

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.
निगरानी संख्या - (330/2004) 2625/2005/भीलवाड़ा.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक भीलवाड़ा।

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री सतवन्त पुत्र श्री मोहनलाल, जाति-संचेती,
निवासी-8/36, सिंधुनगर, भीलवाड़ा।
2. कोगटा फाईनेशियल (इण्डिया) लि.,
पंजीकरण संख्या-17-011406 (1994-95),
कोगटा भवन रेलवे फाटक के पास, बिजयनगर,
जिला-अजमेर।

.....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी.पी.ओझा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री पवन सिंह चौहान,

अभिभाषक।

.....अप्रार्थी संख्या-1 की ओर से.

अनुपस्थित।

.....अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से.

निर्णय दिनांक:-05.12.2014

निर्णय

1. प्रार्थी राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के आदेश दिनांक 14.01.2004 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या-1 श्री सतवन्त कुमार पुत्र श्री मोहनलाल संचेती, निवासी -8/36, सिन्धु नगर, भीलवाड़ा द्वारा ग्राम मलाण में खातेदारी आधिपत्य की खसरा नं.1303/373/2 रकबा 9 बिस्वा पूरी इससे लगती हुयी भूमि खसरा नं.373/2 में से 22 बिस्वा कुल रकबा 1 बीघा 11 बिस्वा भूमि को कोगटा फाईनेशियल (इण्डिया) लि. विजयनगर, जिला-अजमेर के हक में दिनांक 25.08.2001 को रु. 10,50,000/- में विक्रय कर, दस्तावेज निष्पादित कर, पंजीयन हेतु उपपंजीयक-भीलवाड़ा (जिसे आगे "उपपंजीयक" कहा जायेगा) के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात सम्पत्ति को मुख्य सड़क, नगर सीमा, आसपास व्यवसायिक गतिविधियां होने व प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक पंक्ति में अवस्थित होना अवधारित कर, मालियत रूपये 15,50,01,140/- मानते हुए प्रकरण कलक्टर को प्रेषित किया गया। कलक्टर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर, प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रु. 17,98,200/- निर्धारित कर, तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किये जाने के निर्देश उप पंजीयक को निगरानी अधीन आदेश दिनांक 14.01.2004 द्वारा प्रदान किये गये। कलक्टर के उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी राजस्व द्वारा प्रस्तुत की गई है।

लगातार.....2

3. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि उप पंजीयक द्वारा सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के पश्चात सम्पत्ति को मुख्य सड़क, नगर सीमा, आसपास व्यवसायिक गतिविधियां होने व प्रश्नगत सम्पत्ति को व्यवसायिक पंक्ति में अवस्थित होना अवधारित कर, मालियत रूपये 15,50,01,140/- निर्धारित कर, विधिनुसार सम्पत्ति को व्यावसायिक उपयोग की मानते हुए व्यावसायिक दर से मूल्यांकन प्रस्तावित किया गया है। विद्वान उप-राजकीय अधिवक्ता द्वारा यह भी कथन किया गया कि महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान के द्वारा जारी परिपत्र संख्या एफ.7(521)/जन/29579-30013 दिनांक 01.10.99 के अनुसार भूमि का उपयोग व्यवसायिक हो अथवा भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो तो ऐसी भूमि का मूल्यांकन व्यावसायिक दर से किया जायेगा। कलक्टर द्वारा हस्तान्तरित भूमि की मौके की स्थिति एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के उक्त परिपत्र को नजरअन्दाज करते हुए सम्पत्ति की मालियत निर्धारित किये जाने का आदेश अनुचित है। विशिष्ट रूप से कथन किया कि अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण दस्तावेज में सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू पर मुद्रांक कर देय है। जिसकी गणना मुद्रांक नियमावली के नियम 59-बी के तहत निर्धारित दरों के अनुरूप ही किये जाने का प्रावधान है। उपर्युक्त प्रक्रिया/निर्देश/नियम पंजीयन अधिकारी के लिए आज्ञापक/बाध्यकारी है। हस्तगत प्रकरण में एक संस्था द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूमि का क्रय की गयी है जो भीलवाड़ा-अजमेर की मुख्य सड़क पर स्थित है तथा यह कॉर्नर भूखण्ड है। इसलिए बिक्रित परिसम्पत्ति की व्यवसायिक प्रयोजन की दरों से मार्केट वैल्यू के अनुसार मूल्यांकन किया जाना अपेक्षित है। अप्रार्थी पक्ष ने सूचित होने के बावजूद इस क्षेत्र हेतु निश्चित दरों की मालियत के अनुसार वांछित मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क की राशि जमा नहीं करवाई है। अपने उक्त तर्कों के आधार पर विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा निगरानी स्वीकार करते हुए कलक्टर का आदेश अपास्त किये जाने का निवेदन कर, प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया गया कि निगरानी के साथ प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं पर्याप्त कारणों का उल्लेख कर दिया गया है। अतः राजस्व द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाने का भी निवेदन किया गया।

4. अप्रार्थी संख्या-1की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि उपपंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स के तथ्य मिथ्या/निराधारा/असत्य/भ्रामक/ काल्पनिक/सारहीन/ आधारहीन होने के कारण विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। कथन किया कि अप्रार्थी क्रेता ने ग्राम मलाण के खसरा नम्बर 1303/373/2 रकबा 9 बिस्वा एवं इससे लगती हुई खसरा नम्बर 373/02 में से 22 बिस्वा कुल 1 बीघा 11 बिस्वा भूमि को रूपये 6,77,420/- प्रति बीघा की दर से रु. 10,50,000/- में क्रय की गयी जो

निगरानी संख्या - (330/2004) 2625/2005/भीलवाड़ा.

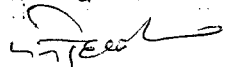
सुभाषनगर में अवस्थित नहीं है। सुभाषनगर कॉलोनी को नगर परिषद भीलवाड़ा द्वारा नियोजित तरीके से बसाई गई पूर्णतः विकसित आवासीय कॉलोनी है। जिसका भीलवाड़ा-अजमेर सड़क अन्तिम छोर नगर विकास न्यास कार्यालय के पास ही समाप्त हो जाता है। इसके बाद में उत्तर में ग्राम मलाण की पुरानी आबादी एवम् उसके पश्चात कृषि भूमि हैं। प्रश्नगत कृषि सम्पत्ति के आस-पास कोई आबादी नहीं है। अपितु पूर्व में खसरा नम्बर 1303/373/1 खसरा नम्बर 373/2 पश्चिम में सड़क उत्तर में कृषि भूमि से आगे स्कूल बाउण्डरी तथा दक्षिण में खसरा नम्बर 373/2 व 373/1 आदि कृषि भूमि हैं। उनमें मौके पर काश्त की जा रही है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति कॉर्नर भूखण्ड नहीं है तथा सुभाषनगर की सीमा से एक किलोमीटर से भी अधिक दूरी पर स्थित होने के कारण इस क्षेत्र के लिए प्रस्तावित दरे निश्चित/प्रचलित/प्रभाव नहीं मानी जा सकती। इस भूमि के दक्षिण में पड़ौसी श्री सोमानी सहित अन्य व्यक्ति अपनी आराजी में कृषि के अतिरिक्त पशुपालन का कार्य भी करते हैं। इस तथ्य की संलग्न खसरा गिरदावरी नक्शा लट्ठा की प्रतियों से स्पष्ट है। इस प्रकार बिक्रीत सम्पत्ति अजमेर सड़क पर सुभाषनगर योजना के अन्तिम छोर (नगर विकास न्यास कार्यालय) से करीब 1 किलोमीटर से भी अधिक दूरी पर कृषि भूमियों के मध्य में स्थित है। विशिष्ट रूप से कथन किया कि किसी व्यक्ति की (अधिकारी अभिलेख में दर्ज) कृषि भूमि को केवल उपपंजीयक की कल्पना/संभावना के आधार पर स्वतः ही कृषि भिन्न प्रयोजनार्थ रूपान्तरित/परिवर्तित नहीं माना जा सकता है। अपितु किसी भी कृषि भूमि को वाणिज्यिक/औद्योगिक/आवासीय प्रयोजन से सपरिवर्तन करवाने के लिए कानून के विशिष्ट अधिनियमों/नियमों/प्रावधानों/प्रक्रियाओं/प्राधिकारियों/अर्हताओं की पालनानुसार किया जाना आवश्यक है। जिसके अनुसरण में ही सक्षम अधिकारी की वांछित स्वीकृति के उपरान्त (अपेक्षित राशि जमा कराने पर) ही भू-भाग का उपयोग/प्रयोजन परिवर्तन किया जा सकता है। हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति अन्य कृषि भूमियों/खेतों के मध्य में अवस्थित है तथा रिकॉर्ड/मौकानुसार इस कृषि भूमि की स्थिति/किस्म/उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं हुआ है। अग्रिम अभिवाक् किया कि डी.एल.सी. ने ग्राम मलाण की मुख्य सड़क पर स्थित कृषि भूमि के लिए अधिकतम रूपये 4,20,000/- प्रति बीघा की कृषि दरें निर्धारित की गयी हैं तथापि क्रेता ने रूपये 6,77,420/- की दर से लेन-देन की वास्तविक विक्रय राशि को ही विलेख पत्र में अंकित किया है तथा राजकोष में अपेक्षित मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क की राशि जमा करवा दी है। तथापि उपपंजीयक ने उक्त अविकसित कृषि भूमि के सम्बन्ध में तथ्यों को बिना किसी आधार के नियम/निर्देश/मौका स्थिति के प्रतिकूल मात्र कल्पना/संभावना के आधार पर दुर्भावनापूर्वक यह कल्पित रेफरेन्स प्रेषित किया गया जिसकी पुष्टि में अपने दायित्व के अनुरूप कोई ठोस/विश्वसनीय आधार दस्तवेज/सबूत/साक्ष्य भी प्रस्तुत नहीं किये हैं। अपने कथन के समर्थन में माननीय न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 1993 RRD 167, RBJ 2002 273, RBJ

निगरानी संख्या - (330/2004) 2625/2005/भीलवाड़ा.

2005 192 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि माननीय न्यायालयों के द्वारा प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांतों में यह प्रतिपादित सिद्धान्त प्रतिपादित किये गये हैं कि मात्र सम्भावना के आधार पर भूमि के अन्यथा/भिन्न उपयोग की परिकल्पना/अवधारणा नहीं की जावे। महानिरीक्षक महोदय, पंजीयन विभाग ने दिनांक 01.10.1999 के परिपत्र संख्या 2 में निर्देश दिये गये हैं कि क्रय की गई भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्ग गज से कम होने अथवा क्रेता के हिस्से में 1000 वर्ग गज से कम क्षेत्रफल आने अथवा स्थल निरीक्षण के समय मौके पर कोई निर्माण/भिन्न पाये जाने की स्थिति में ही हस्तान्तरित कृषि भूमि को अवासीय माना जावे। अन्यथा स्थिति में कृषि भूमि की अवधारणा के अनुरूप ही मार्केट वेल्यू का आकलन/मूल्यांकन किया जावे। यह भी निर्देश है कि कृषि भूमि को मौके पर व्यवसायिक उपयोग होने व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हो जाने स्थानीय निकाय की व्यवसायिक योजना में भूमि अवस्थित होने अथवा उसके दुकानों/व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित होने पर ही व्यावसायिक दरों से मूल्यांकन किया जावे। राज्य सरकार के निर्देशानुसार विभाग के क्रमांक एफ-7 (521)जन/ 02/20055 दिनांक 19.12.2002 की ओर ध्यानाकर्षित कर कथन किया कि उक्त में राज्य सरकार द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित भूमि के वास्तविक उपयोग के अनुसार ही बाजार भाव का आंकलन किया जाये। लेकिन हस्तगत प्रकरण में उक्त निर्देशित कार्यवाही नहीं की गई है। वस्तुतः प्रश्नगत सम्पत्ति पर पर काश्त की जा रही है। इस कृषि भूमि का अब तक कोई व्यावसायिक उपयोग नहीं हो रहा है। और न ही व्यवसायिक रूपान्तरण करवाया गया है। यह भूमि स्थानीय निकाय की व्यवसायिक योजना में भी अवस्थित नहीं है। इस भूमि के आस-पास एवं पंक्ति में कोई अन्य दुकान, व्यावसायिक परिसर, प्रतिष्ठान/संस्था भी नहीं है। इस कृषि भूमि के लिए डी.एल.सी द्वारा भी पृष्ठ 47 की क्रम संख्या 2 पर अधिकतम रूपये 4,20,000/- प्रति बीघा की विक्रय दर निर्धारित कर रखी है तथापि उपपंजीयक ने इस भूमि से करीब एक किलोमीटर अधिक दूरी पर स्थित सुभाषनगर नामक नियोजित आवासीय कॉलोनी की व्यवसायिक दरों की वर्गफीटों से मूल्यांकन करने का रेफरेन्स कलक्टर को प्रेषित किया गया। अतः हस्तगत प्रकरण में रिकॉर्ड/मौका अनुरूप समुचित जांच करने के उपरांत कलक्टर द्वारा वस्तु स्थिति को ध्यान में रखते हुये विधिक रूप से उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया गया है। अतः कलक्टर द्वारा पारित आदेश को यथावत रखने का निवेदन कर, प्रस्तुत निगानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

5. अप्रार्थी संख्या-2 की ओर से कोई उपस्थित नहीं है। अतः बहस सुनी जाकर, गुणावगुण पर निर्णय पारित किया जा रहा है।

6. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत पेश किये गये मियाद





लगातार.....5

निगरानी संख्या - (330/2004) 2625/2005/भीलवाड़ा.

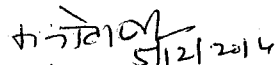
अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रस्तुत निगरानी के पेश करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

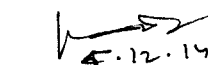
7. हस्तगत प्रकरण के संबंध में महानिरीक्षक पंजीयन एवम् मुद्रांक विभाग, अजमेर के परिपत्र दिनांक 01.10.1999 एवम् राज्य सरकार के परिपत्र संख्या प. 2(8) वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 का अवलोकन किया गया जिसके अनुसार दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तांतरित की जा रही भूमि का उपयोग व्यावसायिक होने अथवा भूमि का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हुआ हो अथवा भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित हो अथवा भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो तो भूमि को व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन किया जावेगा।

8. इस संबंध में यह भी उल्लेखनीय है कि उप-पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति से करीब एक किलोमीटर दूरी पर स्थित सुभाषनगर नामक नियोजित आवासीय कॉलोनी की व्यवसायिक दरों वर्गफीट से मूल्यांकन करने हेतु रेफ्रेन्स प्रस्तुत किया गया जिसके पश्चात् पुनः उप-पंजीयक द्वारा रेफ्रेन्स में बिक्रीत 1 बीघा 11 बिस्वा भूमि के 42,198 वर्गफीट क्षेत्रफल को बिना किसी आधार के बढ़ाकर 4,21,198 वर्गफीट करने का प्रतिवेदन प्रस्तुत किया गया। उक्त के क्रम में कलक्टर द्वारा जरिये पत्रांक कोर्ट/973 दिनांक 05.02.2002 द्वारा (रिकॉर्ड पत्रावली के पृष्ठ क्रमांक 46 पर उपलब्ध) उक्त त्रुटि सुधारने हेतु तथा सही क्षेत्रफल अंकित करने संबंधी निर्देश दिये गये। परन्तु उक्त पत्रांक की पालना भी उप-पंजीयक द्वारा किया जाना रिकॉर्ड से प्रमाणित नहीं है। अतः उक्त समस्त तथ्यात्मक स्थिति के आलोक में कलक्टर द्वारा पारित आदेश पूर्णतः उचित है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवम् 2010 (2) आर.आर.टी. 731 में यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि हस्तांतरित की जा रही भूमि का विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु पेश किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. की दर के अनुसार बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत (मार्केट वैल्यू) निर्धारित करते हुये तदनसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर ही दस्तावेज पंजीबद्ध किया जा सकता है। उक्त विवेचन के आधार पर कलक्टर द्वारा पारित विस्तृत एवम् स्पष्ट आदेश (Speaking order) विधिसम्मत एवम् न्यायोचित है।

9. अतएव राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलक्टर का निगरानी अधीन आदेश यथावत बहाल रखा जाता है।

10. निर्णय प्रसारित किया गया।


(मनोहर पुरी)
सदस्य


(मदन लाल)
सदस्य