राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–300/2014/जयपुर

नरेन्द्र कुमार पुत्र स्व0 श्री जमनाराम,
जाति सैन, निवासी ग्राम डोकण वाया पाटन, जिला सीकर।
हाल निवासी चतुर्थ–डी 21, मल्टी स्टोरीज, गांधी नगर जयपुर। .....प्रार्थी

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये उप–पंजीयक चतुर्थ, जयपुर
2. श्री सुरजा राम पुत्र स्व0 श्री बल्लूराम
   जाति यादव, निवासी ग्राम कुडी की ढाणी,
   तहसील नीम का थाना, जिला सीकर राजस्थान .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री मदनलाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री विरेन्द्र गोयल, अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री शितांशु शर्मा
उप राजकीय अभिभाषक .... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 28.09.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 08/2009 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 01.10.2013 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने आराजी खसरा नम्बर 575/389 रकबा 0.45 हैक्टयर का 1/2 हिस्सा अर्थात 2722 वर्गगज परफोर्मा का बेचान प्रार्थी को रूपये 5,60,000/– के प्रतिफल स्वरूप किया गया। उक्त कृषि भूमि के क्रय बाबत पक्षकारान के मध्य एक विक्रय विलेख दिनांक 24.11.2005 को तहरीर व तकमील होकर निष्पादित किया गया एवं दिनांक 24.11.2005 को कुल राशि रूपये 45,000/– के मुद्रांक शुल्क पर उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक, जयपुर के पैनल निरीक्षक द्वारा दिनांक 06.12.2005 को उक्त विवादित भूमि का निरीक्षण किया गया। तत्पश्चात उप पंजीयक द्वारा स्वयं उक्त विवादित भूमि का दिनांक 18.12.2005 को मौका निरीक्षण कर उक्त पैनल निरीक्षक द्वारा दी गई रिपोर्ट को सही मानते हुए व विवादित भूमि की भविष्य में संभावित आवासीय उपयोग होने का आक्षेप लगाया गया। जिला स्तरीय समिति द्वारा आवासीय दरों का निर्धारण ना करने से उप पंजीयक द्वारा उक्त विवादित भूमि की तत्समय जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित 20 लाख रूपये की तीन गुना दर से निर्धारण कर कुल सम्पत्ति रूपये 54,00,000/– आंकी गई एवं उस पर कमी मुद्रांक कर व कमी पंजीयन शुल्क की बकाया निकालते हुए प्रकरण बनाकर कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर को प्रतिप्रेषित कर दिया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निर्णय दिनांक 25.01.2006 से उक्त विवादित क्रय की गई

लगातार.........2

भूमि को कृषि भूमि मानते हुए तत्समय प्रचलित जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित 20 लाख रूपये प्रति बीघा दर से मालियत रूपये 18,00,000/– निर्धारित करते हुए कुल देय मुद्रांक शुल्क रूपये 99,000/–, पंजीयन शुल्क रूपये 12,400/– व शास्ति रूपये 500/– की मांग सृजित की। उक्त निर्णय की पालना में प्रार्थी द्वारा दिनांक 24/25.02.2006 को समस्त राशि उप पंजीयक के कार्यालय में जमा करवा दी गई, जिस उप उप पंजीयक द्वारा उक्त विक्रय विलेख दस्तावेज दिनांक 28.02.2006 को पंजीबद्ध कर प्रार्थी को मूल लौटा दिये। तत्पश्चात राजस्थान सरकार द्वारा जरिये उप पंजीयक चतुर्थ, जयपुर ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 25.01.2006 के विरूद्ध कर बोर्ड, अजमेर में निगरानी याचिका प्रस्तुत की, उक्त निगरानी याचिका संख्या 1082/2006/जयपुर पर दर्ज करते हुए उक्त निगरानी याचिका का निर्णय दिनांक 04.11.208 को किया गया। कर बोर्ड द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 25.01.2006 को निरस्त करते हुए प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित कर दिया कि विवादित भूमि से सम्बन्धित विक्रेता को नियमुनसार नोटिस दिया जाकर भूमि के मौके पर वास्तविक उपयोग को दृष्टिगत रखते हुए एवं पक्षकारान को सुनवाई का अवसर देते हुए विधिसम्मत निर्णय पारित किया जावे।

3. कर बोर्ड द्वारा प्रतिप्रेषित उक्त प्रकरण की पालना में अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वारा उभयपक्षों को नोटिस जारी किये गये एवं उन्हें सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया एवं पुनः मौका निरीक्षण किया गया जिसके अनुसार उक्त भूमि खाली है तथा बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है व पेड़ पौधे लगे हुए है। इस प्रकार यह सही है कि प्रश्नगत भूमि पड़त है। आसपास आवासीय क्षेत्र होने के कारण मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना न्यायोचित मानते हुए प्रस्तुत रेफरेंस को स्वीकार किया गया। सम्पत्ति के आस–पास आवासीय गतिविधियां होने से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर से निर्धारित करते हुए विवादित सम्पत्ति की मालियत रूपये 54,00,000/– निर्धारित की गई एवं पूर्व में अदा किये गये मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करने पर शेष कमी मुद्रांक कर रूपये 2,88,000/– कमी पंजीयन शुल्क 7000/– रूपये कुल 2,95,000/– की मांग सृजित की। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थी द्वारा कृषि प्रयोजनार्थ कृषि भूमि क्रय की गयी है। केवल मात्र आस–पास आवासीय क्षेत्र होने के आधार पर उप पंजीयक द्वारा कृषि भूमि को आवासीय दर से मूल्यांकित होने का आक्षेप किये जाने एवं तदनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा आवासीय दर से मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। यदि आस–पास आवासीय गतिविधि की जा रहा है, तो उसके लिये प्रार्थी को दण्डित नहीं किया जा सकता। प्रार्थी द्वारा क्रीत सम्पत्ति का क्षेत्रफल बीघाओं/हैक्टेयर में है, भूमि की प्रकृति कृषि है, ऐसी स्थिति में

लगातार........3

बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना कृषि भूमि की दर से ही की जा सकती है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त **2012 (2) आर.एल.डब्ल्यू. 1443 स्टेट ऑफ यू.पी. व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य;** माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 2314/2012 व 2315/2012/अलवर में पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015; आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 57 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट झूंझनूं बनाम राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक चिड़ावा;** आर.बी.जे. **(15) 2008 पेज 10 चेतना शर्मा (श्रीमती) पत्नी श्री राजेश शर्मा जयपुर बनाम राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक (प्रथम) जयपुर व अन्य तथा माननीय कर बोर्ड की निगरानी संख्या 1164–1170/2014/अलवर मैसर्स ए. इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 फरीदाबाद (हरियाणा) बनाम राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक बहादुरपुर (अलवर) व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 07.10.2015 एवं हाल ही में राजस्थान कर बोर्ड की माननीय खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 290/2015/अलवर करण सिंह बनाम सरकार निर्णय दिनांक 08.02.2016 प्रस्तुत किया, जो इस प्रकरण पर पूर्णतया आच्छादित है,** आदि प्रस्तुत किये। अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश को खारिज करने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थी संख्या 1 राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि बिक्रीत भूखण्ड के आस–पास आवासीय क्षेत्र होने से प्रश्नगत सम्पत्ति का प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग सम्भावित है। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा आवासीय दर से मालियत की गणना किये जाने तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

7. प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह निष्कर्षित किया जाना है कि प्रार्थी द्वारा क्रीत भूमि की प्रकृति वक्त पंजीयन कृषि थी अथवा आवासीय ? इस सम्बन्ध में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने पर स्पष्ट होता है कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 02 से उसके स्वामित्व की अराजी खसरा नम्बर 575/389 रकबा 0.45 हैक्टयर का 1/2 हिस्सा क्रय किया है। प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि भूमि के रूप में क्रय की गयी है तथा आज दिनांक तक कृषि कार्य के उपयोग में ली जा रही है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर से निर्धारित किया जाना प्रथम दृष्टया नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त के विपरीत है तथा तथ्यात्मक रूप से भी त्रुटिपूर्ण है।

लगातार.........4

8. उप पंजीयक द्वारा केवलमात्र इस आधार पर आवासीय दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है कि आसपास आवासीय प्रक्रिया निहित हैं। यदि आस–पास अन्य लोगों द्वारा मकान एवं 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 प्रार्थी को दण्डित किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

9. इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालयों 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।

10. दौराने बहस 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

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त **आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन** :–

"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."

HELD - **Stamp Act 1899, Sec. 47-A, 33** - Valuation of property - Determination of stamp duty - Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - held - 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.

(2) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 2314/2012 व 2315/2012/अलवर श्री समयसिंह चौहान बनाम**

लगातार.........5

सरकार में पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015 में स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं कि कृषि भूमि के संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग को देखते हुए भूमि की मालियत की गणना वाणिज्य दर से नही की जा सकती है।

(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 व अन्य में निम्न व्यवस्था दी गयी 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.

11. 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।"

12. 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

13. कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा दौराने बहस विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि प्रार्थी द्वारा अथवा विक्रेता 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 आज दिनांक तक कृषि भूमि के रूप में राजस्व रेकॉर्ड में इंद्राजित 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 आवासीय दर से मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

14. उक्त समस्त तथ्यों एवं विवेचन के मद्देनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रार्थी द्वारा कृषि भूमि क्रय की गयी है, जिसकी प्रकृति आज दिनांक तक कृषि है तथा कृषि उपयोग में ही ली जा रही 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 01.10.2013 माननीय न्यायालयों द्वारा समय–समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

15. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 01.10.2013 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरूद्ध कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि को बाद सत्यापन लौटाये जाने के निर्देश दिये जाते हैं।

16. निर्णय सुनाया गया।

(मदनलाल मालवीय)
सदस्य