

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या -1679/2017/दौसा
2. निगरानी संख्या -1680/2017/दौसा
3. निगरानी संख्या -1681/2017/दौसा
4. निगरानी संख्या -1682/2017/दौसा

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, दौसा

.....प्रार्थी.

बनाम्

मैसर्स क्वाडरेन्ट प्रापेटी एण्ड रिसोर्ट प्रा. लि.

जरिये डायरेक्टर मनोहरदास अग्रवाल,

बी-144-ए विजय पथ, तिलक नगर, जयपुर

.....अप्रार्थी.

खण्डपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

मदललाल मालीवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई

उपराजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री मदनलाल गुर्जर

.....अप्रार्थी की ओर से.

अभिभाषक

दिनांक : 20.09.2018

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त तृतीय (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) के अन्तर्गत प्रकरणों में पारित आदेश दिनांक 01.02.2017 के विरुद्ध अधिनियम की धारा-65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। जिसमें अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपपंजीयक दौसा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया गया।
2. उक्त समस्त चारों निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने से सुविधा की दृष्टि से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है।
3. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी द्वारा संयुक्त खातेदारी की कृषि भूमि का विक्रय पत्र का दस्तावेज मैसर्स क्वाडरेन्ट प्रोपर्टीज एण्ड रिसोर्ट प्रा. लि. के पक्ष में निष्पादित किया जाकर वास्ते पंजीयन उपपंजीयक दौसा के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक दौसा द्वारा दिनांक 22.03.2013 को प्रश्नगत सम्पत्तियों का कृषि भूमि की दर से मूल्यांकन कर उसके अनुसार मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क अदा होने पर दस्तावेजों को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। जिनका विवरण तालिका में निम्नानुसार है:-

निगरानी संख्या	अधीनस्थ न्यायालय प्रकरण संख्या	कृषि भूमि की दर	5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर	पंजीयन शुल्क	सरचार्ज
1679/2017	108/14	51,30,000	2,48,900	50,000	22,270
1680/2017	109/14	40,82,520	2,04,130	40,830	20,420
1681/2017	110/14	40,07,520	2,00,380	40,080	20,040
1682/2017	111/14	14,23,125	71,160	14,240	7,120

लगातार.....2.

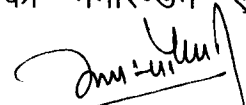
६



महालेखाकार के निरीक्षण दल ने अपने निरीक्षण प्रतिवेदन में प्रश्नगत दस्तावेज को कमी मुद्रांक कर का मानते हुए आक्षेपित किया। इस क्रम में उपपंजीयक दौसा द्वारा अन्तर्गत धारा 54 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 के तहत पक्षकारों को नोटिस इस आशय का दिया गया है कि अप्रार्थी द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि पर उनके उद्देश्य होटल रिसोर्ट का संचालन भूखण्डों के बिक्री करना होने के कारण औद्योगिक/आवासीय डी.एल.सी. दर लागने के स्थान पर कृषि दर से डी.एल.सी. लगाने के कारण मुद्रांक कर की अपवंचना होने से अन्तर शुल्क जमा करवाने हेतु जारी किया गया। अप्रार्थी द्वारा अन्तर राशि जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कमी मालियत का रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राज्य अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को न्यायालय के समक्ष लंबित मामलों में भी लागू मानकर उक्त अधिसूचना के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार "कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होगी।" के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर से निर्धारित कर उसके अनुसार मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा कर दिये जाने के कारण चारों प्रकरणों में प्रस्तुत रेफरेन्स को दिनांक 01.02.2017 के आदेश द्वारा अस्वीकार कर दिये गये। प्रार्थी राजस्व द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 01.02.2017 से व्यथित होकर उक्त चारों निगरानियां प्रस्तुत की गयी है।

4. प्रार्थी राजस्व के उपराजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति रिसोर्ट द्वारा क्रय किये जाने एवं इनका एकमात्र उद्देश्य रिसोर्ट की स्थापना कर लाभ अर्जित करना होने से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने सम्बन्धी महालेखाकार जांचदल के आक्षेप की पालना में उपपंजीयक द्वारा कमी मालियत का रेफरेन्स प्रेषित किया जाना पूर्णतया विधि सम्मत था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तत्समय प्रचलित वाणिज्यिक दर से निर्धारित नहीं कर कृषि भूमि की दर से ही मूल्यांकन किया जाना उचित मानकर रेफरेंस को अस्वीकार करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। विद्वान अभिभाषक द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र स्वीकार कर विलम्ब को क्षमा कर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 01.02.2017 को अपास्त कर राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
5. अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि राजस्व द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत के आंकलन करने में त्रुटि कारित की है तथा इस नोटिस में उपपंजीयक द्वारा टिप्पणी की गयी है कि कम्पनी का उद्देश्य कृषि करना न होकर होटल रिसोर्ट खोलना है। राजस्व द्वारा जिस आधार पर सम्पत्ति की मालियत आंकी गयी है वह पूर्ण रूप से गलत एवं आधारहीन है क्योंकि अप्रार्थी कम्पनी का मैमोरेण्डम एण्ड आर्टीकल्स ऑफ

↓



लगातार.....3.

एसोसियेशनस ही तलब किया गया और न ही अप्रार्थी कम्पनी से इस संबंध में स्वयं का पक्ष रखने हेतु कोई सूचना ही दी गयी। केवल मात्र नाम के आधार पर न्यायालय द्वारा कम्पनी के उद्देश्य आंके गये है जो कि रिकार्ड एवं वास्तविकता से परे है। अप्रार्थी कम्पनी के उद्देश्यों में एक उद्देश्य खेती करना भी है और वर्तमान में भी अप्रार्थी कम्पनी द्वारा ही मौके पर सरसों की खेती की जा रही है। जो कि अप्रार्थी कम्पनी के उद्देश्यों के अनुसरण में ही की जा रही है। अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह कथन रहा है कि उक्त कृषि कार्य का संचालन करना व्यवसाय करने की श्रेणी में नहीं आना माना है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के न्यायालय के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होने से उक्त अधिसूचना की बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा कय की गयी भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर से निर्धारित करने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित आदेश विधिसम्मत होने से उसमें हस्तक्षेप करने का कोई आधार उपलब्ध नहीं है। राजस्व द्वारा निगरानी प्रार्थना पत्र विलम्ब से प्रस्तुत करने के जो आधार दिये है वह सद्भाविक नहीं होने से निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुआ विलम्ब क्षमा किये जाने योग्य नहीं होने के कारण मियाद बाहर है। अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्रों को अस्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 01.02.2017 को यथावत रखे जाने का निवेदन किया गया है।

6. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। प्रार्थी राजस्व निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है। वर्तमान प्रकरणों को विवादित बिन्दु यह है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किया जाये अथवा आवासीय दर से?
7. प्रश्नगत दस्तावेज को दिनांक 22.03.2017 को पंजीबद्ध कर पक्षकारो को लौटा दिया गया। अप्रार्थी कम्पनी द्वारा कय की गयी कृषि भूमि पर उनके उद्देश्य होटल रिसोर्ट का संचालन, भूखण्डों के बिक्री करना होने के कारण औद्योगिक/आवासीय डी.एल.सी. दर देय के स्थान पर कृषि दर से डी.एल.सी. लगाने के कारण मुद्रांक कर की अपवंचना होना मानकर उपपंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कमी मालियत का रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेश दिनांक 01.02.2017 द्वारा प्रश्नगत भूमि को दस्तावेज निष्पादन के समय कृषि भूमि मानकर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स अस्वीकार कर दिया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निगरानीधीन आदेश दिनांक




लगातार.....4.

01.02.2017 में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि "प्रश्नगत प्रकरणों में दस्तावेज का निष्पादन 22.03.2013 को हुआ है तत्समय राज्य अधिसूचना क्रमांक एफ 2(27)एफडी/09-22 दिनांक 12.07.2012 प्रभावी थी परन्तु राज्य अधिसूचना एफ4(4) वित्त/कर/2015- 226 दिनांक 09.03.2015 के प्रभाव में आने के फलस्वरूप राज्य अधिसूचना दिनांक 12.07.2012 प्रभाव में नहीं रहती है। राज्य अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार "कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा कय की गयी भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होगी।" उक्त अधिसूचना में यह स्पष्ट किया गया था कि-उपर्युक्त दरें कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लंबित मामलों में भी लागू होगी। इससे राज्य अधिसूचना दिनांक 12.07.2012 का प्रभाव शून्य हो जाता है। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 प्रश्नगत प्रकरण पर लागू होती है। उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर से निर्धारित किया जाना विधिसम्मत है।"

8. राजस्व के विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया गया है कि दस्तावेज दिनांक 22.03.2013 को पंजीबद्ध किया गया। उस समय राज्य अधिसूचना क्रमांक एफ 2(27)एफडी/09-22 दिनांक 12.07.2012 प्रभाव में थी। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के प्रावधान वर्तमान प्रकरण में लागू नहीं होते हैं क्योंकि अप्रार्थी कम्पनी का उद्देश्य रिसोर्ट की स्थापना करना एवं भूखण्डों के बिक्री कर लाभ अर्जित करना है। इसके विपरीत अप्रार्थी कम्पनी के विद्वान अभिभाषक का यह कथन रहा है कि कम्पनी का उद्देश्य कृषि करना भी है तथा यह भी कथन रहा है कि माननीय उच्चतम न्यायालय के अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010(2) RRT 731 में प्रतिपादित सिद्धान्त तथा मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विक्रय दस्तावेज के पंजीबद्ध करवाने पर उसकी पंजीयन तिथि को सम्पत्ति की प्रकृति एवं प्रचलित बाजार मूल्य पर प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की जाती है। राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प. 2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु सं. 9 के अनुसार भी दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जायेगा तथा सम्भावित उपयोग व भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जायेगा।

9. वर्तमान प्रकरणों में दस्तावेजों का पंजीयन दिनांक 22.03.2013 को किया गया था। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को Restrospective प्रभाव से न्यायालयों में लम्बित प्रकरणों में लागू मानकर उक्त अधिसूचना के बिन्दु संख्या 6 के


↓


लगातार.....5.

अनुसार कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा कय की गयी भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होने के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर से निर्धारित किया गया है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि माननीय उच्चतम न्यायालय के हाल ही के न्यायिक दृष्टांत SLP(C) Nos 32149-32155/2018 उनवान राजस्थान राज्य बनाम मैसर्स नॉर्थ इण्डिया टी-पार्स प्रा. लि. के निर्णय दिनांक 24.08.2018 में यह अभिनिर्धारित किया कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 Retrospective नहीं है, बल्कि Prospective है। जब दस्तावेज का रजिस्ट्रेशन हो गया है तब दस्तावेज के निष्पादन के समय प्रवृत्त नियमों एवं दरों के अनुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा। अतः उक्त न्यायिक दृष्टांत में प्रतिपादित सिद्धान्त के आलोक में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को Retrospective प्रभाव से लागू किया जाना विधिसम्मत नहीं है। उक्त न्यायिक दृष्टांत के आलोक में प्रश्नगत दस्तावेजों के पंजीयन के समय प्रवृत्त नियमों, प्रावधानों के अनुसार स्टाम्प शुल्क देय है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निगरानीधीन आदेश दिनांक 01.02.2017 अपास्त किये जाने योग्य है तथा उक्त चारों प्रकरण प्रश्नगत दस्तावेजों के पंजीयन के समय प्रवृत्त नियमों, प्रावधानों के अनुसार स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क के निर्धारण हेतु अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

10. परिणामस्वरूप प्रस्तुत उक्त चारों निगरानी प्रार्थना पत्रों को आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर का आदेश दिनांक 01.02.2017 को अपास्त किया जाता है। उक्त चारों प्रकरणों को अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वह उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर प्रश्नगत दस्तावेजों के पंजीयन के समय प्रवृत्त नियमों, प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्तियों की मालियत निर्धारित कर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन शुल्क का निर्धारण विधिनुसार कर पुनः निर्णय पारित करें तथा पक्षकारों को यह आदेश दिये जाते हैं कि अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 26.11.2018 को सुनवाई हेतु उपस्थित हो। साथ ही अधीनस्थ न्यायालय को यह आदेशित किया जाता है कि विक्रेतागण को भी सुनवाई हेतु नोटिस जारी किये जाये।
11. निर्णय सुनाया गया। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जाये।


(मदनलाल मालवीय)
सदस्य


(राजीव चौधरी)
सदस्य