

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2688 / 2011 / कोटा

शिव कुमार, सुशील कुमार टी एन्टर प्राइजेज प्रा. लि.
जरिये डायरेक्टर कमल कुमार हिसारिया-ई-137-ए,
आई.पी.आई.ए., कोटा।

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक), कोटा।
2. मूल चंद आत्मज राम प्रताप, जाति अहिर, निवासी ग्राम मण्डाना, तह. लाडपुरा, कोटा।
3. गणेश आत्मज प्रभू, जाति अहिर, निवासी ग्राम मण्डाना, तह. लाडपुरा, कोटा।
4. श्रीमती रामस्वरूपी बैवा प्रभू, जाति अहिर, निवासी ग्राम मण्डाना, तह. लाडपुरा, कोटा।
5. श्रीमती धीसी पुत्री प्रभू, जाति अहिर, निवासी ग्राम मण्डाना, तह. लाडपुरा, कोटा।
6. श्रीमती अनसूया पुत्री प्रभू, जाति अहिर, निवासी ग्राम मण्डाना, तह. लाडपुरा, कोटा।

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम-सदस्य

उपस्थित : :

श्री सी.एम.शर्मा,
अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा,
उप राजकीय अभिभाषक
श्री ईश्वर देवडा
अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

.....अप्रार्थी संख्या 2 से 6 की ओर से

निर्णय दिनांक : 26 / 12 / 2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा वृत्त कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.09.2011 प्रकरण संख्या 525 / 2006 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 कोटा द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि फर्म शिवकुमार, सुशील कुमार टी एन्टर प्राइजेज ने ग्राम मण्डाना में 2.49 हेक्टर भूमि खरीदकर 15,00,000 / रु- रु का विक्रय पत्र दिनांक 07.07.2003 को पंजीयन हेतु पेश किया। बाद पंजीयन विक्रय पत्र सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् महालेखाकार जांच दल द्वारा कार्यालय का निरीक्षण किये जाने पर पाया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति का औद्योगिक दर से मूल्यांकन नहीं किया जाकर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की अपवचना हुई है।

महालेखाकार जांच दल के आक्षेप के अनुसार औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय की गई भूमि की मालियत का निर्धारण कृषि भूमि की दर से किया गया है। जिला स्तरीय समिति द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि की दर 2,00,000/- रु प्रति बीघा निर्धारित हैं इस दर से मालियत 31,12,500/- रु होती है जिस पर कमी मुद्रांक 1,77,375/- रु कमी फीस 10,000/- रु कुल 1,87,375/- रु वसूली योग्य है। उक्त आक्षेप की पालना में रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया गया। प्रकरण प्राप्त होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स स्वीकार करते हुये सम्पत्ति की मालियत 15,00,000/- रु से बढ़ाकर 31,12,500/- रु निश्चित करते हुए कमी मुद्रांक 1,77,375/- रु कमी फीस 10,000/- रु एवं तावान 125/- रु कुल 1,87,500/- रु वसूली के प्रार्थी से वसूल करने का आदेश पारित किया। अधीनस्थ न्यायालय के इस आदेश से व्यथित होकर, प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गयी है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से उप राजकीय विद्वान उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 से 6 की ओर से श्री ईश्वर देवडा उपस्थित आये।

4. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि प्रार्थी कम्पनी ने उक्त कृषि भूमि 07.07.2003 को क्रय की हैं इसका आज तक कृषि कार्य में ही उपयोग किया जा रहा है। प्रतिवर्ष दो फसले ली जा ही है। भूमि का पंजीयन प्रचलित बाजार दर से कराया गया था। खरीद के समय डी.एल.सी. की दर 90,000/- रु प्रति बीघा थी। प्रतिपक्षी एक कम्पनी होने मात्र से सामान्य बाजार दर से अधिक माने जाने का कोई औचित्य नहीं है। वैसे भी प्रतिपक्षी कम्पनी उक्त भूमि को कृषि कार्य में उपयोग हेतु क्रय की है व किसी उद्योग की स्थापना का फिलहाल अप्रार्थी का कोई विचार नहीं है। राजस्थान टैक्स बोर्ड के विभिन्न निर्णयों के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य विलेख निष्पादन की दिनांक को बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाना चाहिए। इन्होंने यह भी कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय ने बिक्रित भूमि प्रस्तावित सेज व रीको क्षेत्र के अन्तर्गत मानी है जबकि ग्राम मण्डाना की औद्योगिक क्षेत्र मण्डाना की स्थापना हेतु प्रस्तावित भूमि राजस्थान सरकार के उद्योग (ग्रुप-1) विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.4(53)उद्योग/1/2006 दिनांक 22.03.13 द्वारा अवाप्ति से मुक्त कर दी गई है जिससे यह भूमि प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में नहीं है। इन्होंने यह भी कथन किया कि अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.2015 के द्वारा विभिन्न न्यायालयों में लम्बित प्रकरणों में भी कम्पनियों/संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की दरों से ही किये जाने के प्रावधान है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

6. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज पंजीयन दिनांक 07.07.2003 को पंजीबद्ध कर लौटा दिया था तथा उपपंजीयक ने रेफरेन्स महालेखाकार लेखा परीक्षा के इस आक्षेप के आधार पर प्रस्तुत किया है कि औद्योगिक प्रतिष्ठानों द्वारा भूमि क्रय किये जाने के कारण भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय की गई है जिसका मूल्यांकन औद्योगिक दरों के आधार पर किया जाकर मुद्रांक कर आदि वसूल किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा एन.एच.-12 कोटा झालावाड मुख्य रोड पर स्थित होने, प्रस्तावित सेज व रीको क्षेत्र के अन्तर्गत आने के कारण औद्योगिक उपयोग सिद्ध होने व क्रेता एक कम्पनी होने के कारण रेफरेन्स स्वीकार किया है।
9. प्रकरण में विक्रय पत्र के अनुसार सम्पत्ति कृषि भूमि है। मौके पर औद्योगिक उपयोग का कोई साक्ष्य नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत राजस्व रिकार्ड के अनुसार सम्पत्ति कृषि भूमि है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्स के आधार पर कम्पनी द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि क्रय करने एवं भूमि प्रस्तावित सेज व रीको क्षेत्र में होने के कारण औद्योगिक दर से मूल्यांकन किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने या रेफरेन्स में या ऑडिट आक्षेप में यह कही उल्लेख नहीं है कि किस विधिक प्रावधान के अन्तर्गत औद्योगिक प्रतिष्ठान द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर उसका मूल्यांकन औद्योगिक दरों के आधार पर किया जायेगा। फिर भी पूर्व में जो भी विधिक प्रावधान रहे है, उनकी स्थिति के संबंध में अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी / टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.15 के संबंधित भागों का उल्लेख करना समीचीन है जो निम्न प्रकार है:-

वित्त विभाग
(कर अनुभाव)
अधिसूचना
जयपुर, मार्च 09, 2015

एस.ओ. 290, - राजस्थान नियम, 2004 के नियम 58 के उप-नियम (1) के खण्ड (ख) और उप-नियम (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और इस विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हुए, राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिए भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधरित करती है :-

22

6. कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें

कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होगी।

7.....

8.....

.....

14

स्पष्टीकरण (i) उपर्युक्त दरें कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होगी।

(ii) पहले से संदत्त मुद्रांक शुल्क का प्रतिदाय नहीं किया जायेगा।

उपरोक्त अधिसूचना 09.03.2015 द्वारा पूर्व की समस्त अधिसूचनाएं अतिष्ठित (Supersede) कर दी गयी है। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होने का उल्लेख है। इस अधिसूचना के अंत में दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लम्बित मामलों में भी उपर्युक्त दरें लागू होने का उल्लेख है।

10. इस बिन्दु पर भी विचार किया जाता है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अंत में दिया गया स्पष्टीकरण अधिसूचना में उल्लेखित समस्त बिन्दुओं पर लागू होगा या बिन्दु सं. 14 के सम्बन्ध में ही लागू होगा, जिसके अंत में स्पष्टीकरण यह दिया हुआ है। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की सम्माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरानी सं. 1121/2015 मै. एस.जी.जी. रियलटर्स बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016 में भी बिन्दु सं. 6 के संबंध में इस अधिसूचना के स्पष्टीकरण का प्रावधान लागू होना माना है। इसी प्रकार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा डी.बी. सिविल रिट पीटीशन सं. 1490/2014 सम्यक् ज्ञान पीठ, एम.आर. महाविद्यालय फतेह नगर बनाम राजस्थान राज्य, 2263/2015 आदि में पारित निर्णय दिनांक 09.02.2017 में भी अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को ऐसे मामलों में लागू होना माना है तथा निम्न प्रकार अवधारित किया है:-

" These petitions for writ are before us to question correctness of the recovery notices issued by Sub-Registrar as a consequence to the notification dated 09.03.2011/26.03.2012/08.05.2012 whereby the Government of Rajasthan introduced amendment Rajasthan Stamp Rules, 2004 in the terms that if a land, may that be of agriculture nature if purchased by a company/firm then that it is to be treated as non-agriculture land. It is pointed out by learned counsels appearing on behalf of rival parties that under a notification dated 09.03.2015 further amendment has been

28

लगातार.....5

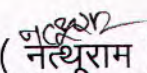
introduced in the Rajasthan Stamp Rules 2004 and that redresses grievance of the present petitioners. It is stated that as per clause 6 of the notification dated 09.03.2015, the agriculture land even if purchased by the companies, firms or institutions shall be subjected to stamps duty equivalent to the duty prescribed for agriculture land.

In view of it, notices issued by the Sub-Registrar deserves to be set aside. Accordingly, the writ petitions are disposed of by setting aside the notices impunged. "

11. उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 09.03.15 एवं माननीय उच्च न्यायालय के उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत के संदर्भ में प्रार्थी द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की दरों पर ही किया जाना विधिसम्मत है न कि औद्योगिक प्रयोजनार्थ मानकर औद्योगिक दरों पर।

12. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार की जाती है।

13. निर्णय सुनाया गया।

()
(नन्धूराम)
सदस्य