

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1. निगरानी संख्या-315/2014/जयपुर. | 10. निगरानी संख्या-191/2015/जयपुर. |
| 2. निगरानी संख्या-316/2014/जयपुर. | 11. निगरानी संख्या-192/2015/जयपुर. |
| 3. निगरानी संख्या-688/2014/जयपुर. | 12. निगरानी संख्या-193/2015/जयपुर. |
| 4. निगरानी संख्या-689/2014/जयपुर. | 13. निगरानी संख्या-194/2015/जयपुर. |
| 5. निगरानी संख्या-690/2014/जयपुर. | 14. निगरानी संख्या-195/2015/जयपुर. |
| 6. निगरानी संख्या-691/2014/जयपुर. | 15. निगरानी संख्या-196/2015/जयपुर. |
| 7. निगरानी संख्या-692/2014/जयपुर. | 16. निगरानी संख्या-616/2015/जयपुर. |
| 8. निगरानी संख्या-693/2014/जयपुर. | 17. निगरानी संख्या-617/2015/जयपुर. |
| 9. निगरानी संख्या-190/2015/जयपुर. | 18. निगरानी संख्या-618/2015/जयपुर. |

मैसर्स चौरड़िया बिल्डकोम प्रा० लिमिटेड,
सी-61, संग्राम कॉलोनी, सी-स्कीम, जयपुर
जरिये निदेशक श्री विनय चौरड़िया.

.....प्रार्थी.

बनाम

कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत्त-द्वितीय, राजस्थान.

.....अप्रार्थी.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री मदनलाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित ::

श्री अलकेश शर्मा, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री एन. के. बैद, उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 28/09/2018

निर्णय

1. प्रार्थी मैसर्स चौरड़िया बिल्डकोम प्रा० लि० द्वारा उपरोक्त सभी 18 निगरानियां अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर एवं कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त-द्वितीय, राजस्थान (जिन्हें आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के द्वारा पारित किये गये आदेशों के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेशों से उप-पंजीयक, सागानेर-द्वितीय, जयपुर द्वारा प्रेषित रेफरेंसेज को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी द्वारा क्रीत भूमि को आवासीय अद्वारित करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक शुल्क, शास्ति एवं ब्याज का आरोपण किया गया है।
2. सभी प्रकरणों में प्रार्थी, तथ्य एवं विधि का बिन्दु समान अन्तर्वलित हाने से सभी प्रकरणों का निस्तारण एक संयुक्त आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जा रही है।
3. प्रकरणों में कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादित आदेश व आदेश दिनांक निम्नानुसार है :-

लगातार.....2

1-18. निगरानी संख्या - 315-316, 688-693/14; 190-196 व 616-618/15/जयपुर.

| क्रम संख्या | निगरानी संख्या | कलेक्टर (मुद्रांक) | कलेक्टर (मुद्रांक) का | |
|-------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|------------|
| | | | आदेश क्रमांक | दिनांक |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | 315/2014 | कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर-द्वितीय | 958/2010 | 15.06.2011 |
| 2. | 316/2014 | " | 956/2010 | 15.06.2011 |
| 3. | 688/2014 | अति. कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर | 775/2010 | 29.08.2011 |
| 4. | 689/2014 | " | 777/2010 | 29.08.2011 |
| 5. | 690/2014 | " | 779/2010 | 29.08.2011 |
| 6. | 691/2014 | " | 781/2010 | 29.08.2011 |
| 7. | 692/2014 | " | 773/2010 | 29.08.2011 |
| 8. | 693/2014 | " | 786/2010 | 29.08.2011 |
| 9. | 190/2015 | " | 774/2010 | 29.08.2011 |
| 10. | 191/2015 | " | 773/2010 | 29.08.2011 |
| 11. | 192/2015 | " | 776/2010 | 29.08.2011 |
| 12. | 193/2015 | " | 778/2010 | 29.08.2011 |
| 13. | 194/2015 | " | 782/2010 | 29.08.2011 |
| 14. | 195/2015 | " | 784/2010 | 29.08.2011 |
| 15. | 196/2015 | " | 785/2010 | 29.08.2011 |
| 16. | 616/2015 | कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर-द्वितीय | 957/2010 | 15.06.2011 |
| 17. | 617/2015 | " | 955/2010 | 15.06.2011 |
| 18. | 618/2015 | " | 959/2010 | 15.06.2011 |

4. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि ग्राम धाऊबास व केशोपुरा, तहसील व जिला जयपुर के विभिन्न खसरा नम्बरों की भूमि पर "इन्द्रप्रस्थ" नाम से आवासीय कॉलोनी विकसित करने के उद्देश्य से विभिन्न खातेदारों द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को समर्पित करते हुए समर्पण पत्र प्रस्तुत करते हुए कृषि भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण पश्चात् प्रार्थी मैसर्स चौरडिया बिल्डकोम प्रा० लिमिटेड जयपुर के नाम पट्टे जारी करने की सहमति प्रदान की गयी। उक्त सहमति एवं समर्पण पत्र के आधार पर जेडीए द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ख के तहत कार्यवाही करते हुए प्रार्थी एवं इसके नामितियों के पक्ष में आवासीय पट्टे जारी किये गये। तत्पश्चात् राज्य राजस्व आसूचना निदेशालय द्वारा पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग को यह शिकायत की गयी कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि को खातेदारों द्वारा समर्पण किये जाने से पूर्व उक्त प्रार्थी द्वारा इकरारनामा दस्तावेजों के जरिये कृषि भूमि के रूप में क्रय की गयी थी परन्तु उनका नियमानुसार पंजीयन नहीं करवाया गया है। इस सम्बन्ध में दिनांक 13.5.2010 को राज्य आसूचना विभाग द्वारा सूचित किये जाने पर उप-पंजीयक सांगानेर-द्वितीय जयपुर द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण के रेकॉर्ड का परीक्षण किये जाने पर पाया कि उक्त मामलों में कुछ विक्रय इकरारनामे ऐसे पाये गये जो

लगातार.....3

प्रार्थी कम्पनी एवं विभिन्न कृषि भूमि स्वामियों के बीच में निष्पादित किये हुए थे परन्तु उन इकरारनामों को मुद्रांक अधिनियम के तहत पंजीबद्ध नहीं करवाया गया जिससे मुद्रांक शुल्क का अपवंचन किया जाना आक्षेपित किया गया।

5. प्रकरण में शिकायतकर्ता के प्रतिनिधि श्री विजयसिंह पूनिया द्वारा इकरारनामा विक्रय दस्तावेजों की छायाप्रतियां प्रस्तुत की गयी थी उनकी जांच में विभिन्न काश्तकारों द्वारा मैसर्स युनाईटेड टाउनशिप कम्पनी जयपुर को 100/- रुपये के मुद्रांक पर इकरारनामा दस्तावेज निष्पादित कर खातेदारी भूमि का विक्रय कर भूमि का कब्जा हस्तान्तरित किया जाना अंकित किया जाना पाया गया था अतः उन इकरारनामा विक्रय दस्तावेजों पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 3 की अनुसूची के आर्टिकल 21 के तहत मुद्रांक कर वसूल योग्य माने जाने पर निगरानीकर्ता को नोटिस जारी किया गया एवं उनसे जवाब तलब किया गया था। निगरानीकर्ता द्वारा यह जवाब प्रस्तुत किया गया था कि प्रश्नगत इकरारनामों में उल्लेखित भूमि निगरानीकर्ता को कभी भी हस्तान्तरित नहीं हुई थी जिसके साक्ष्य के रूप में यह कथन किया गया कि उन खातेदारों द्वारा सीधे ही समस्त विभिन्न कृषि भूमि को जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 19-ख की उपधारा (3) के अन्तर्गत समर्पित कर दिया गया था। इस तरह उन्होंने यह तर्क किया था कि जो कृषि भूमि सीधे जयपुर विकास प्राधिकरण में समर्पित हो गयी थी, उस भूमि का कब्जा किसी भी स्थिति में निगरानीकर्ता को कृषि भूमि के रूप में कभी प्राप्त ही नहीं हुआ था एवं समर्पणनामे के पश्चात् जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा विभिन्न पट्टे प्रार्थी को जारी किये गये थे एवं प्रार्थी द्वारा उन पट्टों की लीजडीड के निष्पादन के समय इकरारनामों में वर्णित भूखण्डों पर लगने वाले मुद्रांक शुल्क का भुगतान कर दिया गया था, अतः उन्हीं इकरारनामों पर पुनः मुद्रांक शुल्क का भुगतान किये जाने की मांग किये जाने का विरोध किया गया था। यह भी तर्क दिया था कि इकरारनामा दिनांक 21.6.2011 को जयपुर विकास प्राधिकरण को निष्पादित की गयी लीजडीड में उक्त प्रकरण से प्रश्नगत इकरारनामों का विलय हो गया था, अतः इसे Doctrine of merger के तहत कोई ड्यूटी देय नहीं मानी गयी थी। उक्त शिकायत के सत्यापन के पश्चात् उप-पंजीयक द्वारा विवादित इकरारनामा दस्तावेजों पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूली हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किये गये।



लगातार.....4

6. कलेक्टर (मुद्रांक) ने समस्त प्रकरणों में क्रमशः दिनांक 15.06.2011 व 29.8.2011 को पृथक-पृथक आदेश पारित करते हुए, प्रकरण दर्ज होने की दिनांक को आक्षेपित इकरारनामे को कन्वेंस मानते हुए उस भूमि पर आवासीय भूमि की प्रचलित डी.एल.सी. दर अनुसार मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी से मुद्रांक शुल्क, शास्ति व ब्याज की मांग कायम की गयी। प्रार्थी द्वारा उक्त आदेशों को संशोधित करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 52 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये, तब कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरणों में धारा 52 के तहत पुनः पृथक-पृथक आदेश दिनांक 29.11.2012; 26.2.2013 व 22.10.2013 को पारित करते हुए प्रार्थी के संशोधन प्रार्थना-पत्र भी अस्वीकार किये गये।
7. प्रार्थी कम्पनी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों के विरुद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की गयी एस.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 2945/2014 व अन्य में माननीय न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांक 27.03.2014 पारित करते हुए प्रार्थी को निर्देशित किया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) के विवादित आदेशों के विरुद्ध नियमानुसार राजस्थान कर बोर्ड के समक्ष निगरानियां प्रस्तुत करें एवं साथ ही कर बोर्ड को निर्देशित किया गया कि प्रार्थी के द्वारा निगरानियां प्रस्तुत की जाने पर समयावधि के बिन्दु पर सहानुभूतिपूर्वक निर्णय करते हुए प्रकरणों का गुणावगुण के आधार पर निष्पादन करें। प्रार्थी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के उक्त आदेशों के अनुसरण में ये निगरानियां मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र के साथ प्रस्तुत की गयी हैं।
8. दोनों पक्षों की बहस सुनी गयी।
9. प्रार्थी कम्पनी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत इकरारनामों के जरिये उनके द्वारा भूमि क्रय नहीं की गयी है, बल्कि खातेदारों द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि पर 'इन्द्रप्रस्थ' नाम से आवासीय कॉलोनी विकसित करने एवं उनके कृषि भूखण्डों के विकास हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष इस बात की केवल सहमति व्यक्त की गयी थी कि भूमि का राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ख के तहत कार्यवाही करते हुए प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में पट्टे जारी कर दिये जावें क्योंकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा विकसित कॉलोनी में खातेदारों को आवास उपलब्ध कराने का करार किया गया था। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा भूमि क्रय नहीं की जाकर इस बाबत केवल करार किया गया था एवं वह करार भी कृषि

भूमि के रूप में किया गया था, इसके अतिरिक्त शिकायत के साथ प्रस्तुत कतिपय इकरारनामा दस्तावेजों में प्रार्थी के हस्ताक्षर भी नहीं हैं एवं उक्त दस्तावेज ना तो पंजीयन कार्यालय में पंजीबद्ध हैं एवं ना ही किसी नोटेरी पब्लिक से सत्यापित हैं, ऐसी स्थिति में उक्त दस्तावेजों को साक्ष्य में ग्राह्य नहीं किया जा सकता है।

10. विद्वान अभिभाषक ने उक्त बिन्दु को आगे बढ़ाते हुए पुनः यह कथन किया कि प्रार्थी कम्पनी को मिनी टाउनशिप रेगुलेशन, 1998 के तहत एक मिनी टाउनशिप डवलप करने हेतु केशोपुरा तहसील सांगानेर एवं धाऊबास जयपुर अजमेर रोड़ पर कुल 46 बीघा 14 बिस्वा जमीन के लिये अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त हुआ था एवं जयपुर विकास प्राधिकरण के दिनांक 08.11.2000 के अनापत्ति प्रमाण-पत्र के पत्र में कुछ शर्तों में यह अंकित किया हुआ था कि प्रार्थी पहले उक्त भूमि खातेदारों से विक्रय इकरारनामे के जरिये खरीद करेंगे परन्तु दिनांक 08.11.2000 की शर्त को जेडीए द्वारा दिनांक 16.5.2001 को बदलते हुए यह स्पष्ट प्रावधान किया गया कि यदि खातेदार स्वयं भूमि को सीधे जेडीए को समर्पित कर देते हैं एवं यह सहमति पत्र भी प्रस्तुत करते हैं कि वे उक्त डवलपर के हक में पट्टे जारी करेंगे। ऐसी संशोधित स्थिति में खातेदारों द्वारा उक्त समस्त कृषि भूमि सीधे जेडीए को समर्पित कर दी गयी जिससे यह प्रमाणित है कि उनके द्वारा पूर्व में किये गये इकरारनामों के जरिये कृषि भूमि का हस्तान्तरण नहीं हुआ था अतः इन्हें कन्वेंस माना जाना विधिसम्मत नहीं है एवं विधिक दस्तावेजों से यह प्रमाणित है कि यह भूमि खातेदारों द्वारा सीधे जेडीए को समर्पित की गयी थी। ऐसी स्थिति में उनके द्वारा जो इकरारनामे किये गये थे परन्तु उनको प्रभावी नहीं किया जा सका क्योंकि उस भूमि का कब्जा उन्हें नहीं दिया जाकर वह भूमि जेडीए को समर्पित हो गयी थी अतः अब उन्हें कन्वेंस मानते हुए उस पर मुद्रांक शुल्क का आरोपण किया जाना उचित नहीं है। उन्होंने कथन किया कि समर्पण के बाद इसी क्रम में दिनांक 16.5.2001 के प्रावधान अनुसार जेडीए द्वारा उसी भूमि के पट्टे प्रार्थी एवं इनके नामितियों के हक में जारी कर दिये गये थे। इस तरह प्रश्नगत इकरारनामों के तहत कोई कृषि भूमि डवलपर को हस्तान्तरित नहीं हुई थी, अतः यह दस्तावेज विक्रय दस्तावेज की श्रेणी में नहीं होने से मुद्रांक अधिनियम की धारा 2(11) के तहत कन्वेंस की श्रेणी में निर्धारण योग्य नहीं है अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा इन्हें कन्वेंस मानते हुए अधिनियम की धारा 3 की अनुसूची के आर्टिकल 21 के तहत हस्तान्तरित भूमि पर मुद्रांक शुल्क वसूलने के किये गये आदेश अपास्त योग्य हैं।



लगातार.....6

11. विद्वान अभिभाषक ने प्रकरण में मालियत निर्धारण के बिन्दु पर कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विवादित एवं संदिग्ध दस्तावेजों की सत्यता को प्रमाणित किये बगैर ही बीघाओं/हैक्टर में क्रीत की गयी कृषि भूमि की मालियत को आवासीय डी.एल.सी. दर से निर्धारित करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध भारी मांग कायम की गयी है जो विधि के विरुद्ध है अतः प्रश्नगत इकरारनामों को कन्वेंस माने जाने की स्थिति में भी मालियत के गलत निर्धारण को अपास्त किया जावे। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये :-

- (a) 2012 (2) आर.एल.डब्ल्यू. 1443 (एस.सी.) स्टेट ऑफ यू.पी. व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य;
- (b) माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एस.बी. सिविल रिट पिटिशन संख्या 8429/2004 इन्द्रा देवी पत्नी श्री कैलाशचन्द्र व अन्य बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग व अन्य निर्णय दिनांक 18.01.2017;
- (c) माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एस.बी.सिविल रिट पिटिशन संख्या 392/2011 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम राजस्थान कर बोर्ड व अन्य निर्णय दिनांक 09.01.2012;
- (d) माननीय मद्रास उच्च न्यायालय का सी.आर.पी. नं0 1299-1301/2003 स्पेशल डिप्टी कलेक्टर (मुद्रांक) कुड्डालोर बनाम केमिकल्स एण्ड प्लास्टिक्स लिमिटेड निर्णय दिनांक 12.12.2003;
- (e) माननीय राजस्व मण्डल की निगरानी संख्या 371/2002 व 372/2002/जयपुर स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उप-पंजीयक, सांगानेर जिला जयपुर बनाम अनूप सिंह पुत्र श्री रणवीर सिंह व अन्य निर्णय दिनांक 04.07.2002;
- (f) माननीय राजस्व मण्डल की निगरानी संख्या 572/97/अजमेर राजस्थान सरकार बनाम पहलाद राय तोमर पुत्र श्री रामचरण तोमर निर्णय दिनांक 31.01.2005;
- (g) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी संख्या 1476/2005/बीकानेर मैसर्स रिलायंस इण्डस्ट्रीज लिमिटेड जयपुर बनाम राजस्थान सरकार व अन्य निर्णय दिनांक 18.11.2005; एवं
- (h) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी संख्या 605/2011/जयपुर मैसर्स बालाजी इण्डस्ट्रियल प्रोडक्ट्स लिमिटेड, कनोडिया बनाम राजस्थान सरकार व अन्य निर्णय दिनांक 28.6.2013



लगातार.....7

12. विद्वान अभिभाषक द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्तों के अतिरिक्त राज्य सरकार एवं महानिरीक्षक, पंजीयन व मुद्रांक विभाग की विभिन्न अधिसूचनाओं व परिपत्रों का हवाला देते हुए कथन किया गया कि उक्त न्यायिक दृष्टान्तों एवं अधिसूचनाओं/परिपत्रों में यह स्पष्ट अभिनिर्धारित किया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर नहीं की जा सकती। इसके साथ ही कथन किया कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त एस.बी. सिविल रिट पिटिशन संख्या 8429/2004 निर्णय दिनांक 18.01.2017 तथा एस.बी.सिविल रिट पिटिशन संख्या 392/2011 निर्णय दिनांक 09.01.2012 में यह स्पष्ट रूप से अभिनिर्धारित किया गया है कि किसी भी दस्तावेज के निष्पादन की दिनांक को सम्पत्ति की प्रकृति के अनुसार ही उसका मूल्यांकन किया जावे, ना कि उसके पश्चात्वर्ती उपयोग के आधार पर। ऐसी स्थिति में यदि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विवादित एवं संदिग्ध दस्तावेजों से सम्पत्ति का हस्तान्तरण भी माना जावे, जो कि बीघाओं/हैक्टर में है, की मालियत की गणना कृषि भूमि की तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर से ही की जा सकती है, अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बीघाओं में बिक्रीत कृषि भूमि की मालियत आवासीय दर से निर्धारित करने के आदेश को अपास्त किया जावे।

13. विद्वान अभिभाषक ने पुनः कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा इन प्रकरणों में विवादित इकरारनामे से तथाकथित रूप से विक्रय की गई कृषि भूमियों का बिना किसी आधार के आवासीय दर से मालियत का निर्धारण किया गया है वह अविधिक होने से अपास्त योग्य है। उन्होंने वैकल्पिक रूप से यह कथन किया कि यदि प्रार्थी की निगरानी कन्वेंस के बिन्दु पर स्वीकार नहीं की जाती है तब भी इन इकरारनामों पर कृषि भूमि की दर के रूप में ही उस समय की प्रचलित दर के अनुसार ही मुद्रांक शुल्क देय होता है, फलस्वरूप उस अनुसार मुद्रांक शुल्क का निर्धारण किये जाने का आदेश दिया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानियां स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

14. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रार्थी ने मुद्रांक शुल्क बचाने की नियत से खातेदारों से कृषि भूमि क्रय करने के इकरारनामों के दस्तावेजों का पंजीयन नहीं करवाया गया है जबकि इकरारनामों में भूमि के मूल्य का भुगतान बताने के साथ कब्जा देने का स्पष्ट उल्लेख है। ऐसी स्थिति में इसे कन्वेंस नहीं मानने का कोई भी तर्क विधि एवं तथ्यों के

1-18. निगरानी संख्या - 315-316, 688-693/14; 190-196 व 616-618/15/जयपुर.

विरुद्ध है। -उन्होंने कथन किया कि इकरारनामों के निष्पादन के पश्चात् खातेदारों द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रार्थी के पक्ष में पट्टे जारी करने की सहमति व्यक्त करते हुए उक्त भूमियों का समर्पण पत्र प्रस्तुत किया गया है एवं प्रार्थी के पक्ष में पट्टे जारी किये गये हैं, ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय दर से किये जाने में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कोई त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानियां अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

15. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

16. हस्तगत प्रकरण में खातेदारों द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमियों पर 'इन्द्रप्रस्थ' नाम से आवासीय कॉलोनी विकसित करने के उद्देश्य से जेडीए के समक्ष भूमि का समर्पण करते हुए प्रार्थी कम्पनी के नाम से पट्टे जारी करने सम्बन्धी सहमति पत्र प्रस्तुत किये गये थे, जिसके अनुसरण में जेडीए द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ख के तहत कार्यवाही करते हुए प्रार्थी कम्पनी के पक्षकारों के नाम से आवासीय पट्टे जारी किये गये। तत्पश्चात् राज्य राजस्व आसूचना निदेशालय की ओर से श्री विजय सिंह पूनिया द्वारा की गयी शिकायत के आधार पर उप-पंजीयक द्वारा जेडीए के रिकॉर्ड की जांच के पश्चात् प्रेषित किये गये रेफरेंस के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण दर्ज किये गये एवं निगरानी अधीन आदेशों से प्रश्नगत कृषि भूमि की मालियत आवासीय दर से निर्धारित करते हुए प्रार्थी कम्पनी के विरुद्ध कमी मुद्रांक शुल्क, शास्ति व ब्याज का आरोपण किया गया है। प्रकरण में विवादित एवं अन्तर्वलित सम्पत्ति, विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में अंकित विक्रय राशि का संक्षिप्त विवरण निम्न प्रकार है :-

| क्रम संख्या | निगरानी संख्या | इकरारनामा दिनांक | बिक्रीत क्षेत्रफल | दर्शायी गयी मालियत | कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्धारित मालियत |
|-------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 315/14 | जन., 2002 | 0.74 हैक्टर | 12,71,000 | 2,44,20,000 |
| 2 | 316/14 | जून, 2001 | 0.99 हैक्टर | 19,17,391 | 3,27,45,000 |
| 3 | 688/14 | सित. 2001 | 43-10 बीघा | 6,07,500 | 98,15,682 |
| 4 | 689/14 | 04.09.2001 | 04-06 बीघा | 4,50,000 | 3,12,64,763 |
| 5 | 690/14 | 04.09.2001 | 00-14 बीघा | 3,15,000 | 15,52,500 |
| 6 | 691/14 | 17.10.2001 | 04-08 बीघा | 19,50,000 | 3,19,91,850 |
| 7 | 692/14 | 15.04.2002 | 10-00 बीघा | 71,40,000 | 7,27,08,750 |
| 8 | 693/14 | दिस. 2001 | 04-10 बीघा | 22,50,000 | 3,99,89,813 |
| 9 | 190/15 | 17.10.2001 | 04-00 बीघा | 18,00,000 | 2,90,83,500 |

लगातार.....9

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----|--------|------------|---------------|-----------|--------------|
| 10 | 191/15 | सित. 2001 | 01-00 बीघा | 4,50,000 | 72,70,875 |
| 11 | 192/15 | 07.03.2002 | 04-00 बीघा | 4,15,500 | 21,81,263 |
| 12 | 193/15 | 11.04.2002 | 00-06-05 बीघा | 2,80,558 | 23,63,035 |
| 13 | 194/15 | सित. 2001 | 01-18 बीघा | 6,80,250 | 1,09,06,313 |
| 14 | 195/15 | दिस. 2001 | 04-05 बीघा | 19,12,500 | 3,09,01,219 |
| 15 | 196/15 | दिस. 2001 | 06-15 बीघा | 30,37,500 | 4,90,78,407 |
| 16 | 616/15 | 07.07.2002 | 1.92 हैक्टर | 48,31,000 | 6,35,10,000 |
| 17 | 617/15 | जून 2001 | 0.69 हैक्टर | 13,36,363 | 2,27,70,000 |
| 18 | 618/15 | 26.02.2002 | 4.03 हैक्टर | 38,88,000 | 13,32,90,000 |

17. हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी की ओर से यह विवाद किया गया है कि जिन प्रश्नगत विक्रय इकरारनामों पर प्रार्थी द्वारा मुद्रांक शुल्क का अपवंचन किया जाना आरोपित किया गया है, उन इकरारनामों में अन्तर्वलित कृषि भूमि को खातेदारों द्वारा जेडीए में समर्पित किये जाने के कारण इन्हें कन्वेंस माना जाना उचित नहीं है। इस बिन्दु पर प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत किये गये निगरानी आधार एवं बहस पर विचार किया गया। प्रकरण में इस बिन्दु पर कोई विवाद अवशेष नहीं रहता है कि उक्त प्रार्थी डवलपर द्वारा प्रारम्भ में विभिन्न खातेदारों से भूमि का क्रय प्रश्नगत इकरारनामों से किया गया था, जिनकी छायाप्रतियां पत्रावली पर उपलब्ध है एवं इन इकरारनामों का निष्पादन होने का प्रमाणीकरण स्वयं खातेदारों द्वारा उस भूमि को भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-ख की उपधारा (3) में करते समय समर्पणनामों में किया गया था कि वही भूमि युनाईटेड टाउनशिप कॉर्पोरेशन जयपुर विकास प्राधिकरण पंजीकृत लघु नगर युनिट ऑफ चौरडिया बिल्डकोन प्रा० लि० जयपुर विकासकर्ता के नाम इकरारनामा के जरिये विक्रय की गयी थी। इस तरह प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी में बताया गया यह कारण अविधिक है कि दिनांक 16.5.2001 को टाउनशिप डवलपमेंट के मामले में शर्तों में परिवर्तन के कारण भूमि समर्पित कर दिये जाने से पूर्व में किये गये इकरारनामे पंजीयन योग्य नहीं रहे थे। प्रार्थी का यह तर्क विधि के अनुकूल नहीं है क्योंकि जिस समय यह इकरारनामे निष्पादित किये गये थे, उन इकरारनामों में कृषि भूमि का मूल्य एवं उसका कब्जा क्रेता को दिये जाने का स्पष्ट उल्लेख किया गया है तथा कृषि भूमि की मालियत का लेनदेन भी पूर्ण हो चुका था। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा इन इकरारनामों को कन्वेंस मानते हुए किये गये आदेश किसी भी तरह से त्रुटिपूर्ण नहीं है क्योंकि भारतीय पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के तहत उन इकरारनामों का पंजीयन करवाया जाना अनिवार्य विधिक दायित्व था एवं इस दायित्व से केवल इस आधार पर मुक्ति प्राप्त नहीं की जा सकती है कि इन

लगातार.....10

इकरारनामों के बाद जेडीए द्वारा नियमों के संशोधन का लाभ लेते हुए वह भूमि उन खातेदारों द्वारा जेडीए में समर्पित की गयी थी। इस बिन्दु पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा समर्पणनामे में अंकित पैराओं को उद्धरित करते हुए यह प्रमाणित किया है कि यह भूमि उन इकरारनामों के जरिये चौरड़िया बिल्डकोन प्रा० लि० को विक्रय कर दिया गया था। इस तरह प्रश्नगत विक्रय इकरारनामे जिनमें प्रतिफल राशि का लेनदेन रूपये 100/- से अधिक था वे पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के तहत पंजीयन योग्य थे, अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश में इसे कन्वेंस मानते हुए जो मुद्रांक शुल्क आरोपित किया गया है वह विधिसम्मत पाया जाता है।

18. प्रकरण में निगरानीकर्ता की ओर से वैकल्पिक बिन्दु यह प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत विवादित विक्रय इकरारनामा दस्तावेजों के निष्पादन होने के पश्चात् खातेदारों द्वारा उन्हीं कृषि भूमियों को जयपुर विकास प्राधिकरण को भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ख की कार्यवाही हेतु समर्पित किया गया है अतः प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज निष्पादन की दिनांक को प्रश्नगत सम्पत्ति, कृषि भूमि के रूप में ही अस्तित्व में थी, जिसके भू-रूपान्तरण खातेदारों द्वारा जेडीए को समर्पित करने के बाद हुआ है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेजों में उल्लेखित कृषि भूमि का मूल्यांकन किया जा सकता है। निगरानीकर्ता का यह तर्क विधिक रूप से स्वीकार योग्य है क्योंकि इस बिन्दु पर कोई विवाद नहीं है कि प्रश्नगत इकरारनामे कृषि भूमि के लिये ही थे एवं इस कृषि भूमि को नियमों में परिवर्तन पर काश्तकारों द्वारा सीधे जेडीए को समर्पित कर दिया गया एवं जेडीए द्वारा भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ख की कार्यवाही के पश्चात् पट्टे जारी किये गये, जो यह प्रमाणित करता है कि प्रश्नगत इकरारनामे कृषि भूमि के ही थे एवं उन पट्टों का प्रार्थी द्वारा नियमानुसार उप-पंजीयक कार्यालय में पंजीयन करवाया गया है। इस सम्बन्ध में विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धरित माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त निगरानीकर्ता को सहायता प्रदान करते हैं जिनमें निम्न व्यवस्था दी गयी है :-

(1) माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एस.बी. सिविल रिट पिटिशन संख्या 8429/2004 इन्द्रा देवी पत्नी श्री कैलाशचन्द्र व अन्य बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग व अन्य निर्णय दिनांक 18.01.2017 :-

लगातार.....11

"Now coming to the merit of the case, a bare look at the impugned order dated 09.08.2004, passed by the collector (Stamps) reveals that he had simply determined the market value of the subject property, keeping in view the probable future use by saying that "the possibility of the said plot being used in future as hotel cannot be denied".

In considered opinion of this Court, collector Stamps has proceeded arbitrarily and committed grave error of law in determining the market value of the property, based on future and probable use. **The market value of the property as per the provisions, of Rajasthan Stamps Act, 1998 is required to be adjudicated and determined as existing on the date of execution of sale deed.** The view of this Court is supported by the judgment of Hon'ble Supreme Court rendered in case of **State of Uttar Pradesh and others Vs Ambrish Tandon and Another (2012) 5 SCC 566**, whereby Hon'ble Supreme Court has in unequivocal terms, ruled that market value of the instrument cannot be determined on the basis of future use."

(2) माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की एस.बी.सिविल रिट पिटिशन संख्या 392/2011 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम राजस्थान कर बोर्ड व अन्य निर्णय दिनांक 09.01.2012 :-

"I have heard the counsel for the petitioner and perused the writ petition and the impugned order.

The reasoning of the Rajasthan Tax Board is sterling. **The market price of the land being transacted for the purposes of levy of stamp duty under the Act depends upon the nature and character of the land on the date of transaction.** The potential use of the land is not a matter to be taken into consideration for determination of market value for the purposes of stamp duty. Even otherwise from the facts on record it was apparent that the land apart from not being formally changed from agricultural to commercial or was situate in an area where there was no commercial activity at all. the collector (Stamp) over-looking the aforesaid facts appears to have been burdened by the audit objections. The audit objections could not substitute the facts on record and the determination of valuation of the land transacted in accordance with the Act of 1998 and the rules made thereunder."

लगातार.....12

19. उक्त न्यायिक दृष्टान्तों के आलोक में विद्वान अभिभाषक निगरानीकर्ता की ओर से कन्वेंस पर आरोपित की गई मुद्रांक शुल्क के सम्बन्ध में भूमि की मालियत के निर्धारण पर जो ऐतराज किया गया है, वह उचित पाया जाता है, क्योंकि इसी बिन्दु पर माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के उपरोक्त निर्णयों में यह निर्णय किया गया है कि विक्रय इकरारनामों के समय भूमि की प्रकृति के अनुसार ही मालियत का निर्धारण किया जा सकता है। चूंकि इस प्रकरण में यह बिन्दु निर्विवादित रूप से प्रमाणित है कि यह सम्पूर्ण प्रकरण कृषि भूमि के खरीद बिक्री के लिये किये गये इकरारनामों से ही सम्बन्धित है एवं यह भी निर्विवादित रूप से प्रमाणित है कि वे ही कृषि भूमियां उन खातेदारों द्वारा सीधे जेडीए को समर्पित कर दी गयी थी एवं जेडीए द्वारा बाद में इस पर आवासीय कॉलोनी विकसित करने हेतु पट्टे जारी किये गये थे, फलतः इस बिन्दु पर कोई विवाद नहीं रहता है कि प्रश्नगत इकरारनामे कृषि भूमि के विक्रय के लिये ही निष्पादित किये गये थे, अतः उस समय कृषि भूमि के लिये प्रचलित डी.एल.सी. की दर अनुसार ही मालियत का निर्धारण किया जा सकता है।
20. हस्तगत प्रकरणों में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विवादित विक्रय इकरारनामों से हस्तान्तरित कृषि भूमि की सम्पत्ति, जो कि खातेदारों द्वारा बाद में जेडीए को समर्पित की गयी है, का मूल्यांकन आवासीय दरों से किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है एवं उक्त न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्त के पूर्णतया विपरीत है।
21. प्रकरण में यह बिन्दु भी निर्विवादित है कि प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज वर्ष 2001 से वर्ष 2002 के मध्य निष्पादित किये गये हैं एवं बीघाओं/हैक्टर में कृषि भूमि का विक्रय किया जाना बताया गया है, ऐसी स्थिति में तत्समय की प्रचलित कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जा सकता है। कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों में यह उल्लेखित किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति अजमेर-जयपुर हाईवे से 900 मीटर अन्दर की ओर अर्थात् 500 मीटर से अधिक दूरी पर अवस्थित है एवं पत्रावली में ग्राम धाऊबास एवं केशोपुरा की दिनांक 11.07.2001 एवं 01.11.2002 से प्रभावी कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरें उपलब्ध हैं, जिनके अनुसार ग्राम धाऊबास की प्रस्तावित सिंचित कृषि भूमि की प्रथम दर रुपये 2,50,000/- प्रति बीघा निर्धारित की गयी है, इसी प्रकार ग्राम केशोपुरा की दिनांक 01.11.2002 से प्रस्तावित सिंचित कृषि भूमि की दर रुपये 3,25,000/- निर्धारित की गयी है। पत्रावली पर उपलब्ध उक्त तथ्यों एवं

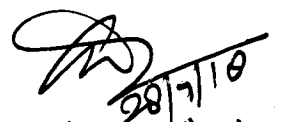
माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा दी गयी व्यवस्था के आलोक में हस्तगत प्रकरणों में अन्तर्वलित सम्पत्तियों की मालियत की गणना कृषि भूमि की उक्त दर्शाई गई डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन/गणना करते हुए प्राप्त मालियत राशि पर देय वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क नियमानुसार प्रार्थी से वसूल किया जावे।

22. उपरोक्त विवेचन अनुसार निगरानीकर्ता की सभी निगरानियां इस बिन्दु पर खारिज की जाती हैं कि प्रश्नगत इकरारनामे कन्वेंस की श्रेणी में नहीं होने से पंजीयन दायित्व नहीं था। अतः विवादित इकरारनामों को कन्वेंस की श्रेणी में माने जाने के बिन्दु पर दिये गये आदेश की पुष्टि की जाती है।

23. निगरानीकर्ता द्वारा मालियत निर्धारण पर किये गये ऐतराज को उक्त विवेचन अनुसार स्वीकार किया जाता है एवं माननीय उच्चतम न्यायालय एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के उपरोक्त उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेशों में की गयी मालियत निर्धारण का निर्णय अपास्त किया जाता है तथा इस बिन्दु पर प्रार्थी की सभी 18 निगरानियां स्वीकार की जाकर, मालियत निर्धारण हेतु प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे ऊपर वर्णित पैरा संख्या 21 अनुसार तत्समय की कृषि भूमि की दर से गणना कर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली के लिये नवीन आदेश पारित करें। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों की पालना में कर बोर्ड में निगरानी प्रस्तुत करने हेतु कुल मांग राशि की 25 प्रतिशत राशि राजकोष में जमा करवाई गई है, अतः उक्तानुसार मालियत निर्धारण एवं उस पर देय वांछित शुल्क के समायोजन के पश्चात् यदि कोई राशि अवशेष रहती है तो उसका नियमानुसार रिफण्ड प्रार्थी को किया जावे।

24. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य


(के. एल. जैन)
सदस्य