राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या – 1334/2015/अलवर.
2. निगरानी संख्या – 1335/2015/अलवर.

ए. वन क्रेशिंग कम्पनी प्रा0 लि0, ए–10, विजयनगर करतारपुरा जयपुर हाल 3, हथरोई मार्केट, अजमेर रोड़, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. उप–पंजीयक, भिवाड़ी, अलवर.
2. मैसर्स रेण्डम डवलपर्स प्रा0 लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय 10/1 डी, एल.एफ. फेज–2, गुड़गांवा हाल पंजीकृत कार्या. 301, बक्शी हाउस, 40–41, नेहरू पैलेस, न्यू दिल्ली. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एस. पी. ओझा
अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री गिरीश पारीक
अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

दिनांक : 23.04.2018

निर्णय

1. उक्त दोनों निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), अलवर–प्रथम (जिसे आगे **'अधीनस्थ न्यायालय'** कहा गया है) द्वारा प्रकरण संख्या 37 व 38/2015 में पारित आदेश दिनांक 08.06.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।
2. उक्त दोनों निगरानियों में पक्षकार एवं विवादित बिन्दु समान होने से सुविधा की दृष्टि से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है।
3. प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा राजस्व ग्राम शाहजहांपुर, तहसील बहरोड़ जिला अलवर में स्थित खसरा नम्बर क्रमशः 924 रकबा 0.37, 925 रकबा 0.16 कुल किता 2 कुल रकबा 0.53 का 1/3 हिस्सा तथा खसरा संख्या 940 रकबा 0.79, 941 रकबा 0.21, 942 रकबा 0.17, 943 रकबा 0.15, 952 रकबा 0.02, 953 रकबा 0.60, 954 रकबा 0.32 कुल किता 7 कुला रकबा 2.26 हैक्टयर का 1/9 भाग कुल (1.71 बीघा) तथा 937 रकबा 0.35 कुल किता 2 कुल रकबा 0.71 का 1/2 हिस्सा, 917 रकबा 0.83, 921 रकबा 0.71 का 57/58 हिस्सा जरिये विक्रय पत्र दिनांक 05.12.2011 को अप्रार्थी संख्या 2 से क्रमशः 31,45,000/– तथा 1,38,19,500/– रूपये में खरीद कर उप पंजीयक, भिवाडी के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. की 150 प्रतिशत की दर से गणना करते हुए क्रमशः 47,28,955/– रूपये तथा 1,94,14,134/– रूपये मानते हुए क्रमशः

23/04/18

लगातार.....2.

कमी मुद्रांक 3,02,690/– तथा 11,13,090/– रूपये वसूल कर दस्तावेज दिनांक 05.12.2011 को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। दिनांक 21.01.2013 को उप–पंजीयक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय को इस आधार पर रेफरेंस प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक कम्पनी द्वारा क्रय किये जाने से उक्त दस्तावेज का पंजीयन डी.एल.सी. की 200 प्रतिशत से किया जाना चाहिये। अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त रेफरेंस में दिनांक 08.06.2015 को आदेश पारित करते हुए रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी कम्पनी से कुल क्रमशः 1,20,125/– तथा 6,08,580/– रूपये वसूल किये जाने सम्बन्धी आदेश पारित किये गये।

4. प्रार्थी द्वारा उक्त आदेश के विरूद्ध राजस्थान कर बोर्ड के समक्ष निगरानी संख्या 1645/2013/अलवर प्रस्तुत की गयी, जिसमें कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा आदेश दिनांक 19.01.2015 पारित करते हुए अधीनस्थ न्यायालय को निर्देशित किया गया कि "दोनों पक्षकारों को नोटिस जारी कर, सुनवायी का अवसर प्रदान करने के उपरांत यह भी निश्चित करें कि किन प्रावधानों में प्रार्थी से 150/200 प्रतिशत डी.एल.सी. दर से मुद्रांक कर लिया जाना विहित (prescribe) किया हुआ है? प्रार्थी उनके तहत किस प्रकार भुगतान करने हेतु दायित्वाधीन है? अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश अपास्त किया जाकर उपर्युक्त विश्लेषणानुसार प्रकरण उपर्युक्तानुसार कार्यवाही हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाता है।" उक्त निर्देशों की पालना में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण में पुनः आदेश दिनांक 08.06.2015 को आदेश पारित करते हुए डी.एल.सी. दर की 200 प्रतिशत से मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत क्रमशः रूपये 6283940/– तथा 27438057/– रूपये निर्धारित की जाकर कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति सहित कुल क्रमशः रूपये 120125/– तथा 608580/– रूपये की मांग सृजित की गयी। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 08.06.2015 के विरूद्ध प्रार्थी कम्पनी द्वारा यह निगरानी मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

5. उभय पक्ष की बहस सुनी गयी।

6. प्रार्थी कम्पनी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा भूमि क्रय की गयी है, जो पंजीयन की दिनांक 05.12.2011 को कृषि भूमि थी। उप–पंजीयक द्वारा निर्धारित की गयी मालियत पर उनके द्वारा सद्भावनापूर्वक देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा कर दी गयी थी, जबकि मुद्रांक अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि उप–पंजीयक किसी भी सम्पत्ति की मालियत डी.एल.सी. की 150 प्रतिशत की दर से निर्धारित करते हुए मुद्रांक शुल्क वसूल करे। इसी प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने भी रेफरेंस अनुसार डी.एल.सी. की 200 प्रतिशत की दर से मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध भारी मांग सृजित किया जाना पूर्णतया विधिविरूद्ध है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि महानिरीक्षक,

23/04/18

लगातार.....3.

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ.7(39)जन/ 2015/879–1409 दिनांक 10.03.2015 के पैरा संख्या 9 के उपदेश 06(5) में स्पष्ट किया गया है कि "पूर्व अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 से निर्धारित दर को संशोधित करके नवीन प्रावधान के अनुसार कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर उसका मूल्यांकन सम्बन्धित क्षेत्र की कृषि भूमि की सामान्य दर से ही करने का प्रावधान किया गया है।" इसी प्रकार राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ. 4(4)वित्त/कर/2015–226 दिनांक 9.3.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार – "कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें – कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।" उक्त कथन के साथ प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार किये जाने तथा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 08.06.2015 को अपास्त किये जाने का निवेदन किया गया।

7. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश का समर्थन करते हुए प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।

8. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया।

9. प्रकरण में प्रार्थी कम्पनी द्वारा कृषि भूमि क्रय की गयी है जिसकी मालियत उप–पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. की 150 प्रतिशत की दर से निर्धारित करते हुए मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। इसके पश्चात् उप–पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. की 200 प्रतिशत से निर्धारण का तथ्य अंकित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया गया है एवं अधीनस्थ न्यायालय द्वारा भी 200 प्रतिशत से मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध मांग सृजित की गयी है।

10. प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने पर उप पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. की 150 प्रतिशत की दर से गणना कर मुद्रांक शुल्क वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध किया गया। उसके पश्चात् उप पंजीयक द्वारा डी.एल.सी की दर का 200 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क निर्धारित कर धारा 54 का नोटिस जारी कर अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। प्रार्थी द्वारा वर्तमान निगरानी प्रार्थना पत्र में अधीनस्थ न्यायालय के आदेश को अपास्त करने के अनुतोष के साथ पंजीयन के समय उससे वसूल की गयी मुद्रांक शुल्क की 50 प्रतिशत अधिक राशि को लौटाने का भी निवेदन किया गया है। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत दस्तावेज 05.12.2011 को पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटा दिया गया था। इस प्रकार पंजीयन के समय प्रार्थी द्वारा मुद्रांक शुल्क के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत होने के पश्चात्

23/04/18

लगातार.....4.

जारी नोटिस के जवाब में प्रार्थी द्वारा रेफरेन्स को खारिज करने के साथ–साथ मुद्रांक शुल्क की उक्त कथित 50 प्रतिशत की आधिक्य राशि लौटाने का भी निवेदन किया गया तथा उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र में भी यही अनुतोष चाहा गया है किन्तु प्रश्नगत दस्तावेज 05.12.2011 को पंजीबद्ध करने के समय प्रार्थी द्वारा मुद्रांक शुल्क के संबंध में कोई आपत्ति नहीं की गयी है। अतः राजस्व द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स के पश्चात् उक्त रेफरेन्स के जवाब एवं रेफरेन्स को स्वीकार करने के विरूद्ध प्रस्तुत वर्तमान निगरानी प्रार्थना पत्र में दस्तावेज पंजीयन के समय जमा करवायी गयी मुद्रांक शुल्क की राशि में प्रार्थी द्वारा कथित आधिक्य राशि को लौटाने के अनुतोष पर विचार किया जाना विधि सम्मत नहीं है।

11. इस सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना संख्या एफ.4(4)वित्त/कर/2015–226 दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 में स्पष्ट प्रावधित किया गया है कि –

"कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें – कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।"

उक्त अधिसूचना के अनुसरण में महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ.7(39)जन/2015/879–1409 दिनांक 10.3.2015 के पैरा संख्या 9 के उपदेश 06(5) में स्पष्ट किया गया है कि "पूर्व अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 से निर्धारित दर को संशोधित करके नवीन प्रावधान के अनुसार कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर उसका मूल्यांकन सम्बन्धित क्षेत्र की कृषि भूमि की सामान्य दर से ही करने का प्रावधान किया गया है।"

12. उक्त अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 इस प्रकरण के निर्धारण के समय अस्तित्व में थी एवं इसका प्रभाव न्यायालयों में लम्बित मामलों पर भी देने का प्रावधान किया गया है। राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के आलोक में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी क्रेता एक कम्पनी होने के आधार पर कृषि भूमि की मालियत का मूल्यांकन डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दर से अधिक दर पर किया जाना पूर्णतया त्रुटिपूर्ण है।

13. इसी प्रकार राजस्थान कर बोर्ड की माननीय खण्डपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 1121/2015/बीकानेर एस.जी.सी. रियलटर्स बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016** में कम्पनी द्वारा क्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना कृषि भूमि के लिये प्रचलित दर से करते हुए अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश को अपास्त किया गया है। प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है प्रार्थी कम्पनी द्वारा इसका क्रय किये जाने पर भी जब तक कि दस्तावेज निष्पादन के समय इसका उपयोग कृषि से अन्यथा न हो तब इसका मूल्यांकन अधिसूचना दिनांक 09.03.2015

23/04/18

लगातार.....5.

के अनुसार उस क्षेत्र में कृषि भूमि की दरों के समान किया जायेगा। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 में यह अंकित किया गया है कि **"कम्पनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।"** माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यांयिक दृष्टांत D.B. Civil Petition No. 1490/2014 आदेश दिनांक 09.02.2017 में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है। राजस्थान कर बोर्ड के खण्डपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 1121/2015/बीकानेर **निर्णय दिनांक 09.12.2016** में अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार किसी कम्पनी, फर्म व संस्थान द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दर उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समान ही लागू किये जाना अभिनिर्धारित किया गया। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं को अधिष्ठित करते हुए पारित किया गया है। उक्त प्रकरण इस बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1121/2015/बीकानेर **निर्णय दिनांक 09.12.2016** द्वारा पूर्णतया आच्छादित है।

14. यह सुस्थापित है कि किसी भी सम्पत्ति का मूल्यांकन उसके भविष्य में उपयोग की सम्भावनाओं के आधार पर नहीं किया जा सकता तथा न ही किसी कम्पनी या संस्था द्वारा क्रय किये जाने पर प्रचलित डी.एल.सी. से अधिक दरों पर निर्धारण किया जा सकता। इस प्रकार यह सुस्थापित है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके पंजीयन की दिनांक को सम्पत्ति की प्रकृति के आधार पर प्रचलित डी.एल.सी. दर से किया जाये। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी क्रेता के एक कम्पनी होने के आधार पर डी.एल.सी. की 200 प्रतिशत से गणना करते हुए मालियत का निर्धारण किया जाकर तद्नुसार मांग सृजित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक स्थिति, राज्य सरकार की अधिसूचनाओं एवं माननीय न्यायालयों के निर्णयों में प्रतिपादित विधि के विपरीत निर्णय पारित करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध मांग सृजित किये जाने में विधिक त्रुटि किये जाने के कारण अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 08.06.2015 अपास्त किये जाने योग्य है।

15. परिणामस्वरूप प्रार्थी कम्पनी की निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 08.06.2015 को अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश के विरूद्ध राजस्थान कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत किये जाने हेतु जमा करवाई गई राशि नियमानुसार प्रार्थी को लौटाई जायें।

16. निर्णय सुनाया गया। उक्त निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली में पृथक–पृथक रखी जायें।

23/04/18

(राजीव चौधरी)
सदस्य