राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2527/2011/राजसमन्द

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक
राजसमन्द .....प्रार्थी

बनाम

1. मै. श्रीनाथ मिनकेम प्राईवेट लिमिटेड नाथद्वारा डाईरेक्टर श्री रमेशचन्द मालानी पिता श्री नाथूलाल मालानी निवासी सुखाड़िया नगर, नाथद्वारा।
2. श्रीमती चम्पादेवी पत्नी श्री विष्णुशंकर जोशी निवासी कांकरोली तहसील राजसमन्द जिला राजसमन्द।

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री जमील जई
राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से

श्री निर्मल कुमार जैन
अभिभाषक .....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

अनुपस्थित .....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 17.10.2016

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक राजसमन्द द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 18.01.2008 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक राजसमन्द द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया गया है।

2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 मैसर्स श्रीनाथ मिनकेम प्राईवेट लि. पिपरडा ने अप्रार्थी संख्या 2 श्रीमती चम्पादेवी पत्नी श्री विष्णुशंकर जोशी से राजस्व ग्राम पिपरडा की आराजी खसरा नं. 841/2 कुल रकबा 2–19 में से 2–06 बीघा भूमि क्रय कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु दिनांक 13.09.2004 को उप पंजीयक राजसमंद के समक्ष प्रस्तुत किया। विक्रय पत्र में संपत्ति की मालियत राशि रू. 1,80,000/– बताई गई। उप पंजीयक, राजसमंद ने अकृषि प्रयोजन की डी.एल.सी. दर के अनुसार दस्तावेज की मालियत रू. 10,92,500/– मानकर 5.5% से मुद्रांक कर वसूल कर दस्तावेज बादपंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात उप पंजीयक, राजसमंद ने कलक्टर (मुद्रांक) भीलवाड़ा के समक्ष ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के अन्तर्गत पेश किया। ऑडिट आक्षेप इस तथ्य पर आधारित था कि प्रश्नगत दस्तावेज से क्रय की गई भूमि पर जिला उद्योग केन्द्र द्वारा जारी औद्योगिक इकाई की स्थापना के प्रमाण पत्र के आधार पर उद्योग स्थापना हेतु क्रय भूखण्डों के पंजीयन पर 50% मुद्रांक कर की छूट का लाभ प्राप्त किया गया है। उद्योग विभाग के प्रमाण पत्र एवं क्रेता विक्रेता के आवेदन पत्र में स्पष्ट रूप से भूमि उद्योग स्थापना हेतु क्रय किया जाना अंकित है, ऐसी स्थिति में इन भूखण्डों पर स्वीकृत औद्योगिक दर पर मूल्यांकन करके 50% छूट दी जानी चाहिए थी।

लगातार.....2

उप पंजीयक, राजसमंद ने दस्तावेज की औद्योगिक दर से मालियत रू. 22,04,136/– मानते हुए कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की राशि वसूली का आदेश पारित करने हेतु अनुतोष चाहा। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन आदेश द्वारा रेफरेन्स इस आधार पर खारिज किया है कि क्रय की गई भूमि राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि है जिसके विरूद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व रेस्पोडेंट को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये व अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने पत्र दिनांक 19.07.2012 द्वारा जवाब प्रस्तुत किया।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत दस्तावेज से क्रय की गई भूमि पर जिला उद्योग केन्द्र द्वारा जारी औद्योगिक इकाई की स्थापना के प्रमाण पत्र के आधार पर उद्योग स्थापना हेतु क्रय भूखण्डों के पंजीयन पर 50% मुद्रांक कर की छूट का लाभ प्राप्त किया गया है। उद्योग विभाग के प्रमाण पत्र एवं क्रेता विक्रेता के आवेदन पत्र में स्पष्ट रूप से भूमि उद्योग स्थापना हेतु क्रय किया जाना अंकित है, ऐसी स्थिति में इन भूखण्डों पर स्वीकृत औद्योगिक दर पर मूल्यांकन करके 50% छूट दी जानी चाहिए थी। बिक्रीत भूमि औद्योगिक पंक्ति में है। छूट का लाभ औद्योगिक भूमि पर ही देय है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जावें।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से कथन किया गया कि निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी समय सीमा में नहीं है। निगरानी अत्याधिक देरी से प्रस्तुत की गई है जिसका कोई युक्तियुक्त कारण नहीं है। मौका निरीक्षण नॉन आब्जेक्टिव है। पंजीयन के समय राजस्व रिकार्ड व मौके पर कृषि भूमि है। अतः निगरानी खारिज की जाकर रेफरेन्स खारिज किया जावे। इन्होंने अपने समर्थन में आरवीजे 2013 पेज 339, आरवीजे 2009 पेज 57 व आरआरडी 2008 पेज 553 के न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

8. निगरानीकर्ता ने धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में कथन किया है कि विधिक परीक्षण किये जाने के दौरान समय लगने के कारण निगरानी देरी से प्रस्तुत की गई है। निगरानीकर्ता द्वारा लिया गया उपरोक्त आधार पर्याप्त एवं संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण पर श्रेयस्करः होने के दृष्टिगत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विवाद यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से क्रय की गई भूमि पर जिला उद्योग केन्द्र द्वारा जारी औद्योगिक इकाई की स्थापना के प्रमाण पत्र के आधार पर उद्योग स्थापना हेतु क्रय भूखण्डों के पंजीयन पर 50% मुद्रांक कर की छूट का लाभ प्राप्त करने व उद्योग विभाग के प्रमाण पत्र एवं क्रेता विक्रेता के आवेदन पत्र में स्पष्ट रूप से भूमि उद्योग स्थापना हेतु क्रय किया जाना अंकित होने से औद्योगिक प्रयोजन स्पष्ट होने से इन भूखण्डों पर स्वीकृत औद्योगिक दर पर मूल्यांकन किया जाना चाहिए या नहीं व साथ ही 50% छूट दी जानी चाहिए थी या नहीं।

विचाराधीन प्रकरण में यह तो स्पष्ट है कि बिक्रीत भूमि राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि है तथा मौके पर पड़त है तथा औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग में नहीं आ रही है। अप्रार्थी सख्या 1 ने इस भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय किया है अर्थात अप्रार्थी संख्या 1 भविष्य में इसका उपयोग औद्योगिक प्रयोजनार्थ करेंगे। इस तथ्य के आधार पर बिक्रीत भूमि को वर्तमान में औद्योगिक नहीं माना जा सकता क्योंकि भविष्य में उपयोग के आधार पर वर्तमान में मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने दस्तावेज के पंजीयन के समय मौके एवं राजस्व रिकार्ड की स्थिति को ध्यान में रखते हुए बिक्रीत भूमि का मूल्यांकन औद्योगिक नहीं माना है जो विधिसम्मत है।

10. अब इस बिन्दू पर विचार किया जाता है कि क्या प्रश्नगत दस्तावेज पर वित्त विभाग की अधिसूचना क्रमांक F.4 (18)ED/Tax Div/2001-74 dated 28.07.2003. के अनुसार 50% छूट देय है या नहीं। इस अधिसूचना का ऑपरेटिव पार्ट निम्न प्रकार है –

2m

लगातार.....3

"The State Government hereby orders that the Stamp Duty chargeable on the instrument of purchase or lease of land for the purpose of setting up of a unit, as approved by the precribed authority under the provisions of the Rajasthan Investment Promotion Scheme, 2003, shall be reduced by the extent of 50%." उपरोक्त प्रावधान से यह स्पष्ट है कि स्टाम्प डयूटी में 50% की छूट "भूमि" खरीद पर है। इस प्रावधान में कहीं यह उल्लेख नहीं है कि भूमि औद्योगिक श्रेणी की आवश्यक हो इस प्रकार बिक्रीत भूमि जो राजस्व रिकार्ड में कृषि भूमि है पर 50% की छूट दी गयी है जो कि विधिसम्मत है।

11. प्रकरण में राज्य पक्ष की ओर से निगरानी में लिये गये आधारों पर विचार किया जाता है। राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत निगरानी के आधार पैरा संख्या य – निम्न प्रकार है :–

1. यह कि कलक्टर (मुद्रांक) ने अपना निर्णय दिनांक 18.01.2008 न्याय, नियम एवं अभिलेख के विपरीत होने से निगरानी के माध्यम से अपास्त किये जाने योग्य है।
2. यह कि कलक्टर (मुद्रांक) ने दिनांक 18.01.2008 को विवादित सम्पत्ति के दस्तावेज साक्ष्य में विरोधाभास है, कलक्टर (मुद्रांक) ने इस प्रकार दस्तावेज साक्ष्य को नजर अंदाज कर विपरीत विवेचन व विश्लेषण कर जो निर्णय पारित किया है, वह निगरानी के माध्यम से अपास्त किये जाने योग्य है।
3. यह कि कलक्टर (मुद्रांक) ने इसके विपरीत विवेचन एवं विश्लेषण कर अपना निर्णय दिनांक 18.01.2008 पारित कर प्रार्थी राज्य सरकार को भारी राजस्व की हानि पहुंचाते हुए तात्विक अनियमितता कारित की है, इस कारण कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 18.01.2008 अपास्त किये जाने योग्य है।
4. यह कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 18.01.2008 विधि विरूद्ध होने से काबिले निरस्त है।
5. यह कि निगरानी अन्दर मयाद प्रस्तुत की जा रही है।
6. यह कि बहस के अन्य बिन्दू सुनवाई के समय, जोड़ने, घटाने, परिवर्तित करने, संशोधित करने एवं मौखिक निवेदन किये जावेंगे।
7. यह कि प्रार्थी ने प्रकरण संख्या 428/2007 निर्णय दिनांक 18.01.2008 के विरूद्ध अन्य कोई निगरानी प्रस्तुत नहीं की है।

उपरोक्त आधारों में यह मात्र वर्णन किया है कि अपीलाधीन निर्णय न्याय नियम व अभिलेख के विपरित है। दस्तावेजी साक्ष्य को नजरअंदाज कर विपरित विवेचन एवं विश्लेषण कर निर्णय पारित किया है। उपरोक्त आधारों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि कोई भी आधार तथ्यों या विधिक बिन्दू पर स्पष्ट नहीं है। प्रश्नगत संपत्ति औद्योगिक नहीं मानी जा सकती जैसा कि पैरा संख्या 9 में विवेचना की गई है।

12. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण से निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है। निर्णय सुनाया गया

(नत्थूराम)
सदस्य