

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या – 538 / 2014 / बीकानेर

मंडा इंस्टीट्यूट ऑफ टेक्नोलॉजी सोसायटी, जयपुर रोड, रायसर तहसील व जिला बीकानेर जरिये सचिव सुमन चौधरी निवासी मंडा बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा. लि. शिव शक्ति बिहार कॉलोनी, जयपुर रोड, बीकानेरप्रार्थी.

बनाम्

1. उपपंजीयक, बीकानेर–प्रथम, बीकानेर
2. गाडसिंह पुत्र डूंगरसिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम रायसर तहसील व जिला बीकानेरअप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

मदन लाल, सदस्य
मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित ::

श्री प्रदीप विश्नोई
अभिभाषक |प्रार्थी की ओर से.
श्री अनिल पोखरना
उप–राजकीय अभिभाषकगण |अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 01.03.2016

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर द्वारा प्रकरण सं 105 / 2013 में पारित आदेश दिनांक 25.03.2013 एवं आदेश दिनांक 30.01.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे “अधिनियम” कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से हैः—

1. प्रार्थी ने अप्रार्थी सं. 2 से जरिये विक्रय पत्र 15.10 बीघा खातेदारी कृषि भूमि वाके ग्राम रायसर तहसील बीकानेर क्रय कर दिनांक 22.10.2007 को दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक, बीकानेर के समक्ष प्रस्तुत किया। जो बाद पंजीकरण पक्षकार को उसी दिन लौटा दिया गया। इसके पश्चात् दिनांक 07.02.2013 को उपपंजीयक, बीकानेर द्वारा क्रेता एवं विक्रेता को अधिनियम की धारा 54 के तहत् एक नोटिस जारी कर कमी मुद्रांक/कमी पंजीयन शुल्क 7 दिवस में जमा करवाने हेतु लिखा एवं लगभग 5 वर्ष 6 माह पश्चात् दिनांक 14.02.2013 के पत्र से कलक्टर (मुद्रांक) को रेफरेन्स प्रकरण बना कर प्रस्तुत कर दिया। रेफरेन्स का आधार महालेखाकार निरीक्षण अवधि 2006–07 से 2009–10 का आक्षेप लिखा गया। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया। अप्रार्थी सं. 1 (प्रार्थी) ने लिखित

जवाब प्रस्तुत कर लिखा कि प्रार्थी ने खातेदारी कृषि भूमि क्रय की थी। उक्त भूमि आज भी कृषि भूमि ही है। अतः नोटिस खारिज किया जावें।

2. कलक्टर (मुद्रांक) ने ऑडिट आक्षेप को आधार मानकर निर्णय पारित किया कि विक्रेता के खसरा नं. 458 / 255 में कुल 36 बीघा भूमि थी। जिसमें से पूर्व में 10 बीघा भूमि मरुधर एज्यूकेशन सोसाइटी को, 10 बीघा भूमि मण्डा इन्स्टीट्यूट ऑफ टैक्नो. सोसायटी को विक्रय की जा चुकी है। 0.50 बीघा भूमि एयरटेल कम्पनी को मोबाइल टॉवर हेतु किराये पर दे रखी है। वर्तमान क्रय शुद्धा भूमि वाणिज्यक परिसर में स्थित है। अतः आवासीय दर प्रति वर्ग फीट 12 रुपये प्रतिवर्ग फीट के तीन गुना 36 रुपये प्रतिवर्ग फीट से कुल 4,21,988 वर्गफीट की व्यावसायिक दर से मालियत 1,51,91,568/-रुपये होती है। इस पर कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित 11,40,000/-वसूलने का निर्णय पारित किया।
3. प्रार्थी ने मांग नोटिस प्राप्त होने पर अधिनियम की धारा 52 के तहत पुनर्विलोकन प्रार्थना पत्र मय संस्था का संविधान व खसरा गिरदावरी सम्बत 2063 से 2070 तक प्रस्तुत कर निवेदन किया कि क्रय शुद्धा भूमि कृषि भूमि थी एवं वर्तमान में भी इसका उपयोग कृषि ही हो रहा है। व्यावसायिक उपयोग नहीं किया जा रहा है। कलक्टर (मुद्रांक) ने रिव्यू के अधिकार सीमित बताते हुए नजरसानी दिनांक 30.01.2014 को अस्वीकार कर दी।
4. प्रार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री प्रदीप विश्नोई एवं राजस्व के विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता श्री अनिल पोखरना की बहस सुनी गयी।
5. प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बहस प्रारम्भ करते हुए कहा कि अधिनियम की धारा 51(2) के तहत उपपंजीयक ने कोई नोटिस जारी नहीं किया, न ही कोई सुनवायी का अवसर प्रदान किया गया। उपपंजीयक का उक्त कृत्य विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया का उल्लंघन है एवं प्राकृतिक न्याय के विरुद्ध है। उपपंजीयक ने सीधे धारा 54 के तहत नोटिस जारी कर राशि जमा कराने के निर्देश दिये गये। कमी मुद्रांक/पंजीयन का आधार तक नहीं बताया गया। आगे बहस में कहा कि कलक्टर (मुद्रांक) ने अंकेक्षण आक्षेप को यथावत स्वीकार कर लिया। प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका तक नहीं देखा। क्रय की गयी सम्पत्ति पंजीयन तिथि को कृषि भूमि थी। कोई व्यावसायिक उपयोग बिना संपरिवर्तन नहीं किया जा सकता। खसरा गिरदावरी सम्बत 2063 से 2070 तक से उक्त भूमि में कृषि कार्य होना सिद्ध है।

की ओर न्यायालय का ध्यान आकर्षित कर कहा कि किसी कम्पनी, संस्था अथवा फर्म द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने पर उसका मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किये जाने के प्रावधान विहित है। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने निम्न न्यायिक दृष्टांत भी उद्दरत किये :—

- (1) डॉ. विनोद कुमारी बनाम राज्य-निगरानी सं. 2150 / 2012 (अलवर) निर्णय 09.12.2015 (कर बोर्ड)
- (2) विनोद कुमारी खटोड़ बनाम उपर्युक्त टॉक, 2008 / 2 आर.एल.डब्ल्यू (आरजे) 1072
- (3) संस्कार भारती शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय बनाम राज्य-निगरानी सं. 2691 / 2011 अलवर निगरानी 07.12.2015 (कर बोर्ड)
- (4) स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अम्बरीश टंडन (2012) 2 एमपी डब्ल्यूएन 118 (S.C.)

माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अम्बरीश टंडन में निर्णय दिनांक 20.01.2012 से निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया। सुसंगत भाग निम्न प्रकार है :—

It is also demonstrated that at the time of execution of the sale deed, the house in question was used for residential purpose and 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.

"Under these circumstance, we find no valid ground for interference with the impugned order of the High Court. Consequently, the appeal fails and the same is dismissed with no order as to costs."

प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने निगरानी स्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 25.03.2013 अपास्त करने का अनुरोध किया।

- (6) राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता ने महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान के परिपत्र सं. 2/2004 के बिन्दु सं. 6(घ) के अनुसार सम्पत्ति का व्यावसायिक परिसर में अवस्थित होने से ऑडिट आक्षेप एवं कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा व्यावसायिक दर से मूल्यांकन उचित बताया एवं निगरानी अस्वीकार करने पर बल दिया।
- (7) उभय पक्ष की बहस पर मनन करने, रेकॉर्ड का अवलोकन करने एवं विभिन्न न्यायिक दृष्टांतों का अध्ययन करने के पश्चात् न्यायालय का मत है कि प्रश्नगत प्रकरण में दस्तावेज पंजीयन की तिथि को भूमि कृषि भूमि थी। खसरा गिरदारी सम्वत् 2063 से 2070 की प्रविष्टियों (वर्ष 2007 से 2014 तक) के अवलोकन से भी सिद्ध है कि विवादित भूमि पर फसल काश्त हो रही हैं। भूमि का व्यावसायिक उपयोग न तो अंकक्षेण दल ने तथा न ही कलक्टर (मुद्रांक) ने सिद्ध किया है। अधिनियम में विहित प्रक्रिया का उल्लंघन भी प्रकट होता है। दस्तावेज पंजीयन होने की तिथि को सम्पत्ति कृषि भूमि थी। अतः मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किया जा सकता है। भविष्य की सम्भावना या भावी उपयोग को आधार नहीं बनाया जा सकता, न ही यह काल्पनिक आधार मानने योग्य है कि खसरे में पूर्व में बिक्रित भूमियों का व्यावसायिक उपयोग हो रहा है एवं प्रश्नगत भूमि परिसर में अवस्थित है। क्या अंकेक्षण दल अथवा कलक्टर (मुद्रांक) ने मौका देखा था?

उपयुक्त विवेचन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर का निर्णय दिनांक 25.03.2013 अपास्त किया जाता है। प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाती है। निगरानी पेटे जमा राशि 30 दिवस में नियमानुसार प्रार्थी को लौटा दी जावें।

निर्णय सुनाया गया।

1
01.03.2016
(मदन लाल)
सदस्य

73
01.03.2016
(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य