

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 1490/2016/बीकानेर

मैसर्स भागीरथ ज्याणी पुत्र रामलाल जाति जाट
निवासी खाजुवाला तहसील खाजुवाला जिला बीकानेर

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, खाजुवाला जिला बीकानेर।
2. उप-महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक, बीकानेर।
3. नुर मोहम्मद पुत्र गुल मोहम्मद जाति मुसलमान
निवासी हाल 8 के.जे.डी. तहसील खाजुवाला जिला बीकानेर

....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित ::

श्री अजीत लोढा

अभिभाषक

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

नाम तर्क किया गया

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थीगण सं. 1 व 2 की ओर से

....अप्रार्थी सं. 3 की ओर से

दिनांक : 08.01.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा उप-महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त बीकानेर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 21.11.2006 प्रकरण संख्या 97/06 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक बीकानेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी ने अप्रार्थी सं. 3 से उसकी खातेदारी कृषि भूमि वाके चक 8 के जे.डी (ए) के मुरब्बा नं. 102/12 के किला नं. 20 में 6 बिस्वा व किला नं. 21 में 18 बिस्वा कुल 1 बीघा 4 बिस्वा कृषि भूमि दिनांक 10.10.2000 को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र क्रय की जिसका इन्तकाल नं. 200 प्रार्थी के नाम दिनांक 14.10.2002 दर्ज कर दिया गया। कालान्तर में प्रार्थी ने उक्त क्रय शुदा कृषि भूमि को पेट्रोल पम्प लगाने हेतु सपरिवर्तन आदेश दिनांक 15.03.2003 को सक्षम अधिकारी जिला कलक्टर बीकानेर से नियमानुसार राशि जमा कराकर प्राप्त किया। महालेखाकार ऑडिट दल ने उक्त दस्तावेज को इस आधार कमी मालियत माना कि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक के परिपत्र सं. 2 दिनांक 01.10.1999 के अनुसार यदि भूमि व्यावसायिक/औद्योगिक स्थान पर स्थित है या उस लाईन में स्थित है तो उसे व्यावसायिक मानकर किया जाना चाहिए। प्रकरण में क्रेता ने जिला कलक्टर बीकानेर के आदेश सं. एफ. 12.30 राजस्व/1123 दिनांक 15.03.2003 द्वारा पेट्रोल पम्प हेतु वाणिज्यिक सपरिवर्तन कराया गया है जिसका आवेदन 16.10.2002 को ही प्रस्तुत कर दिया था जिससे स्पष्ट है कि क्रेता का भूमि क्रय

लगातार.....2.

Am. Yuni
08/01/18

करने का प्रमुख उद्देश्य पेट्रोल पम्प लगाने का रहा है, पास की भूमि में दिनांक 14.07.2000 यानि 2 वर्ष पूर्व भी सपरिवर्तन होकर उद्योग लग चुका है, इसलिए दस्तावेज में वर्णित भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दरों से किया जाना चाहिए। इस ऑडिट आक्षेप के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत होने पर अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुये रेफरेन्स स्वीकार किया है तथा कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क की राशि व शास्ति आरोपित करते हुए कुल 9,10,000/- प्रार्थी से वसूली के आदेश दिये जिससे व्यथित होकर यह निगरानी प्रार्थना प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में प्रार्थी ने माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर में एस.बी.सिविल रिट याचिका सं. 4000/2014 भी प्रस्तुत की थी जो निर्णय दिनांक 05.05.2016 द्वारा इस आधार पर खारिज की गई है कि प्रार्थी इसे विदग्ध कर राजस्थान कर बोर्ड में निगरानी प्रस्तुत करना चाहता है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं 3 जो कि विक्रेता है, का नाम प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर तर्क किया गया क्योंकि मुद्रांक कर देय का दायित्व प्रार्थी क्रेता का है।
4. उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।
5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने निगरानीधीन आदेश न्याय साम्य एवं प्राकृतिक न्याय के मान्य सिद्धान्तों के विपरित पारित किया है। अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रार्थी ने विवादित दस्तावेज में दर्ज भूमि के मौके की जांच किये जाने का निवेदन किया था क्योंकि विवादित दस्तावेज को वाणिज्यिक भूमि यानि पेट्रोल पम्प हेतु सपरिवर्तन करवाने के कारण कमी मुद्रांक मानी है जबकि वर्तमान में भी उक्त भूमि खाली है। किसी प्रकार के वाणिज्यिक उपयोग में नहीं आ रही है न ही पेट्रोल पम्प का निर्माण किया गया है लेकिन अधीनस्थ न्यायालय ने उक्त प्रार्थना पत्र पर कोई आदेश पारित नहीं किया है। वर्तमान में उक्त सपरिवर्तन आदेश दिनांक 15.03.2003 निर्धारित समयावधि में पेट्रोल पम्प निर्माण न करने के कारण स्वतः निरस्त हो चुका है। वर्तमान में वादगत भूमि कृषि भूमि के रूप में काम में ली जा रही है। विवादित दस्तावेज में वर्णित भूमि प्रार्थी ने कृषि भूमि के रूप में खरीद की तथा खरीद के वक्त उपरोक्त वर्णित भूमि पूर्ण रूप से कृषि भूमि थी इसलिए जों मार्केट वेल्यू उपरोक्त वर्णित कृषि भूमि की बनती थी वह सही रूप में विक्रय पत्र में दिखाई गई है तथा स्टाम्प ड्यूटी व रजिस्ट्रेशन फीस भी उस क्षेत्र की उच्चतम दर से अदा की गई है। इसलिए रेफरेन्स विधि के स्पष्ट प्रावधानों के विपरीत होने से निरस्त करने योग्य था। अधीनस्थ न्यायालय ने विवादित दस्तावेज को वाणिज्यिक भूमि का दस्तावेज मानने में त्रुटिकारित की है तथा यह

लगातार.....3

Am. Kumar
08/01/18

माना है कि दिनांक 10.10.2002 को प्रार्थी द्वारा उक्त भूमि का क्रय करने का उद्देश्य ही पेट्रोल पम्प लगाना था क्योंकि प्रार्थी ने विक्रय पत्र के तुरन्त बाद दिनांक 16.10.2002 को जिला कलक्टर के समक्ष कृषि भूमि को संपरिवर्तन कर पेट्रोल पम्प हेतु आवेदन कर दिया था जो आज दिनांक तक नहीं लगाया गया तथा संपरिवर्तन आदेश में निरस्त हो चुका है। इन्होंने अपने समर्थन में 2012 (1)आरआरटी 532 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अमरीश टंडन व अन्य, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा एस.बी. सिविल रिट पिटीशन नं. 392/2011 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम राजस्थान कर बोर्ड, निर्णय दिनांक 09.01.2012, राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 661/2009/चित्तौड़गढ़ राजस्थान सरकार बनाम रिलायंस इण्डस्ट्रीज लि. व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 19.06.2017 आदि के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये। इन्होंने निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने का निवेदन किया।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय का समर्थन करते हुए निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
7. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।
8. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज दिनांक 10.10.2002 को पंजीबद्ध कर संबंधित को लौटा दिया था। प्रकरण में अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक के परिपत्र सं. 2 दिनांक 01.10.1999 के अनुसार यदि भूमि व्यावसायिक/औद्योगिक स्थान पर स्थित है या उस लाईन में स्थित है तो उसे व्यावसायिक मानकर किया जाना चाहिए। प्रकरण में क्रेता ने जिला कलक्टर बीकानेर के आदेश सं. एफ.12.30/राजस्व/1123 दिनांक 15.03.2003 द्वारा पेट्रोल पम्प हेतु वाणिज्यिक संपरिवर्तन कराया गया है जिसका आवेदन 16.10.2002 को ही प्रस्तुत कर दिया था जिससे स्पष्ट है कि क्रेता का भूमि क्रय करने का प्रमुख उद्देश्य पेट्रोल पम्प लगाने का रहा है, पास की भूमि में दिनांक 14.07.2000 यानि 2 वर्ष पूर्व भी संपरिवर्तन होकर उद्योग लग चुका है, इसलिए दस्तोवज में वर्णित भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दरों से किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स यथावत स्वीकार किया है।
9. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज के अनुसार प्रार्थी द्वारा कृषि भूमि दिनांक 10.10.2002 को क्रय की गई है। प्रार्थी ने पेट्रोल पम्प हेतु इस भूमि का वाणिज्यिक संपरिवर्तन आवेदन दिनांक 16.10.2002 को प्रस्तुत किया है तथा भूमि का वाणिज्यिक संपरिवर्तन जिला कलक्टर के आदेश दिनांक 15.03.2003 द्वारा हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय ने यह माना है कि प्रार्थी ने भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ ही क्रय की थी तथा आस-पास औद्योगिक/वाणिज्यिक गतिविधियाँ हैं।

Am. Kumar
08/01/18

लगातार.....4.

10. पैरा सं. 11 में की गई तथ्यात्मक स्थिति से यह स्पष्ट है कि विक्रय पत्र के पंजीयन के समय भूमि कृषि प्रयोजनार्थ थी तथा बाद में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ सपरिवर्तित करवाई गई है।
11. प्रथमतः इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि यदि भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ क्रय की गई है तो उसका मूल्यांकन वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ मानकर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए या क्रय की गई भूमि क्रय करने के समय कृषि भूमि होने व बाद में वाणिज्यिक रूपान्तरण करवाये जाने के कारण क्रय करने के समय सम्पत्ति की स्थित कृषि मानकर वाणिज्यिक रूपान्तरण करवाये जाने की दिनांक के पश्चात् ही वाणिज्यिक मानी जाये। इस संबंध में विधिक स्थिति हेतु संबंधित न्यायिक दृष्टांतों पर विचार किया जाता है। न्यायिक दृष्टांत 2012 (1) आरआरटी 532 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अमरीश टंडन व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निम्न प्रकार अवधारित किया है :-

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. The nature of user is relatable to the date of purchase and it is relevant for the purpose of calculation of stamp duty.

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मत प्रतिपादित किया है :-

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the **valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration**, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए। इस धारणा की पुष्टि न्यायिक दृष्टांत राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 661/2009/चित्तौड़गढ़ राजस्थान सरकार बनाम रिलायंस इण्डस्ट्रीज लि. व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 19.06.2017 से भी होती है जिसमें निम्न प्रकार अवधारित किया गया है:-

" इस संबंध में विभागीय परिपत्रों एवं न्यायालयों द्वारा यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके विक्रय विलेख पंजीयन

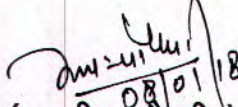
Am. Kumar
08/01/18

लगातार.....5

दिनांक की प्रकृति को मध्यनजर रखते हुए की जावे, ना कि भविष्य की संभावनाओं के अनुसार। हस्तगत प्रकरण में महालेखाकार जांच दल द्वारा वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किये जाने का आक्षेप केवल मात्र इस आधार पर किया गया है कि क्रेता एक तेल कम्पनी है जिसका उद्देश्य पेट्रोल पम्प की स्थापना करना है। उक्त आधार प्रथम दृष्टया अस्वीकार है। क्रेता को मध्यनजर रखते हुए भूमि की प्रकृति निर्धारित किया जाना किसी भी प्रकार न्यायोचित नहीं माना जा सकता। जिला कलक्टर चित्तौड़गढ़ के आदेश दिनांक 03.06.2004 के द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का भू उपयोग परिवर्तन किया गया है, अर्थात् विक्रय विलेख पंजीयन होने के 11 माह पश्चात् भू-उपयोग परिवर्तन किया गया है। अतः उक्त भूरूपान्तरण के आधार पर 11 माह पूर्व बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से किया जाना व न्यायोचित नहीं है। विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे यह माना जा सके कि बिक्रीत सम्पत्ति वक्त पंजीयन वाणिज्यिक उपयोग की थी, ना ही विभागीय प्रतिनिधि द्वारा दौरान बहस ऐसा कोई साक्ष्य हमारे समक्ष प्रस्तुत किया गया है।”

इस प्रकार विधिक स्थिति के अनुसार किसी दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन हेतु दस्तावेज के पंजीयन दिनांक को सम्पत्ति की प्रकृति व उसका उपयोग सुसंगत है। तथ्यों से यह स्पष्ट है कि दस्तावेज पंजीयन के समय सम्पत्ति कृषि भूमि थी तथा कृषि के ही उपयोग में आ रही थी। जिसे बाद में भूमि रूपान्तरण वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ करवाया है जिससे इस सम्पत्ति को भूमि रूपान्तरण से पूर्व व्यावसायिक नहीं माना जा सकता। यह बिन्दु सामान्य विवेक से भी उचित नहीं लगता कि पहले किसी सम्पत्ति जो कि कृषि उपयोग में आ रही है व रिकार्ड में कृषि है, तथा कृषि उपयोग में आ रही है किन्तु वाणिज्यिक दर से मुद्रांक कर इसलिये वसूल किया जाये कि वह सम्पत्ति औद्योगिक/वाणिज्यिक सम्पत्तियों की पंक्ति में स्थित है तथा उस सम्पत्ति के क्रय का उद्देश्य वाणिज्यिक है एवं बाद में उस सम्पत्ति को विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया के अनुसार वाणिज्यिक उपयोग हेतु सपरिवर्तन कराया जाता है तो सपरिवर्तन के संबंध में रूपान्तरण शुल्क व लीज डीड पर मुद्रांक कर पुनः देना पड़े। विचाराधीन प्रकरण राजस्थान कर बोर्ड के उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत से आच्छादित है जिससे सम्पत्ति का मूल्यांकन क्रय करने के समय की स्थिति के अनुसार किया जाना विधिसम्मत है।

12. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 21.11.2006 तथ्यों एवं विधि के अनुरूप नहीं होने के कारण अपास्त किये जाने योग्य है तथा प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किए जाने योग्य है।
13. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है एवं अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), बीकानेर का निर्णय दिनांक 21.11.2006 को अपास्त किया जाता है।
14. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य