

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-468/2014/अजमेर

श्री. पुखराज अग्रवाल पुत्र स्व० श्री रामगोपाल जाति अग्रवाल,
रामगोपाल प्रेमप्रकाश, नया बाजार, अजमेर
बनाम

प्रार्थी

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक II, अजमेर
2. सुदर्शन सिंह पुत्र लक्ष्मण सिंह, जाति रावत
निवासी-4/37, प्रताप नगर, ब्यावर जिला अजमेर

अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी एवं गिरीश पारीक
अभिभाषकगण
श्री रामकिशोर खदाव
उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

..... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 08.08.2018

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 26.02.2013 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 II, अजमेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व की कृषि भूमि ग्राम कांकरदा भूणाबाय तहसील व जिला अजमेर के खसरा नम्बर 171 रकबा 4 बीघा 8 बिस्वा मेंसे 1/3 हिस्से कृषि भूमि प्रार्थी को रुपये 16,50,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए विक्रय विलेख दिनांक 03.05.2012 को उप पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति आवासीय मानते हुए कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन करते हुए धारा 54 के तहत नोटिस जारी करते हुए रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकारते हुए सम्पत्ति की मालियत 49,40,433/- निर्धारित करते हुए अपने आदेश दिनांक 26.02.2013 द्वारा राशि रुपये 2,15,000/- की मांग सृजित की, जिसके विरुद्ध यह निगरानी प्रार्थी क्रेता राजस्व द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।
3. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एवं उक्त भूमि जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है। साथ ही उन्होंने संबंधित कृषि भूमि की जमाबन्दी नकल प्रस्तुत करते हुए बताया कि प्रार्थी द्वारा उक्त कृषि भूमि का पूर्ण विवरण विक्रय पत्र दिनांक 03.05.2012 में उल्लेखित किया गया था एवं प्रस्तुत चैक लिस्ट में भूमि का वर्तमान उपयोग "कृषि कार्य" अंकित है तथा भूमि पर मौके पर निर्माण की स्थिति "खाली" अंकित है। प्रस्तुत जमाबन्दी पर संबंधित हलका पटवारी के स्पष्ट हस्ताक्षर मौजूद हैं, जिससे स्पष्टतः सिद्ध होता है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई उक्त भूमि तत्समय कृषि भूमि ही थी। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निम्नांकित न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये :-

31

निरन्तर...2

1. स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन .आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 (S.C.)
2. रजनी सहगल बनाम सरकार निर्णय दि० 21.10.2016 SBCWP no 40/2013 (Raj.)
3. निगरानी संख्या 422/2015/सीकर सतरूपा प्रोपर्टीज प्रा०लि० बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 19.10.2016 (RTB)
4. निगरानी संख्या 1751/2015/झालावाड़ मैसर्स कंचन सिटी डवलपर्स प्रा० लि० बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, झालावाड़ निर्णय दि. 21.03.2016 (RTB)
5. फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराज जाट, झुंझुनूं बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, चिड़ावा व अन्य आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 57 (RTB)

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। अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानी को स्वीकारते हुए कलकक्टर मुद्रांक के आदेश को निरस्त करने का निवेदन किया।

4. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि से लगते हुए विकसित आवासीय कॉलोनियां बनी हुई हैं एवं क्रेता का उद्देश्य प्लॉटिंग, काटकर विक्रय करना है। विक्रीत सम्पत्ति के आस-पास आबादी बसी हुई होने से प्रथम दृष्टया आवासीय उपयोग की सम्भावनायें हैं। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
5. उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 के स्वामित्व की 4 बीघा 8 बिस्वा कृषि भूमि में से 1/3 हिस्से की भूमि क्रय की गयी है। उप पंजीयक द्वितीय के मौका निरीक्षण प्रतिवेदन दिनांक 15.05.2012 में निरीक्षण द्वारा टिप्पणी की गई है कि - "प्रथम दृष्टया आवासीय है। आस-पास आवासीय गतिविधियां संचालित है।" उक्त मौका रिपोर्ट में स्पष्ट finding नहीं दी गई है तथा एक vague, tentative & inconclusive टिप्पणी की गई है कि प्रश्नगत सम्पत्ति "प्रथम दृष्टया" (prima facie) आवासीय है। केवल आसपास की गतिविधि मात्र से इसे आवासीय ठहराना न्यायसंगत नहीं है। किसी सम्पत्ति की प्रकृति या उपयोग आवासीय निर्धारण किये जाने के सम्बन्ध में यह आवश्यक है कि उक्त सम्पत्ति (i) आबादी भूमि में स्थित हो या, (ii) इसका उपयोग आवासीय के रूप में किया जा रहा हो; या (iii) आवासीय के रूप में भू-उपयोग परिवर्तन करवा दिया गया हो; अथवा (iv) ग्राम पंचायत, नगर निकाय या मास्टर प्लान में उक्त भूमि आवासीय के रूप में चिन्हित हो। प्रश्नगत भूमि के बारे में उक्त चारों में से कोई भी प्रास्थिति लागू नहीं होती है, अतः इस कृषि भूमि को आवासीय मानकर इस पर स्टाम्प शुल्क का अतिरिक्त दायित्व निर्धारण करना अनुचित है।



निरन्तर....3

6. प्रस्तुत तथ्यों से स्पष्ट है कि क्रय की गयी भूमि कृषि भूमि की श्रेणी में आती है एवं वक्त मौका निरीक्षण उक्त भूमि पर कोई निर्माण नहीं पाया गया है। केवल भूमि के विक्रय किये जाने से भूमि की प्रकृति में परिवर्तन नहीं हो जाता है। अतः इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि स्पष्टतया कृषि भूमि की श्रेणी में आती है। उप पंजीयक द्वारा केवल इस आधार पर कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है कि आसपास आवासीय प्रक्रिया निहित हैं।
7. इस सम्बन्ध में माननीय न्यायालयों एवं राजस्थान कर बोर्ड का यह निरन्तर मत रहा है कि विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार ही मालियत की गणना की जानी चाहिये। 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 विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन की प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे।

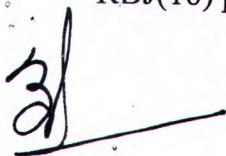
इन न्यायिक दृष्टान्तों में यह मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर विक्रीत सम्पत्ति की पंजीयन के समय की प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जाना चाहिये। निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :-

1. स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन RLW 2012 (2) पेज 1443 (एस.सी.) :-

"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. राजस्थान कर बोर्ड द्वारा 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."
3. राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट, झुंझुनू बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, चिड़ावा व अन्य RBJ(16) page 57 में निम्न व्यवस्था दी गयी है :-



निरन्तर.....4

"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.

4. मैसर्स कंचन सिटी डवलपर्स प्रा० लि० बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, झालावाड के प्रकरण में राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी संख्या 1751/2015/झालावाड निर्णय दिनांक 21.03.2016 एवं निगरानी संख्या 2145/2016/झुन्झुनू बारसीलाल पुत्र अर्जुनराम, झुन्झुनू बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, गुढागौड़जी निर्णय दिनांक 07.12.2016 में भी स्पष्टतः निर्णीत किया है कि कृषि भूमियों के संभावित उपयोग/भविष्य के आधार पर उनका मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना अविधिक है।

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। उक्त परिपत्र का 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।"

8. 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 करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का कृषि से

निरन्तर....5

31

भिन्न उपयोग किया जा रहा हो, या कि सम्पत्ति नगरीय निकाय द्वारा आवासीय घोषित की गई हो, या कि मास्टर प्लान में इसे आबादी हेतु चिन्हित किया गया हो। विक्रीत सम्पत्ति कृषि भूमि के रूप में राजस्व रेकॉर्ड में इंड्राजित है एवं उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट अनुसार भौतिक रूप से भी कृषि कार्य के उपयोग में ली जा रही है। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना कृषि भूमि की तीन गुना दर से किये जाने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने विवेक, 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 मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

9. उक्त समस्त तथ्यों एवं विवेचन के मद्देनजर 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 लिया जा रहा था, जैसा कि पंजीकरण हेतु प्राप्त दस्तावेजों के साथ संलग्न राजस्व अधिकारियों यथा पटवारी द्वारा दी गई जमाबंदी नकल में इसे कृषि भूमि ही बताया गया है। उप पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा कृषि भूमि की तीन गुना दर से अवधारित/मूल्यांकित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.02.2013 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।
10. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.02.2013 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध 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।
11. निर्णय सुनाया गया।


08.08.2018

(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य