

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या- 2109 एवं 2110 / 2008 / सिरौही

विनोद कुमार पुत्र श्री गिरधारीलाल परसरामपुरिया,
आबूरोड-सिरौही

.....प्रार्थी.

बनाम

- 1 राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक
मण्डार, जिला सिरौही
2. छोगा पुत्र मंजीजी (मृतक) के बजाय वारिसान
2/1 समरथलाल
2/2 शंकर लाल
2/3 नारायण लाल
2/4 हणादेवी
2/5 मफी देवी
2/6 कांता देवी
2/7 सविता देवी
2/8 नर्मदा देवी, पिसरान छोगा घांची, निवासी ग्राम
मण्डार, तहसील रेवदर, जिला सिरौही।
3. अजबा पुत्र श्री मंजीजी घांची, निवासी ग्राम मण्डार,
तहसील रेवदर, जिला सिरौही

.....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री मनोहरपुरी - सदस्य
श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री. ईश्वर देवड़ा
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा
उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.

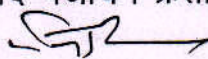
निर्णय दिनांक : 09.10.2015

निर्णय

यह दोनों निगरानियां प्रार्थी द्वारा विद्वान कलेक्टर (मुद्रांक), पाली के प्रकरण संख्या 50/2003 में पारित किये गये आदेश दिनांक 23.12.2004 एवं रिब्यू प्रार्थना पत्र प्रकरण संख्या 50/2003 निर्णय दिनांक 15.12.2006 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। दोनों प्रकरणों में विवादित बिन्दु समान निहित होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति दोनों पत्रावलियों में पृथक-पृथक रखी जाये।

1. प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि मौजा मंडार के खसरा सं. 1588 मी. रकबा 6.03 व खसरा सं. 1565 रकबा 1.10 बीघा भूमि मे से 4.02 बीघा भूमि का बेचान दस्तावेज प्रार्थी क्रेता द्वारा उपपंजीयक, मंडार के समक्ष वास्ते पंजीयन दिनांक 25.10.2001 को प्रस्तुत किये गये। उपपंजीयक ने भूमि की मालियत प्रचलित बाजार दर के अनुसार आंकते हुए मूल दस्तावेज बाद पंजीयन क्रेता को लौटा दिये। तत्पश्चात् विभागिय ऑडिट



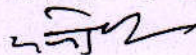


लगातार.....2

आक्षेप के दौरान पाया गया कि भूमि अकृषि प्रयोजनार्थ क्रय की गई है एवं उस पर प्रचलित व्यावसायिक दर से मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूलने हेतु उपपंजीयक ने ऑडिट पैरा के आधार पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(2ए) के तहत रेफरेंस कलक्टर (मुद्रांक), पाली के समक्ष प्रस्तुत किया, जिसका निर्णय करते हुए कलक्टर (मुद्रांक), पाली ने क्रय की गई भूमि पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने हेतु माना एवं पेट्रोल पम्प को व्यावसायिक गतिविधि मानते हुए उक्त भूमि पर व्यावसायिक दर 220 रुपये प्रति वर्ग फीट से 3810.40 वर्गमीटर भूमि का एवं 1.67 बीघा भूमि का मूल्यांकन प्रचलित बाजार दर 63000/- रुपये प्रति बीघा से मानते हुए सम्पत्ति की मालियत 91,25,210/-रुपये निर्धारित करते हुए कुल 11,97,753/-रुपये प्रार्थी क्रेता से वसूल करने के आदेश निर्णय दिनांक 23.12.2004 से प्रदान किये।

2. तत्पश्चात् प्रार्थी क्रेता द्वारा एक रिव्यू प्रार्थना पत्र दिनांक 5.02.2004 को कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत कर पूर्व में पारित आदेश दिनांक 23.12.2004 में आपत्ति प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी क्रेता द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी एवं तत्समय प्रार्थी के नाम कोई पेट्रोल पम्प आवंटित नहीं था। प्रार्थी द्वारा आवश्यक स्टाम्प शुल्क बाजार दर से अदा कर दिये गये थे। उक्त रिव्यू प्रार्थना पत्र का निस्तारण करते हुये कलक्टर (मुद्रांक), पाली ने अपने आदेश दिनांक 15.12.2006 द्वारा उसको खारिज किया। उक्त दोनों आदेशों के विरुद्ध यह दोनों निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई है।
3. प्रार्थी निगरानीकार की ओर से श्री ईश्वर देवड़ा, अभिभाषक एवं विभागीय प्रतिनिधि श्री आर. के. अजमेरा, उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित तथा अप्रार्थी सं. 2 के वारिसान 2/1 से 2/8 को नोटिस जरिये प्रकाशन दैनिक भास्कर दिनांक 1.1.2013 को तामिल कराया गया लेकिन कोई उपस्थित नहीं हुआ। अप्रार्थी सं. 3 बावजूद सूचना के अनुपस्थित।
4. उभय पक्षों की बहस सुनी गई एवं उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया।
5. प्रार्थी के वकील ने अपने तर्कों के समर्थन में निवेदन किया कि प्रार्थी क्रेता द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी एवं तत्समय प्रार्थी के नाम कोई पेट्रोल पम्प आवंटित नहीं था। प्रार्थी द्वारा आवश्यक स्टाम्प शुल्क बाजार दर से अदा कर दिये गये थे। साक्षात्कार में प्रार्थी का चयन नहीं होता तो इस भूमि पर पेट्रोल पम्प नहीं लगाया जा सकता था। इसलिये यह निर्धारण करना कि उक्त भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ ही खरीद की गई थी, पूर्णतया कयास के आधार पर है। जिससे कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय निरस्त किये जाने योग्य है।
6. प्रार्थी के वकील ने निवेदन किया कि उक्त कृषि भूमि को क्रय करने के पश्चात इस भूमि का रूपान्तरण करवाया गया था। जिसमें भी आवश्यक रूपान्तरण शुल्क अदा किया गया है, लेकिन मात्र रूपान्तरण करवाने से यह मानना न्यायोचित नहीं है कि उक्त भूमि को





7. व्यावसायिक उपयोग हेतु ही खरीदा गया था क्योंकि भूमि 25.10.2001 को क्रय की गई थी तथा प्रार्थी को पेट्रोल पम्प का आवंटन 3.4.2002 को हुआ था। इस बात की सम्भावना पूरी थी कि यह आवंटन प्रार्थी के अलावा किसी अन्य उम्मीदवार को हो सकता था। उस स्थिति में यह कहना अन्यायपूर्ण है कि प्रार्थी ने उक्त कृषि भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थ पेट्रोल पम्प हेतु ही खरीद की थी। अपने तर्कों के समर्थन में प्रार्थी के अधिवक्ता ने न्यायिक दृष्टान्त 2012(2) आर.आर.टी.1168, 2008 आर.बी.जे.16, 2002 आर.आर.टी(1) पेज 81, 2008(2)आर.आर.टी. पेज 1054, 2008(2)आर.आर.टी पेज 1024, माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू 2012(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निर्देश दिये हैं कि:-**Valuation of property - Determination of stamp duty - Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - Held - Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.** तथा माननीय राजस्थान कर बोर्ड का न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.टी 2011-12 (Supp.) पेज 441 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम डॉ. श्रीमती सुमन छाबड़ा, राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी सं. 2076/2006/जयपुर चेतना शर्मा बनाम सरकार निर्णय दिनांक 9.4.2007, न्यायिक दृष्टान्त 2012(1) आर.आर.टी. पेज 252 सरकार बनाम नेशनल टायर में राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी सं. 2207/2006/सीकर में स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं कि आडिट आक्षेप के आधार पर किया गया उप पंजीयक द्वारा रेफरेंस उचित नहीं है एवं रेफरेंस खारिज होने योग्य है। आदि अन्य न्यायिक दृष्टान्तों को उद्धरित करते हुए प्रार्थी की दोनों निगरानियां स्वीकार करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) के आदेशों को अपास्त करने का अनुरोध किया।
8. बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों का समर्थन करते हुए तर्क दिया कि क्रेता द्वारा उक्त भूमि पेट्रोल पम्प स्थापित करने के लिये क्रय की गई थी। जिससे सिद्ध होता है कि पेट्रोल पम्प वाणिज्यिक गतिविधि के तहत माना जाता है। अतः उक्त जमीन को कृषि भूमि नहीं माना जा सकता है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने आर.एल.आर. 1999(1) पेज 678 सत्यम् प्रो. बनाम सरकार निर्णय दिनांक 16.2.1999 प्रस्तुत कर कलक्टर (मुद्रांक) के आदेशों को यथावत् फरमाते हुए दोनों निगरानियां निरस्त करने का निवेदन किया।
9. प्रार्थी अधिवक्ता की बहस एवं प्रार्थना पत्र में प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर प्रार्थी द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर विलम्ब क्षमा किया जाकर प्रकरणों का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।

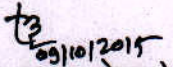


हमने उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया। उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया। प्रस्तुत प्रकरण में प्रार्थी क्रेता ने जिस तिथि 25.10.2001 को भूमि क्रय कर दस्तावेज पंजीकरण हेतु प्रस्तुत किये, उस तिथि को भूमि की किस्म राजस्व रेकॉर्ड एवं मौके पर बारानी एवं उपयोग कृषि था। मुद्रांक कर, सम्पत्ति क्रय की जाने वाली तिथि को सम्पत्ति की किस्म एवं उपयोग के आधार पर आंकलन कर प्रचालित दर से प्रभावी होता है। कृषि भूमि का गैर कृषि उपयोग करने हेतु भूमि को रूपान्तरण करवाने के कानून एवं प्रक्रिया विहित है तथा राज्य सरकार को रूपान्तरण शुल्क से आय प्राप्त होती है।

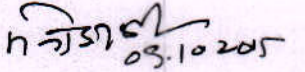
अतः भूमि क्रय करने की तिथि के पश्चात् अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने की दशा में, व्यावसायिक दर से गणना की जाकर मुद्रांक शुल्क व अन्य शुल्क वसूल करने की कार्यवाही विधि सम्मत नहीं है। मुद्रांक शुल्क सम्पत्ति की किस्म, अवस्थिति एवं उपयोग के आधार पर आंकलित होता है, न कि क्रेता की मनोदशा या भावी प्रयोजन अथवा भावी उपयोग के आधार पर।

उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी निगरानीकर की निगरानियां स्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक), पाली का आदेश दिनांक 23.12.2004 अपास्त किया जाता है। कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 15.12.2006 पर किसी पृथक आदेश की आवश्यकता नहीं है। प्रार्थी को निगरानी हेतु जमा करवा दी गयी राशि नियमानुसार लौटायी जावे।

आदेश सुनाया गया।


(मोहन लाल नेहरा)

सदस्य


03.10.2015

(मनोहर पुरी)

सदस्य