राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –2319, 2320/2011/राजसमन्द

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, राजसमन्द .....प्रार्थी.

बनाम्

1. मैं. अम्बिका स्टोनस् प्राईवेट लि. पीपरड़ा डायरेक्टर विष्णु डांगा पिता श्री भगवानदास डांगा निवासी एफ. 4, टांक भवन, किशोर नगर, राजनगर तहसील व जिला राजसमन्द
2. श्री विनोद कुमार पिता श्री भंवरलाल निवासी धानीन तहसील कुम्भलगढ़ जिला राजसमन्द जरिये विशेष अधिकारी पत्र धारक श्री दलपतसिंह पिता श्री शंकरलाल चौधरी निवासी राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द .....अप्रार्थीगण.

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –2321/2011/राजसमन्द

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, राजसमन्द .....प्रार्थी.

बनाम्

1. मैं. अम्बिका स्टोनस् प्राईवेट लि. पीपरड़ा डायरेक्टर विष्णु डांगा पिता श्री भगवानदास डांगा निवासी एफ. 4, टांक भवन, किशोर नगर, राजनगर तहसील व जिला राजसमन्द
2. श्री अशोक कुमार पिता श्री भंवरलाल निवासी धानीन तहसील कुम्भलगढ़ जिला राजसमन्द जरिये विशेष अधिकार पत्रधारक श्री दलपत सिंह पिता श्री शंकरलाल चौधरी निवासी राजनगर, तहसील व जिला राजसमन्द .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री अभिषेक अजमेरा
अभिभाषकगण। .....अप्रार्थीगण की ओर से

श्री सुनील पारीक
अभिभाषकगण। .....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 04.02.2016

निर्णय

यह तीनों निगरानी प्रार्थना पत्र राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त भीलवाड़ा द्वारा प्रकरण सं. 123/06, 134/06 एवं 135/06 में पारित निर्णय दिनांक 18.01.2008 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत किये गये। चुंकि तीनों प्रकरणों में विवाद का बिन्दु समान है एवं क्रेता भी समान है। अतः एक ही आदेश से तीनों प्रार्थना पत्रों का निस्तारण किया जाकर निर्णय की प्रतियां प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

04/02/16

लगातार.....2

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है:–

1. अप्रार्थी सं. 1 ने अप्रार्थी सं. 2 से अलग–अलग विक्रय विलेखों से ग्राम –पीपरड़ा तहसील राजसमन्द की कृषि भूमि क्रय कर विक्रय पत्र दिनांक 30.06.2004 को उपपंजीयक, राजसमन्द के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जिन्हें बाद पंजीयन पक्षकार को लौटा दिया गया।
2. तत्पश्चात् महालेखाकार जांच दल द्वारा प्रश्नगत दस्तावेजों का मूल्यांकन औद्योगिक दर से किया जाना अपेक्षित मानकर आक्षेप गठित किया गया। उपपंजीयक द्वारा पक्षकारों को कमी मुद्रांक/पंजीयन फीस जमा कराने के नोटिस जारी किये गये। राशि जमा नहीं करवाने पर रेफरेन्स प्रकरण बनाकर कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा को प्रेषित किये गये। कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा ने उभय पक्ष को सुनवायी का अवसर देकर, मौका निरीक्षण रिपोर्ट मंगवा कर निर्णय दिनांक 18.01.2008 पारित किया, जिससे प्रस्तुत रेफरेन्स औचित्यपूर्ण नहीं मानते हुए खारिज किये गये। उक्त निर्णय का विधिक परीक्षण किये जाने के उपरान्त महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान के उपविधि परामर्शी के पत्र दिनांक 23.08.2011 के आधार पर राजस्व द्वारा उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र दायर किये गये।
3. राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक श्री जमील जई एवं अप्रार्थी सं. 1 व 2 की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री अभिषेक अजमेरा एवं अधिवक्ता श्री सुनील पारीक की मौखिक बहस सुनी गयी।
4. राजस्व के विद्वान अधिवक्ता ने बहस में कहा कि अप्रार्थी मैसर्स अम्बिका स्टोन्स प्रा. लि. द्वारा प्रश्नगत भूमि का क्रय, उद्योग लगाने के उद्देश्य से किया गया था। अप्रार्थी कम्पनी ने जिला उद्योग केन्द्र से निवेश प्रोत्साहन योजना 2003 के तहत् औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि क्रय पर मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत की छूट का प्रमाण पत्र लिया गया एवं मुद्रांक कर में छूट भी प्राप्त की गयी। अतः दस्तावेजों की मालियत का निर्धारण तत्समय अनुमोदित औद्योगिक दर से किया जाना चाहिये था। उपपंजीयक ने प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन गैर कृषि दर से कर पंजीयन किया, जिससे राजस्व हानि हुई। कलक्टर (मुद्रांक) ने भी तथ्यों एवं नियमों पर बिना गौर किये निर्णय पारित किया, जो निरस्तनीय है।

अप्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ताओं ने सर्वप्रथम मियाद बिन्दु पर आपत्ति प्रकट करते हुए कहा कि कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा द्वारा दिनांक 18.01.2008 को निर्णय पारित किया गया। जबकि निगरानी प्रार्थना पत्र दिनांक 11.11.2011 को लगभग 3 वर्ष 10 माह पश्चात् प्रस्तुत किया गया है। अतः राजस्व की निगरानी इसी बिन्दु पर अस्वीकार किये जाने योग्य है।

अप्रार्थीगण की ओर से उपस्थित अधिवक्ताओं का कथन था कि क्रय की गयी भूमि तत्समय रेकॉर्ड में कृषि भूमि दर्ज थी। उपखण्ड अधिकारी ने अपने आदेश दिनांक 21.05.2004 से वाणिज्यक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का दो वर्ष तक उपयोग नहीं करने के कारण संपरिवर्तन निरस्त कर पुनः कृषि भूमि दर्ज करने के निर्देश दिये।

दस्तावेजों का पंजीयन डी.एल.सी. दरों में उल्लेखित गैर कृषि प्रयोजनार्थ मुख्य सड़क पर/मुख्य सड़क से दूर अवस्थित कृषि भूमि की दरों क्रमशः 4.75 लाख व 2.75 लाख रूपये प्रतिबीघा की दर से मूल्यांकन कर किया गया है। जबकि तत्समय कृषि भूमि की अनुमोदित डी.एल.सी. दर प्रतिबीघा एक लाख रूपये व 65 हजार रूपये अधिकतम थी। यह सही है कि प्रश्नगत भूमि को क्रय करने का उद्देश्य उद्योग लगाना था एवं इसी आधार पर मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत की छूट प्राप्त की गयी। परन्तु उक्त क्रय की गयी भूमि का औद्योगिक उपयोग लिये जाने से पूर्व भूमि रूपान्तरण आवश्यक होता है। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन पंजीयन तिथि पर उसकी किस्म एवं उपयोग के आधार पर ही किया जा सकता है। उद्देश्य अथवा भावी उपयोग के आधार मुद्रांक कर वसूला जाना विधिसम्मत नहीं है। विद्वान अधिवक्तागणों ने बहस में यह भी कहा कि निवेश प्रोत्साहन योजना में भूमि क्रय करने हेतु मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत की छूट के अलावा भूमि रूपान्तरण करवाने पर रूपान्तरण शुल्क में भी 50 प्रतिशत की छूट का प्रावधान है। यदि क्रय की गयी कृषि भूमि का बिना औद्योगिक संपरिवर्तन कराये उपयोग किया जाना अनुज्ञेय हो तो फिर संपरिवर्तन शुल्क में 50 प्रतिशत छूट के प्रावधान अर्थहीन हो जायेगें।

अतः कलक्टर (मुद्रांक) का प्रश्नगत निर्णय दिनांक 18.01.2008 विधिसम्मत एवं उपपंजीयक, राजसमन्द की मौका रिपोर्ट दिनांक 04.08.2007 पर आधारित होने के कारण राजस्व की निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया गया।

5. हमने उभय पक्ष के तर्कों पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। मियाद बिन्दु पर पत्रावली का परीक्षण किया गया। पत्रावली में इस बात को कोई सन्तोषजनक साक्ष्य राजस्व की ओर से प्रस्तुत नहीं है कि कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 18.01.2008 के विरूद्ध निगरानी दायर करने में तीन वर्ष दस माह का विलम्ब क्यों हुआ? अधिनियम में विहित समयावधि के परे बिना ठोस आधार के एवं न्यायोचित कारणों के विलम्ब क्षमा किया जाना विधिसम्मत नहीं है। अतः यह निगरानी मियाद के बिन्दु पर भी अस्वीकार योग्य पायी जाती है।

6. यह सही है कि अप्रार्थी सं. 1 ने जिला उद्योग केन्द्र से राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना 2003 के तहत् उद्योग लगाने हेतु भूमि क्रय करने पर मुद्रांक कर में 50

प्रतिशत छूट का प्रमाण पत्र प्राप्त किया एवं कृषि भूमि क्रय कर प्रश्नगत दस्तावेज पंजीयन करवाये। यह भी स्थापित नियम है कि जब तक क्रय की गयी भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नहीं करवाया जायेगा, कोई भी वित्तीय संस्था न तो उद्योग हेतु ऋण स्वीकृत करती है, न ही क्रेता विधिक रूप से असंपरिवर्तित भूमि का उपयोग उद्योग लगाने हेतु कर सकता है। निवेश को प्रोत्साहन देने हेतु योजना 2003 में रूपान्तरण शुल्क पर भी उद्यमी के चाहे जाने पर 50 प्रतिशत छूट प्रदान की जाती है। अतः केवल मात्र मुद्रांक कर में प्राप्त छूट के आधार पर क्रयशुदा भूमि की मालियत का आंकलन सम्भावित प्रयोजन को ध्यान में रखकर नहीं किया जा सकता।

रेकॉर्ड के परीक्षण से स्पष्ट होता है कि उपपंजीयक ने दस्तावेज पंजीयन से पूर्व भूमि का मौका निरीक्षण भी किया था एवं तत्पश्चात् कमी मुद्रांक वसूल कर दस्तावेज पंजीयन किये। दस्तावेज का पंजीयन तत्समय की कृषि भूमि हेतु अनुमोदित डी.एल.सी. दर के स्थान पर चार गुना से अधिक डी.एल.सी. दर किया गया है। अंकेक्षण दल ने मालियत गणना प्रतिवर्ग फीट की दर से कर आक्षेप गठित किया है, जो कि वास्तविक उपयोग अथवा औद्योगिक संपरिवर्तित भूखण्ड की दशा में ही नियम संगत है। चुंकि दस्तावेज पंजीयन के समय भूमि राजस्व रेकॉर्ड में कृषि भूमि दर्ज थी। अतः भावी उद्देश्य एवं उपयोग के आधार पर मालियत गणना कर मुद्रांक कर वसूला जाना विधि सम्मत नहीं ठहराया जा सकता है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर यह न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा के प्रश्नगत निर्णयों दिनांक 18.01.2008 में हस्तक्षेप का कोई युक्तियुक्त एवं नियमसंगत आधार नहीं पाता है। राजस्व की तीनों निगरानी तद्नुसार अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

04.04.16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य