

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 463/2014/जयपुर

मंगलचन्द मीणा पुत्र श्री कानाराम,
प्लॉट नं. 3/323, चित्रकूट वैशाली नगर, जयपुर।
बनाम

.....प्रार्थी

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर।
2. खंगाराम मीणा पुत्र श्री मांगीलाल मीणा
ग्राम चौसाला, तहसील मालपुरा जिला टोंक।

.....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अभिषेक शर्मा, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी सं.1 की ओर से

श्री हेमराज गुप्ता, अभिभाषक

.....अप्रार्थी सं.2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 08/05/2017

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 23.11.2012 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 जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं० 2 विक्रेता ने ग्राम पालडीमीणा तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित आराजी ख.नं. 515 रकबा 1.05 हैक्टर, ख.नं. 516 रकबा 0.95 हैक्टर कुल किता-2 रकबा 07-03-00 बीघा कृषि भूमि का विक्रय पत्र दस्तावेज प्रार्थी क्रेता के पक्ष में निष्पादित करते हुए मालियत 51,00,000/- के दस्तावेज वास्ते पंजीयन उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने तत्समय प्रचलित कृषि भूमि की डीएलसी दर से दस्तावेज की मालियत 1,47,46,876/- निर्धारित करते हुए मूल दस्तावेज बाद पंजीबद्ध अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए दिनांक 30.04.2010 को पक्षकारों लौटा दिये। इसके उपरान्त प्राप्त शिकायत के आधार पर क्षेत्राधिकारी उप पंजीयक जयपुर (षष्ठम) ने प्रश्नगत भूमि का मौका निरीक्षण किया एवं मौका निरीक्षण पर विवादित सम्पत्ति मुख्य सड़क के पास स्थित होने एवं मुख्य सड़क पर आस-पास वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित पाये जाने के आधार पर भूमि की वाणिज्यिक/आवासीय दर से गणना करते हुए भूमि का मूल्यांकन मय निर्माण 11,56,74,688/- रु. निर्धारित करते हुए प्रकरण कमी मुद्रांक का पाये जाने के आधार पर आक्षेपित किया, क्षेत्राधिकारी उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट के आधार पर उप पंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 51 के तहत अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के न्यायालय को दि. 27.8.2010 को रेफरेन्स प्रेषित किया, प्रस्तुत रेफरेन्स के आधार पर पक्षकारों को जरिये सम्मन तलब किया गया, जिस पर पक्षकारों के द्वारा उपस्थित होकर लिखित जवाब प्रस्तुत किया गया एवं प्राप्त नोटिसों को अनुचित

लगातार.....2

बतलाते हुए प्रार्थी ने माननीय राज. उच्च न्याया., जयपुर के समक्ष एक एस.बी. सिविल रिट पिटीशन सं. 15437/2011 दायर की, जिसको निस्तारित करते हुए माननीय उच्च न्यायालय ने अपना निर्णय दि. 25.11.2011 पारित करते हुए महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग को प्रकरण अन्य अधिकारी को स्थानान्तरित करने हेतु निर्देशित किया एवं प्रकरण का निस्तारित चार माह में करने के आदेश पारित किये। उक्त आदेश की पालना में प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर को स्थानान्तरित किया गया, जिसको दर्ज रजिस्टर करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) ने पक्षकारों की सुनवाई करते हुए विवादित सम्पत्ति को राष्ट्रीय राजमार्ग से लगता हुआ होने एवं मुख्य सड़क पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित होने के आधार पर भूमि के अग्र भाग को 20 फीट गहराई तक व्यवसायिक दर एवं शेष भूमि को आवासीय दर से मूल्यांकित करते हुए भूमि की मालियत मय निर्माण 13,97,96,625/- निर्धारित की एवं कमी मुद्रांक कर रुपये 62,52,485/- तथा शास्ति रुपये 1,47,515/- कुल रुपये 64,00,000/- प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिनांक 23.11.2012 को पारित किये। उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र के साथ कर बोर्ड के समक्ष अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 ने निवेदन किया कि निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है, जिसको स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। उन्होंने आगे तर्क दिये कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एवं उक्त भूमि को मय निर्माण के क्रय किया गया है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 3 में स्पष्ट अंकित है कि क्रय की जा रही भूमि कृषि भूमि है, जिसमें मकान निर्मित है। प्रार्थी द्वारा किसी भी तथ्य को अपने विक्रय पत्र में छिपाया नहीं गया है तथा निर्मित क्षेत्रफल का भी स्पष्ट उल्लेख अंकित करते हुए विक्रय पत्र अप्रार्थी संख्या 1 के कार्यालय में दिनांक 30.04.2010 को मालियत रुपये 51,00,000/- पर प्रस्तुत किया, प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत उप पंजीयक द्वारा तत्समय प्रचलित कृषि भूमि की डीएलसी दर के आधार पर 1,47,46,876/- निर्धारित करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए, दस्तावेजों को बाद पंजीबद्ध प्रार्थी क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात् लगभग 4 माह के विलम्ब के पश्चात् उप पंजीयक ने अधिनियम की धारा 54 के तहत मिथ्या शिकायत के आधार पर बिना अपने विवेक का इस्तेमाल करते हुए, प्रकरण कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स किया है। प्रस्तुत दस्तावेज का निस्तारण करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दि. 23.11.2012 पारित करते हुए प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए विवादित सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक एवं आवासीय दर से 13,97,96,625/- रु. निर्धारित करके मुद्रांक कर 62,52,485/- तथा शास्ति रुपये 1,47,515/- कुल रुपये 64,00,000/- की मांग सृजित की, जो कतई न्यायोचित प्रतीत नहीं होती है।

विद्वान अभिभाषकों द्वारा 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) राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दि.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 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। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निम्न न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये :-

1. 2011(1) RRT 148 Rajasthan Tax Board Ajmer, Revision No. 628 & 629/Jodhpur Moti Ram Vs State of Raj. Decided dated 3-11-2010
2. 2011(1) RRT 152 Board of Revenue for Rajasthan, Ajmer Revision No. 3605/Jaisalmer Decided Dated 14-07-2010
3. राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर निगरानी संख्या 58, 59/2009/जयपुर राजस्थान सरकार बनाम दिलीप प्रभाकर पुत्र श्री हनुमान प्रसाद प्रभाकर निर्णय दि.10.10.2012
4. राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर निगरानी संख्या 2081/2006/जोधपुर भण्डारी इण्डस्ट्रीज जोधपुर बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 06.11.2012
5. Rajasthan Tax Board, Ajmer 2011(1) RRT 557 State Bank of Bikaner & Jaipur Vs State of Rajasthan Revision No. 492/Chittorgarh Dated 28.1.11
6. 2006(1) RRT 357 High Court Shankar Lal & Ors. Vs State of Rajasthan & Ors. Civil Writ Petition No. 568 of 1993 Date 29-11-2006 Page 357
7. Rajasthan Tax Board, Ajmer 2008(1) RRT 674 Fateh Chand Vs State of Rajasthan Revision No. 387/Alwar Dated 05-03-2008
8. Rajasthan Tax Board, Ajmer 2009-10(Supp.) RRT 520 Murarilal Vs State of Rajasthan Revision No. 1424/Tonk of 2005 Dated 20-07-2010
9. Rajasthan Tax Board, Ajmer 2009-10(Supp.) RRT 523 State of Rajasthan Vs Garuav C. Bahadur & Ors. Revision No. 2634/Jaipur of 2005 Dt. 14-07-2010
10. माननीय राजस्व मण्डल की वृहदपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 212, 213/94/गंगानगर निर्णय दिनांक 21.06.1996 श्रीमती गीता रानी बनाम पार्वती देवी व अन्य आर.आर.डी. 1996 पेज 503
11. राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 2109 एवं 2110/2008/सिरोही निर्णय दिनांक 09.10.2015 विनोद कुमार पुत्र श्री गिरधारीलाल परसरामपुरिया बनाम राजस्थान सरकार व अन्य
12. राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 105/2013/सीकर निर्णय दिनांक 03.08.2015 मैसर्स प्रांजल बिल्डटेक प्रा.लि0, सीकर बनाम राजस्थान सरकार व अन्य
13. हाल ही में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सिविल रिट पिटीशन संख्या 40/2013 रजनी सहगल बनाम सरकार निर्णय दिनांक 21.10.2016

14. राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 422/2015/सीकर निर्णय दिनांक 19.10.2016 मैसर्स सतरूपा प्रोपर्टीज प्रा.लि0, सीकर बनाम राजस्थान सरकार व अन्य

साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि अपर जिला न्यायाधीश क्रम संख्या 5, जयपुर शहर के समक्ष लम्बित दीवानी वाद संख्या 9/2010 के समक्ष उप पंजीयक ने अपने जवाब दावे में स्वयं इस विवादित कृषि भूमि को बंजड भूमि माना है एवं अपने जवाब दिनांक 09.11.2010 के पृष्ठ 7 पर वर्णित अतिरिक्त विवरण के पैरा 2 में अंकित किया है कि "यह कि जमाबन्दी ग्राम पालडी मीणा, तहसील सांगानेर, जयपुर सम्वत 2065 लगायत 2068 के खाता संख्या 20 के अनुसार खसरा नंबर 515, रकबा 1.05 है. खसरा नंबर 516 रकबा 0.95 है. कुल किता 2 कुल रकबा 2.00 हैक्टर के खातेदार खांगाराम मीणा पुत्र मांगी लाल मीणा, जाति मीणा, निवासी चौसला, तहसील मालपुरा जिला टोंक चला आ रहा है" तथा न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जयपुर द्वितीय के समक्ष आवेदन संख्या 9/2009 आवेदन अंतर्गत धारा 136 आईआरए 1956 के समक्ष भी तहसीलदार सांगानेर ने इस भूमि को कृषि भूमि होना स्वीकार किया है।

उक्त समस्त बिन्दुओं पर भरपूर जोर देते हुए विद्वान अधिवक्ताओं ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 23.11.2012 को निरस्त करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि मुख्य सड़क पर स्थित है एवं भूखण्ड में वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जा रही है तथा भूमि में मकान निर्मित है। जिससे उप पंजीयक ने उचित आधार पर प्राप्त शिकायत के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया है एवं कलेक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किये जाने में कोई विधिक भूल नहीं की है, अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश का समर्थन करते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने, प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। इस प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि है अथवा आवासीय/वाणिज्यिक। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 3 में स्पष्ट अंकित है कि क्रय की जा रही भूमि कृषि भूमि है, जिसमें मकान निर्मित है। प्रार्थी द्वारा किसी भी तथ्य को अपने विक्रय पत्र में छिपाया नहीं गया है तथा निर्मित क्षेत्रफल का भी स्पष्ट उल्लेख अंकित करते हुए विक्रय पत्र अप्रार्थी संख्या 1 के कार्यालय में दिनांक 30.04.2010 को मालियत रुपये 51,00,000/- पर प्रस्तुत किया, जिसको बाद सोच विचार, अपने विवेक का इस्तेमाल करते हुए उप पंजीयक ने प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत 1,47,46,876/- निर्धारित करते हुए अधिनियम की धारा 54 के तहत पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र जारी करते हुए, दस्तावेजों को बाद पंजीबद्ध दिनांक 30.04.2010 को प्रार्थी क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात लगभग 4 माह के विलम्ब के पश्चात 27.08.2010 को उप पंजीयक ने अधिनियम की धारा 51 के तहत शिकायत के आधार पर प्रकरण कलेक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स किया है।

उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर ने भूमि का मौका निरीक्षण करते हुए अपनी मौका निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांक 05.08.2010 (जो कि कलेक्टर मुद्रांक की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 37 पर उपलब्ध है) में अंकित किया है कि "मौके पर सम्पत्ति मुख्य आगरा रोड़ पर है। 3000 (Aprox) मीटर बाउण्ड्रीवाल, 3900 व.फी. पट्टी (Aprox) निर्माण, 2 बोरिंग है। वर्णित सम्पत्ति में आवासीय प्लॉट काटकर बाउण्ड्रीवाल व निर्माण है। आवासीय मुख्य आगरा रोड़ से कमी मुद्रांक की गणना की जाये।" तत्पश्चात दो वर्षों से अधिक समय व्यतीत होने के उपरान्त कलेक्टर मुद्रांक ने दिनांक 28.09.2012 को पुनः विवादित सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करते हुए (जो कि कलेक्टर मुद्रांक की पत्रावली के पृष्ठ संख्या 26 पर उपलब्ध है) में अंकित किया है कि :-

“आज दिनांक 28.09.2012 को मय पटवारी हल्का के प्रश्नगत भूमि ग्राम पालडी मीणा तह0 सांगानेर स्थित खसरा नम्बर 515, 516 रकबा 7 बीघा 3 बिस्वा का मौका निरीक्षण किया गया। खसरा नम्बर 515 व 516 नेशनल हाइवे जयपुर-आगरा पर 213 मीटर लगते हुए स्थित है। प्रश्नगत भूमि में NH से लगते हुए व्यवसायिक प्रतिष्ठान जैसे नाकोडा प्रोपर्टीज, टीकमचंद ट्रेडर्स, अम्बिका प्रकाश पाठक, नाकोडा गार्डन पंक्ति में स्थित है। इनके पीछे की भूमि में आवासीय प्लॉट काटे हुए है तथा भूखण्डों की बाउण्ड्रीवाल बनी हुई है। उपरोक्त वर्णित व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के आगे नेशनल हाइवे से लगते हुए शेष भूमि पर बाउण्ड्रीवाल बनी होकर भूमि पडत है। प्रश्नगत भूमि में कहीं भी कृषि उपयोग नहीं है व इनके आसपास भी कोई कृषि उपयोग नहीं पाया गया। निर्माण और बाउण्ड्रीवाल उप पंजीयक की रिपोर्ट अनुसार पाया गया।”

उक्त दोनों मौका निरीक्षण रिपोर्टों का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 30.04.2010 को प्रस्तुत किया गया था एवं तत्पश्चात प्राप्त शिकायत के आधार पर उप पंजीयक द्वारा दिनांक 28.09.2012 को मौका निरीक्षण किया गया, तत्समय भूमि पर कोई भी व्यवसायिक गतिविधियां संचालित नहीं पायी गयी थी एवं पंजीकरण तिथि 30.04.2010 से लगभग 2 वर्ष 5 माह के घोर विलम्ब से कलक्टर मुद्रांक द्वारा मौका निरीक्षण किये जाने पर प्रश्नगत भूमि में NH से लगते हुए व्यवसायिक प्रतिष्ठान पाये गये। इन समस्त तथ्यों से स्पष्ट है कि जब प्रार्थी द्वारा भूमि क्रय की गयी थी, तत्समय उक्त व्यवसायिक प्रतिष्ठान निर्मित नहीं थे एवं ना ही उप पंजीयक ने जब दिनांक 05.08.2010 को मौका निरीक्षण किया, तत्समय कोई व्यवसायिक गतिविधि संचालित पायी गयी। अतः दिनांक 28.09.2012 को 2 वर्ष 5 माह के घोर विलम्ब पश्चात कलक्टर मुद्रांक द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के आधार पर भूमि को व्यवसायिक नहीं माना जा सकता है। माननीय सर्वोच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010(2) आर.आर.टी. 731 के अनुसार पंजीयन तिथि अर्थात् दिनांक 30.04.2010 की स्थिति के अनुसार ही सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिये। प्रस्तुत दस्तावेज का निस्तारण करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए आदेश पारित किये हैं। शिकायतकर्ता एवं उप पंजीयक ने भी अपने आक्षेप में विवादित सम्पत्ति में वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित किये जाने का कोई ठोस आधार अंकित नहीं किया है। केवल मात्र भूमि मुख्य सड़क पर प्रश्नगत भूमि में NH से लगते हुए व्यवसायिक प्रतिष्ठान होने तथा वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित पाये जाने को आधार मानते हुए उसकी गणना वाणिज्यिक एवं आवासीय दर से किये जाने का आक्षेप अंकित किया है। उप पंजीयक ने भी अपने विवेक का इस्तेमाल नहीं करते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किया, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

इस सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय, माननीय उच्च 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।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषकों 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 Addittional 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 प्रार्थी द्वारा अथवा विक्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन कृषि भूमि से आवासीय/वाणिज्यिक 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 इन्द्राजित है। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक एवं 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 भारी मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने सिविल रिट पिटीशन संख्या 568/1993 निर्णय दिनांक 29.11.2005 2006(1) डी.एन.जे. (राज.) 452 शंकर लाल व अन्य बनाम राजस्थान सरकार में यह अभिनिर्धारित किया है कि एक वर्ष व्यतीत हो जाने के उपरान्त कार्यवाही प्रारम्भ नहीं की जा सकती।

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 न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जयपुर द्वितीय, जयपुर के समक्ष आवेदन संख्या 9/2009 अर्न्तगत धारा 136 IRA 1956 प्रस्तुत किया गया था एवं न्यायालय उपखण्ड अधिकारी के समक्ष केवल मात्र काश्तकारी/कृषि भूमियों के ही प्रकरण दर्ज किये जाते हैं। उक्त समस्त तथ्यों, माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्तों एवं विवेचन के मददेनजर यह निष्कर्षित किया जाता है कि प्रार्थी द्वारा कृषि भूमि ही क्रय की गयी है, जिसकी प्रकृति तत्समय स्पष्टतया कृषि थी तथा कृषि उपयोग में ही ली जा रही थी। प्रकरण में सक्षम प्राधिकारी (भूमि अवाप्ति) राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 11 जिला जयपुर ने अपने पत्रांक 45/2006/पालडीमीणा दिनांक 5.3.2007 द्वारा इसी प्रकरण के खसरा सं. 515 व 516 की मुख्य सड़क की 2175 वर्गमीटर भूमि को अवाप्त करते हुए उसका मुआवजा कृषि भूमि की दर राशि रु. 711.66 प्रति वर्ग मीटर से भुगतान किया है, जो कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के पृष्ठ 152 पर उपलब्ध है। अतः ऐसी स्थिति में प्रश्नगत भूमि की गणना आवासीय अथवा व्यवसायिक दर से किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

अपर जिला न्यायाधीश क्रम संख्या 5, जयपुर शहर के समक्ष लम्बित दीवानी वाद संख्या 9/2010 के समक्ष उप पंजीयक ने अपने जवाब दावे में स्वयं इस विवादित कृषि भूमि को बंजड भूमि माना है एवं अपने जवाब दिनांक 09.11.2010 के पृष्ठ 7 पर वर्णित अतिरिक्त विवरण के पैरा 2 में अंकित किया है कि "यह कि जमाबन्दी ग्राम पालडी मीणा, तहसील सांगानेर, जयपुर सम्वत् 2065 लगायत 2068 के खाता संख्या 20 के अनुसार खसरा नंबर 515, रकबा 1.05 है. खसरा नंबर 516 रकबा 0.95 है. कुल किता 2 कुल रकबा 2.00 हैक्टर के खातेदार खांगाराम मीणा पुत्र मांगी लाल मीणा, जाति मीणा, निवासी चौसला, तहसील मालपुरा जिला टोंक चला आ रहा है" जोकि कलेक्टर मुद्रांक की पत्रावली के पृष्ठ सं० 141 पर उपलब्ध है। न्यायालय उपखण्ड अधिकारी, जयपुर द्वितीय के समक्ष आवेदन संख्या 9/2009 भी लम्बित है एवं उप खण्ड अधिकारी के न्यायालय में केवल खातेदारी भूमियों के प्रकरण ही दर्ज किये जाते हैं। पत्रावली पर उपलब्ध जमाबन्दी सम्वत् 2065 से 2068 में इस भूमि की किस्म बारानी-1 दर्ज है, जिससे विवादित भूमि की स्थित दिनांक 30.04.2010 (पंजीकरण तिथि) को स्पष्टतया कृषि भूमि ही पायी जाती है।

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 :-

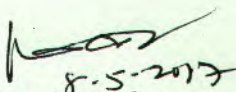
"INDIAN STAMP ACT, 1899 - Section 47-A (4) Market Value - When in Jamabandhi and Girdawari, land has been recorded as agricultural land, Market Value of such land cannot be determined as commercial or residential. In this case, disputed land in the revenue record was recorded as agricultural land. But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

अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 23.11.2012 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 23.11.2012 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध माननीय 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।

निर्णय सुनाया गया।


(मदन लाल मालवीय)
सदस्य


(मदन लाल)
सदस्य