

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1558/2014/अलवर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक राजगढ़ जिला अलवर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स जोधाणा हैरिटेज रिसोर्ट्स प्रा० लिमिटेड,  
260, उम्मेद हैरिटेज, जोधपुर  
जरिये सीनियर मैनेजर करणसिंह पुत्र श्री हनमन्तसिंह
2. मैसर्स मरूधर होटल्स प्रा० लिमिटेड,  
उम्मेद भवन पैलेस, जोधपुर जरिये सीनियर एस्टेट मैनेजर  
अशोक सिंह पुत्र श्री बरिशाल सिंह

.....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री मदन लाल, सदस्य

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर. के. अजमेरा,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री वीरेन्द्र सिंह राठौड़ एवं

श्री गिरीश पारीक, अभिभाषकगण

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

श्री विजय दिवाकर, अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 02/01/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 392/12 में पारित किये गये आदेश दिनांक 10.04.2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी मैसर्स जोधाणा हैरिटेज रिसोर्ट्स के हक में एक विक्रय दस्तावेज कृषि भूमि रकबा 57 बीघा स्थित ग्राम टहला तहसील राजगढ़ जिला अलवर की मालियत रूपये 52,04,600/- पर निष्पादित कर दिनांक 16.03.2010 को उप-पंजीयक राजगढ़ जिला अलवर के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप-पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. दर रूपये 1,06,800/- प्रति बीघा की दर से मूल्यांकन कर कुल मालियत रूपये 60,87,600/- मानते हुए उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली कर दस्तावेज का पंजीयन किया गया।

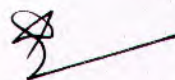
3. पंजीयन के पश्चात् उप-पंजीयक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष यह रेफरेंस किया गया कि चूंकि क्रयकर्ता मैसर्स जोधाणा के मेमोरेण्डम में मुख्य उद्देश्य होटल चलाना है, अतः इस उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए इस कृषि भूमि के स्थान पर इसकी व्यावसायिक दर लागू करते हुए इसका मूल्यांकन

लगातार.....2

रूपये 12,93,18,750/- पर कमी मुद्रांक रूपये 61,61,560/- मय शास्ति वसूली योग्य है। उक्त रेफरेंस के क्रम में कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर द्वारा दोनों पक्षों की सुनवाई करने के पश्चात् यह निर्णय लिया गया कि विवादित भूमि का उपयोग सुनवाई दिनांक तक भी केवल काश्त के उपयोग में ही किया जा रहा है तथा उस भूमि पर केवल कृषि ही हो रही है तो कृषि के अतिरिक्त अन्य किसी प्रकार से यह भूमि काम में नहीं ली जा रही है। अप्रार्थी द्वारा यह भी बता दिया गया कि दिनांक 26.08.2011 को कलेक्टर (मुद्रांक) के न्यायालय में पिछले चार वर्षों की गिरदावरी की प्रमाणित प्रतिलिपियां भी प्रस्तुत कर दी गयी थी एवं मौका निरीक्षण का भी निवेदन किया गया था। अप्रार्थी ने यह भी बताया कि उनके मेमोरेण्डम एण्ड आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन में कृषि का कार्य करने का भी प्रावधान है। अप्रार्थी ने परिपत्र दिनांक 13.01.2010 के पैरा संख्या 10 कॉलम 3 को उद्धरित करते हुए यह बताया कि यदि कृषि भूमि पर भवन या फैक्ट्री का निर्माण हो गया है तो ही व्यावसायिक दर लागू होगी, जबकि अप्रार्थी द्वारा कृषि भूमि का क्रय किया गया है एवं केवल कृषि कार्य के लिये ही उपयोग में आ रही है, जिसका मूल्यांकन उप-पंजीयक द्वारा विधिक रूप से कृषि भूमि की निर्धारित डी.एल.सी. दर से किया गया है, जिसमें किसी तरह की त्रुटि नहीं होने से प्रस्तुत रेफरेंस को अस्वीकार करने का कथन किया गया था।

4. कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सुनवाई के पश्चात् यह निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूमि राजस्व रेकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है तथा अप्रार्थी की ओर से प्रस्तुत गिरदावरी की प्रतिलियां एवं मेमोरेण्डम तथा आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन में कृषि कार्य करने के प्रावधान हैं एवं मौके पर चूंकि कृषि कार्य से कोई भिन्न कार्य नहीं है, अतः मौका निरीक्षण करने के पश्चात् यह पाये जाने पर मौके पर कृषि कार्य हो रहा है एवं कृषि से भिन्न कोई कार्य नहीं पाया गया, ऐसी स्थिति में विभागीय परिपत्र के अनुसार सम्पत्ति के वर्तमान उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत मानते हुए जो पंजीयन किया गया था, वह उचित निर्धारित कर उप-पंजीयक के रेफरेंस को निगरानी अधीन आदेश दिनांक 10.04.2014 से निरस्त किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

5. प्रार्थी विभाग की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि क्रयकर्ता फर्म मैसर्स जोधाणा हेरिटेज रिसोर्ट्स एक कम्पनी है एवं उनके द्वारा होटल निर्माण का भी उद्देश्य है, अतः इस उद्देश्य के अनुसार इस भूमि को होटल के रूप में काम में लिये जाने के उद्देश्य से इसका व्यावसायिक मूल्यांकन किये जाने हेतु जो रेफरेंस किया गया था, वह उचित




लगातार.....3

होने से इस पर व्यावसायिक दर लागू करते हुए मुद्रांक शुल्क लेने का आदेश किया जाना चाहिये था, परन्तु कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा जरिये आदेश इसे अस्वीकार किया गया है, वह विधिसम्मत नहीं है।

6. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने यह स्वीकार किया है कि हालांकि अप्रार्थी के मेमोरेण्डम एण्ड आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन में कृषि कार्य करना भी अंकित किया गया है, परन्तु ऐसा प्रतीत होता है कि वे इस पर होटल का निर्माण करेंगे, अतः इस आधार पर पंजीयन शुल्क का निर्धारण व्यावसायिक दर से किये जाने का तर्क दिया।

7. अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषकगण ने उपरोक्त वर्णित तथ्यों के अधीन यह कथन किया कि उप-पंजीयक द्वारा किया गया रेफरेंस आधारहीन एवं बिना किसी विधिक प्रावधानों के प्रस्तुत किया गया है जो किसी भी तरह से चलने योग्य नहीं था एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा जो आदेश पारित किया गया है वह पूर्णतया तथ्यों एवं विधिक परिपत्रों के मद्देनजर किया गया है, जिसमें किसी भी तरह का हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है। विद्वान अभिभाषकगण ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त 2016 (1) आर.आर.टी. 590 विनोद कुमार बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य; 2016 (1) आर.आर.टी. 627 विकास बंसल बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य; 2015 (2) आर.आर.टी. 932 जी. एस. ट्रेडिंग कम्पनी बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य एवं 2015 (2) आर.आर.टी. 259 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम श्रीमती प्रभाती देवी व अन्य प्रस्तुत करते हुए प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार करने का अनुरोध किया।

8. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

9. हस्तगत प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि किये गये रेफरेंस एवं आदेश से यह स्पष्ट है कि उप-पंजीयक द्वारा केवल भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर कृषि भूमि को व्यावसायिक भूमि माने जाने का प्रस्ताव किया गया है, जो पूर्णतया अनुचित एवं अविधिक है। चूंकि स्वयं मौका निरीक्षण एवं दस्तावेजी सबूत यथा गिरदावरी की प्रमाणित प्रतिलिपियों एवं मेमोरेण्डम एण्ड आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन की प्रति में यह स्पष्ट अंकित है कि विवादित भूमि कृषि भूमि है एवं कृषि कार्य के लिये खरीद की गयी है एवं कृषि कार्य ही किया जा रहा है एवं जिसका विस्तृत विवरण कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश में दिया हुआ है, जिसमें किसी भी तरह का कोई संशय नहीं है।



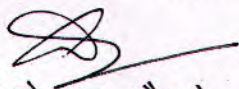

लगातार.....4

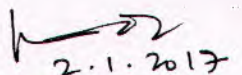
आदेश के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने आदेश के पूर्व विभाग के उच्चाधिकारियों से भी इस सम्बन्ध में मार्गदर्शन चाहा था एवं उसमें भी कोई विपरीत निर्देश जारी नहीं किये गये, ना ही ऐसा कोई आदेश बताया गया जिसमें कृषि भूमि को व्यावसायिक भूमि मानने का तर्क दिया जा सके। उक्त पूरे प्रकरण में ऐसा प्रतीत होता है कि उप-पंजीयक द्वारा प्रकरण का पूर्ण अध्ययन किये बिना रेफरेंस प्रस्तुत किया गया था क्योंकि उनके कार्यालय में प्रस्तुत मेमोरेण्डम एण्ड आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन में होटल चलाने के उद्देश्य के अलावा अन्य कई उद्देश्य अंकित किये हुए थे, जिसमें कृषि कार्य करना भी एक उद्देश्य था।

10. यह टिप्पणी करना उचित होगा कि उप-पंजीयक द्वारा यह ज्ञान प्राप्त नहीं किया गया कि कोई कम्पनी जो कि स्वयं एक स्वतंत्र विधिक व्यक्तित्व रूप में अस्तित्व रखती है जो किसी भी तरह के कार्य करने के लिये स्वतंत्र है एवं कम्पनी के गठन के समय कई तरह के उद्देश्य को अंकित किया जाता है, इस अप्रार्थी कम्पनी के गठन में कई तरह के उद्देश्य में कृषि कार्य का उद्देश्य भी अंकित किया हुआ था परन्तु उप-पंजीयक ने अपनी स्वैच्छा से केवल एक उद्देश्य को अंकित करते हुए कि उनका मुख्य उद्देश्य होटल चलाना है, अतः उस उद्देश्य के आधार पर व्यावसायिक दर निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव दिया जो पूर्णतया आधारहीन था क्योंकि उप-पंजीयक द्वारा यदि पहले मौके पर जाकर इसकी जांच की जाती तो यह स्थिति स्पष्ट हो जाती कि इस अप्रार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि कृषि के कार्य के लिये ही आ रही है। ऐसी स्थिति में उसे मनमाने तरीके से होटल बताया जाना मानना विधिविरुद्ध एवं राजकार्य का न्यायिक निष्पादन नहीं किया जाना प्रतीत होता है। इस तरह के रेफरेंस से बेवजह विवाद उत्पन्न किया गया है, जिसे कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उचित रूप से एवं पूर्ण विवेचन के साथ में अस्वीकार किया गया है, जिसमें किसी भी तरह के हस्तक्षेप का कोई आधार नहीं है। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों में भी इसी प्रकार का अभिमत प्रतिपादित किया गया है। अतः प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी आधारहीन होने से अस्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती है।

11. परिणामस्वरूप राजस्व की निगरानी अस्वीकार की जाती है।

12. निर्णय सुनाया गया।

  
( के. एल. जैन )  
सदस्य

  
2.1.2017  
( मदन लाल )  
सदस्य