रार्थी की ओर से श्री रोहित सोनी, अप्रार्थीगण विक्रेता की ओर से श्री अमित कुमार, अभिभाषक तथा राजस्व की ओर से श्री आर.के. अजमेरा, उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषकों ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एवं उक्त भूमि की हाल ही में दिनांक 17.06.2016 को जारी की गई मूल हस्ताक्षरित जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण प्रार्थी कम्पनी के नाम खुला हुआ है जिसका विवरण निम्नानुसार है "नामान्तरण सं. 1359 व 3560 नि.दि. 20.2.2015 बेचान बैय से विक्रेतागण के बजाय मैसर्स अपना घर बिल्ड वैल प्रा.लि. पता 290 नया वास अलवर जयें अशोककुमार सैनी पुत्र सोहनलाल जाति माली निवासी 290 नयाबास अलवर खातेदार स्वीकार" तथा केवल कृषि भूमि में ही राजस्व रेकार्ड में नामान्तरण खोला जाता है, ना कि आवासीय भूमि में। साथ ही उन्होंने हाल ही में दिनांक 17.06.2016 को जारी की गई मूल हस्ताक्षरित खसरा गिरदावरी सम्वत 2068 से 2071 का अवलोकन करवाया, जिसमें उक्त वर्णित खसरों में खरीफ (शवालू) में फसल का ब्यौरा बाजरा तथा रवि (उन्हालू) में फसल का ब्यौरा गेहूं, सरसों की सिंचाई की जाना एवं फसल बोया जाना स्पष्टतया अंकित है। प्रार्थी द्वारा उक्त कृषि भूमियों का विक्रय पत्र दिनांक 16.2.2015 को प्रस्तुत किये गये थे जिसमें उक्त समस्त खसरा संख्या व उनका रकबा स्पष्टतया अंकित है तथा जमाबंदी एवं कृषि भूमियां जो कि सड़क व आबादी से 200 मीटर दूर स्थित होने का इन्द्राज स्पष्टतया अंकित है। उनके द्वारा मूल जमाबंदी प्रस्तुत कर दर्शाया गया कि प्रार्थी फर्म के नाम नामान्तरण खुला हुआ है, जिस पर हल्का पटवारी के स्पष्ट हस्ताक्षर मौजूद है, जिससे स्पष्ट सिद्ध होता है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई उक्त भूमि तत्समय कृषि भूमि ही थी।

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। 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 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 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." 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।

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने वित्त विभाग (कर अनुभाग) द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक एफ4(4)वित्त/कर/2015-226 दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 का उल्लेख किया, जो निम्नानुसार है :-

6. कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें-
"कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी"

अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानियों को स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 3.11.2016 को निरस्त करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि में विकसित आवासीय फ्लैट्स निर्माणाधीन है तथा क्रेता एक प्रा.लि. कम्पनी है, जिसका उद्देश्य मकान/फ्लैट्स बनाकर विक्रय करना है। बिक्रीत सम्पत्ति के आस-पास आबादी बसी हुई होने से प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग की सम्भावनायें हैं। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा आवासीय दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। अपने तर्कों के समर्थन में उनके द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आरएलआर 1999 (1) पृष्ठ 678 मैसर्स सत्यम प्रोपर्टीज बनाम सरकार निर्णय दिनांक 16.02.1999 प्रस्तुत करते हुए उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरणों में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पत्ति किसी स्थानीय निकाय द्वारा आवासीय रूपान्तरित नहीं की गयी 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 सड़क से दूरी को दृष्टिगत रखते हुए सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर।

प्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत मूल जमाबंदी, खसरा गिरदावरी से यह स्पष्ट होता है कि वक्त पंजीयन प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी एवं आदिनांक तक राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि ही अंकित चली आ रही है। क्रेता एक कम्पनी है, केवल मात्र कम्पनी 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 इस प्रकरण में प्रार्थी 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 आसपास 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 फ्लैट्स का नक्शा स्वीकृत होना असम्भव है एवं बहुमंजलीय फ्लैट्स बिना नक्शा स्वीकृति के निर्माण किया जाना भी असम्भव है।

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 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 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 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."



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 कम्पनी द्वारा अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन करवाया गया हो अथवा पंजीयन तिथि तक भूमि का कृषि से अन्यत्र उपयोग किया गया हो। बिक्रीत 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 कम्पनी के विरुद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

समान तथ्यों पर आधारित इसी प्रार्थी कम्पनी की निगरानी संख्या 1975/2015 /अलवर निर्णय दिनांक 24.05.2016 में माननीय कर बोर्ड की खण्डपीठ ने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की है। कलेक्टर मुद्रांक ने उक्त पारित निर्णय को भी नजरअंदाज किया है, जो अविधिक है।

वकील प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त समस्त खसराओं का भू-उपयोग परिवर्तन बाबत जारी आवासीय पट्टा विलेख दिनांक 5 जुलाई 2017 नगर विकास न्याय, भिवाडी का प्रस्तुत किया गया है, जो उप पंजीयक टपूकड़ा के कार्यालय में दिनांक 7.7.2017 को पुस्तक सं01 जिल्द सं0 88, पृष्ठ सं.40 क्रम सं0 2017000503 पर पंजीबद्ध है, जिसके लिये उप पंजीयक ने 2,88,300/- रु. शुल्क आवासीय दर से पंजीयन हेतु जरिये रसीद सं. 2017000579 दि. 7.7.2017 प्राप्त किये हैं एवं साथ ही नगर विकास न्याय, भिवाडी द्वारा जारी चालान दिनांक 16.6.2017 जिसके जरिये भू-उपयोग परिवर्तन हेतु पृथक से रूपान्तरण राशि भी जमा करवायी गयी है, जिसकी रसीदें पत्रावली पर उपलब्ध हैं। ऐसी स्थिति में प्रकरणों में शेष वसूली योग्य राशि नगण्य रह जाती है।

उक्त समस्त तथ्यों एवं विवेचन के मददेनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रार्थी कम्पनी 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 तीनों निगरानी अधीन आदेश दिनांक 3.11.2016 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाये जाते हैं।

परिणामस्वरूप प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत तीनों निगरानियां स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 3.11.2016 अपास्त किये जाते हैं। प्रार्थी कम्पनी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों के विरुद्ध माननीय कर बोर्ड के समक्ष निगरानियां प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशियों को सत्यापन के पश्चात नियमानुसार लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

निर्णय सुनाया गया।

27.3.2017
(मदन लाल)
सदस्य