राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 1336/2015/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.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एस. पी. ओझा, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 22/02/2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर–प्रथम द्वारा प्रकरण संख्या 74/2015 में पारित किये गये आदेश दिनांक 08.06.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य इस प्रकार हैं कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा राजस्व ग्राम शाहजहांपुर, तहसील बहरोड़ जिला अलवर में स्थित खसरा नम्बर 866, 872, 873, 876, 877, 878, 879, 881, 882, 883 की कुल 4.6500 हैक्टर (19.04 बीघा) कृषि भूमि अप्रार्थी संख्या 2 से रूपये 5,64,07,500/– में क्रय की जाकर विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु उप–पंजीयक भिवाड़ी के समक्ष दिनांक 5.12.2011 को प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. की 150 प्रतिशत की दर से गणना करते हुए कुल मालियत रूपये 11,93,73,720/– निर्धारित करते हुए मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज का पंजीयन कर पक्षकारों को लौटा दिया। दिनांक 21.01.2013 को उप–पंजीयक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) 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। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त रेफरेंस में दिनांक 28.6.2013 को आदेश पारित करते हुए रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी कम्पनी से कुल रूपये 23,46,278/– वसूल किये जाने सम्बन्धी आदेश पारित किये गये।

लगातार.....2

3. 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 कलेक्टर (मुद्रांक) 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 कलक्टर द्वारा पारित आदेश अपास्त किया जाकर उपर्युक्त विश्लेषणानुसार प्रकरण उपर्युक्तानुसार कार्यवाही हेतु कलक्टर को प्रतिप्रेषित किया जाता है।" उक्त निर्देशों की पालना में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण में पुनः आदेश दिनांक 8.6.2015 को आदेश पारित करते हुए डी.एल.सी. दर की 200 प्रतिशत से मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत रूपये 15,89,64,960/– निर्धारित की जाकर कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति सहित कुल रूपये 29,66,059/– की मांग सृजित की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रार्थी कम्पनी द्वारा यह निगरानी मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

4. दोनों पक्षों की बहस सुनी गयी।

5. प्रार्थी कम्पनी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा 19.04 बीघा भूमि क्रय की गयी है, जो पंजीयन की दिनांक 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 कलेक्टर (मुद्रांक) 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। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि महानिरीक्षक, 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

लगातार.....3

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 विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को अपास्त किये जाने का अनुरोध किया।

6. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।

7. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण में प्रार्थी कम्पनी द्वारा 19.04 बीघा 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 कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी 200 प्रतिशत से मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध मांग सृजित की गयी है।

8. 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 –

> ''6. 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।''

9. उक्त अधिसूचना 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 एवं पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा प्रावधित किये गये उक्त प्रावधानों/दिशा–निर्देशों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) 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।

लगातार.....4

10. 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 कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश को अपास्त किया गया है। हस्तगत प्रकरण उक्त निर्णय से पूर्णतया आच्छादित है। माननीय उच्चतम न्यायालय व माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भी इस सम्बन्ध में समय–समय पर पारित निर्णयों में यह विधि स्थापित की जा चुकी है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके पंजीयन की दिनांक को प्रकृति के आधार पर की जावे। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी क्रेता 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।

11. राज्य सरकार द्वारा भी समय–समय पर अधिसूचनाओं के जरिये यह निर्देशित किया जाता रहा है कि किसी भी सम्पत्ति का मूल्यांकन भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर नहीं किया जावे, ना ही किसी कम्पनी या संस्था द्वारा क्रय किये जाने पर प्रचलित डी.एल.सी. से अधिक दरों पर निर्धारण किया जावे। बल्कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को सम्पत्ति की प्रकृति के आधार पर प्रचलित डी.एल.सी. दरों से मूल्यांकन किया जावे। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) 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 की गयी है।

12. अतः प्रार्थी कम्पनी की निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश दिनांक 8.6.2015 अपास्त किया जाता है। साथ ही निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरूद्ध कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत किये जाने हेतु जमा करवाई गई राशि नियमानुसार प्रार्थी को लौटाई जावे।

12. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य