

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या - 893/2014/कोटा.

श्रीमती प्रेमलता सिंघवी पत्नी स्व० श्री मनोहर सिंह सिंघवी,
जाति महाजन निवासी 32-ए, तलवण्डी, कोटा.

.....प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक कोटा.
2. उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक)
वृत्त-कोटा.

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री बी. के. मीणा, अध्यक्ष

श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 03.11.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 69/12 में पारित किये गये आदेश दिनांक 23.04.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री राधेश्याम सोनी पुत्र श्री धुलीलाल सोनी निवासी दादाबाड़ी, शास्त्रीनगर, कोटा (जिसे आगे 'विक्रेता' कहा गया

-262



है) द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 469 रकबा 4 बीघा का विक्रय प्रार्थिया श्रीमती प्रेमलता सिंघवी पत्नी स्व० श्री मनोहर सिंह सिंघवी निवासी कोटा को रूपये 95,000/- में विक्रय किये जाने सम्बन्धी नोटेराईज्ड विक्रय इकरारनामा दिनांक 21.06.1993 को निष्पादित किया गया। किन्तु विक्रेता द्वारा उक्त इकरारनामा को पंजीयन कराने में आनाकानी किये जाने के कारण प्रार्थिया द्वारा न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश, क्रम-1, कोटा के समक्ष दीवानी दावा 1/2008 प्रस्तुत किया गया। उक्त दस्तावेज पंजीबद्ध नहीं होने के कारण न्यायालय द्वारा जरिये पत्र दिनांक 23.02.2012 से उक्त दस्तावेज की प्रमाणित फोटोप्रति कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित करते हुए इसे मुद्रांकित किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने विक्रय इकरारनामा में भूखण्ड संख्या 1 से 28 का उल्लेख होने के आधार पर निगरानी अधीन आदेश दिनांक 23.04.2012 से सम्पूर्ण 4 बीघा भूमि को आवासीय अवधारित करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 380/- प्रति वर्गफीट से गणना करते हुए कुल मालियत रूपये 2,64,84,480/- निर्धारित की जाकर प्रार्थिया से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 10,59,380/-; एडज्यूडिकेशन फीस रूपये 50/- एवं शास्ति रूपये 5,29,690/- सहित कुल राशि रूपये 15,89,120/- वसूली का आदेश पारित किया गया। प्रार्थिया द्वारा उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना-पत्र सहित प्रस्तुत की गयी है।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया का कथन है कि प्रार्थिया द्वारा 4 बीघा कृषि भूमि क्रय की गयी है। प्रश्नगत सम्पत्ति के तत्समय की खसरा गिरदावरी व जमाबंदी में कृषि दर्ज है तथा आज दिनांक तक कृषि कार्य में उपयोग में आ रही है। मौके पर ना तो किसी प्रकार का निर्माण करवाया गया है एवं ना ही भूखण्ड का कोई भाग आगे बेचान किया गया है। विक्रेता द्वारा भूखण्ड के रूप में विक्रय किये जाने के उद्देश्य से मार्किंग करवाई गई थी, किन्तु मौके पर किसी प्रकार का निर्माण कार्य नहीं था। ना ही भूखण्डों के रूप में पिलर आदि बनाये गये थे। प्रार्थिया द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति भूखण्डों के रूप में क्रय नहीं की गयी है, बल्कि सम्पूर्ण 4 बीघा भूमि क्रय की गयी है। वर्तमान जमाबंदी एवं खसरा गिरदावरी में भी मौके पर कृषि भूमि होना अंकित है। यह भी कथन किया कि प्रश्नगत भूखण्ड आज दिनांक तक कृषि उपयोग का है, किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा इसका आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग हेतु भू-रूपान्तरण नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में केवलमात्र विक्रय इकरारनामा में भूखण्ड संख्या 1 से 28 का उल्लेख कर दिये जाने मात्र से सम्पूर्ण 4 बीघा भूखण्ड को आवासीय मानते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण किया जाना न्यायोचित नहीं है। अग्रिम कथन किया कि उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट में भी मौके पर किसी प्रकार का निर्माण अथवा मौके पर भूखण्ड काटे जाने से इन्कार किया गया है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि विभागीय परिपत्रों एवं माननीय न्यायालयों के विभिन्न

 - 282

न्यायिक दृष्टान्तों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसकी मौका स्थिति के अनुसार किया जावे। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मौका स्थिति, विभागीय परिपत्रों एवं माननीय न्यायालयों के न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों को नजरअंदाज करते हुए केवलमात्र विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में भूखण्डों का उल्लेख होने मात्र के आधार पर आवासीय दर से मालियत की गणना किये जाने में नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत निर्णय पारित किया जाकर प्रार्थिया के विरुद्ध भारी मांग कायम की गयी है। यह भी कथन किया कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है एवं उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में भूखण्ड संख्या 1 से 28 तक भूखण्डों का उल्लेख किया गया है, ऐसी स्थिति में आवासीय दर से ही मालियत की गणना की जा सकती है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने विक्रय इकरारनामा दस्तावेज के अनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने एवं तदनुसार मांग सृजित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थिया की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थिया द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पक्षकारों द्वारा निष्पादित इकरारनामा दस्तावेज, जो कि उप-पंजीयक कार्यालय से पंजीबद्ध नहीं हुआ है, में बिक्रीत सम्पत्ति में 1 से 28 भूखण्ड का अंकन किया गया है। किन्तु मौका स्थिति, तत्समय की जमाबंदी, खसरा गिरदावरी, उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट एवं वर्तमान जमाबंदी व खसरा गिरदावरी में मौके पर कृषि होना प्रमाणित है। मौके पर आज दिनांक तक किसी प्रकार का ना तो निर्माण किया गया है, एवं ना ही कोई आवासीय गतिविधियां संचालित होना दृष्टिगोचर होता है। खसरा नम्बर 469 की सम्वत् 2055 से 2058 (वर्ष 1998 से 2001) की चौसाला खसरा गिरदावरी में फसल 'धान' होना अंकित किया गया है।

 - 382

कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप-पंजीयक कोटा-प्रथम से चाही गई मौका रिपोर्ट में भी उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर किसी प्रकार के निर्माण अथवा प्लॉटिंग से इंकार किया गया है। उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 22.03.2012 के बिन्दु संख्या 2 में निम्न प्रकार अंकन किया गया है :-


".....उक्त इकरारनामे में अंकित है कि उक्त भू-भाग पर 01 से 28 नम्बर तक के प्लॉट काटे गये हैं। जिसके कारण विक्रय का प्रयोजन आवासीय होना सिद्ध है। इस इकरारनामे के बिन्दु संख्या 07 में अंकित है कि "उक्त आराजी का साईट प्लॉट नक्शा संलग्न है कि जिसको लाल रंग से दर्शाया गया है जिसकी भविष्य में परिवर्तन नहीं किया जावेगा।" किंतु यह साईट प्लॉट नक्शा इकरारनामे के साथ संलग्न नहीं है। वर्तमान में उक्त भूमि पर बाउण्ड्री होकर गेट लगा है तथा प्लॉटों के निशान नहीं है। भूमि पर कोई निर्माण नहीं है। यह भूमि बूंदी मुख्य रोड़ पर राजस्व ग्राम नान्ता तहसील लाडपुरा में पड़ती है।"

उप-पंजीयक की उक्त मौका रिपोर्ट से यह स्पष्ट है कि केवल इकरारनामा दस्तावेज में भूखण्डों का उल्लेख किया गया है, किन्तु भौतिक रूप में ना तो मौके पर कोई भूखण्ड काटे हुए है, ना ही कोई निर्माण है तथा ना ही भूखण्डों के रूप में मार्किंग की गयी है।

उक्त दस्तावेजों से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति आज भी कृषि भूमि के रूप में अवस्थित है तथा उपयोग में ली जा रही है। मौके पर किसी प्रकार का आवासीय उपयोग पत्रावली से प्रमाणित नहीं होता है। केवल इकरारनामा दस्तावेज में प्लॉट क्रमांक 01 से 28 अंकित कर दिये जाने के आधार पर सम्पत्ति को आवासीय अवधारित किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता। इसके विपरीत कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा दौराने बहस विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित हो कि प्रश्नगत भूमि का किसी स्थानीय निकाय से आवासीय उपयोग हेतु भू-उपयोग परिवर्तित करवाया गया हो। बिक्रीत सम्पत्ति आज भी कृषि भूमि के रूप में अवस्थित होना प्रमाणित है।

इस सम्बन्ध में 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 2010 (2) आर.आर.टी. 731 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। निर्णय का सुसंगत अंश निम्न प्रकार है :-

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as

 - 2012

well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.टी 2012 (1) पेज 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य तथा हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 में यह व्यवस्था दी गयी है कि सम्पत्ति के विक्रय दिनांक के उपयोग के आधार पर ही मालियत का निर्धारण किया जा सकता है।

महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 3(ख) ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि के मूल्यांकन के सम्बन्ध में प्रदत्त निर्देश इस प्रकार हैं कि - "यदि दस्तावेज से हस्तान्तरित भूमि 1000 वर्गगज से कम हो या एक से अधिक खरीददार हो तथा एक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम भूमि बनती हो एवं भूमि आबादी के पास स्थित हो तो उसका उपयोग आवासीय माना जावे तथा आवासीय दर से मूल्यांकन किया जावे, यदि आवासीय दर उस क्षेत्र के लिये निर्धारित न हो तो कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे।"

उक्त विभागीय दिशा-निर्देशों में यह स्पष्ट प्रावधान है कि ग्रामीण क्षेत्र में स्थित उसी सम्पत्ति का आवासीय दर अथवा कृषि भूमि की तीन गुनी दर से मूल्यांकन किया जावे, जिसका क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से कम हो तथा खरीददार अधिक होने की स्थिति में प्रत्येक के हिस्से में 1000 वर्गगज से कम हिस्सा आता हो। प्रस्तुत प्रकरण में सम्पत्ति 4 बीघा है, जिसका क्रेता भी एक ही है। मौके पर किसी प्रकार का आवासीय उपयोग आज दिनांक तक प्रमाणित नहीं है। पत्रावली में उपलब्ध खसरा गिरदावरी में भी बिक्रीत सम्पत्ति पर कृषि होना दर्शाया गया है। उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट में भी मौके पर प्लाटों के निशान नहीं होना तथा कोई निर्माण नहीं होना अंकित किया गया है।

उक्त विधिक स्थिति एवं तथ्यात्मक परिप्रेक्ष्य में यह स्पष्ट है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण उसके वास्तविक उपयोग के आधार पर ही किया जा सकता है, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। प्रकरण में 4 बीघा भूमि का विक्रय हुआ है, जिसका एक ही क्रेता है। उप-पंजीयक की मौका रिपोर्ट एवं राजस्व रेकॉर्ड में भूमि का कृषि उपयोग होना उल्लेखित है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा 4 बीघा भूमि की मालियत का निर्धारण, केवल इस आधार पर कि इकरारनामा दस्तावेज में भूखण्ड संख्या 01 से 28 का अंकन किया गया है, वर्गफीट में किया जाना न्यायोचित नहीं माना जा सकता।

 - 28 ✓

यदि किसी प्रकरण में भूमि का मौके पर आवासीय अथवा वाणिज्यिक उपयोग हो रहा हो तथा विक्रय दस्तावेज में कृषि अंकित किया गया है तो क्या उस भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किया जा सकता है ? नहीं। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों एवं माननीय न्यायालयों के न्यायिक दृष्टान्तों में दी गई व्यवस्था के आलोक में किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण उसकी मौका स्थिति, स्थानीय निकाय में स्थिति के आधार पर ही किया जा सकता है। मालियत निर्धारण के उद्देश्य से विक्रय दस्तावेज में किया गया अंकन सदैव सैकण्डरी ही रहता है। प्रथमतः भूमि के स्थानीय निकाय में स्थिति एवं मौका स्थिति के अनुसार ही मालियत का निर्धारण किया जा सकता है।

उक्त समस्त तथ्यों पर विचार करने के उपरान्त हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से किये जाने में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है। बिक्रीत सम्पत्ति का रकबा 4 बीघा है, मौके पर आज दिनांक तक रिक्त है, अतः आवासीय मानते हुए वर्गफीट में मालियत का निर्धारण किया जाना तर्कसंगत एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है तथा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कृषि भूमि की दर से ही किया जा सकता है।

प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम-1, कोटा के पत्र दिनांक 24.02.2012 से कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पंजीयन हेतु प्रेषित किया गया है। अतः दिनांक 24.02.2012 को क्षेत्र की प्रचलित कृषि भूमि की दर से मालियत का निर्धारण किया जाना अपेक्षित है। अतः दिनांक 24.02.2012 को ग्राम नाचना की प्रचलित कृषि भूमि की दर से मालियत का निर्धारण किया जावे।

उपरोक्त विवेचन अनुसार प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि उक्तानुसार निर्धारित मालियत पर देय मुद्रांक व अन्य वांछित शुल्क यथा ज्युडिशियरी फीस व ब्याज आदि की वसूली प्रार्थिया द्वारा प्रकरण में निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि में से समायोजित करते हुए इस निर्णय की प्राप्ति से 60 दिवस के भीतर आवश्यक रूप से करना सुनिश्चित करें। साथ ही प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा बाद पूर्ण मुद्रांकन न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश क्रम-1, कोटा को प्रेषित किया जावे।

परिणामतः प्रार्थिया की निगरानी स्वीकार की जाकर प्रकरण उपरोक्त निर्देशानुसार कलेक्टर (मुद्रांक) कोटा को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुबील सहा)
सदस्य

25/2
(बी.के.मीणा)
अध्यक्ष