राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –274/2013/राजसमंद

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, कुवांरिया, जिला–राजसमंद .....प्रार्थी.

बनाम्

1. ऐस इण्डिया ट्रासपोर्ट प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री हितेश गर्ग पिता श्री मुरारी लाल गर्ग, जाति महाजन, पेशा व्यापार, निवासी सी–9, भागीरथ कॉलोनी, चौमू हाऊस, सी–स्कीन, जयपुर (क्रेता)
2. श्री विनोद नुवाल माहेश्वरी पिता श्री लक्ष्मीलाल जी नुवाल जाति माहेश्वरी, पेशा व्यापार, निवासी 100 फीट रोड़, किशोर नगर, राजसमंद .....अप्रार्थीगण.

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –275/2013/राजसमंद

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, कुवांरिया, जिला–राजसमंद .....प्रार्थी.

बनाम्

1. ऐस इण्डिया ट्रासपोर्ट प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री हितेश गर्ग पिता श्री मुरारी लाल गर्ग, जाति महाजन, पेशा व्यापार, निवासी सी–9, भागीरथ कॉलोनी, चौमू हाऊस, सी–स्कीन, जयपुर (क्रेता)
2. सुश्री प्रिती माहेश्वरी पिता श्री विनोद नुवाल जाति माहेश्वरी, पेशा–व्यापार, निवासी 100 फीट रोड़, किशोर नगर, राजसमंद .....अप्रार्थीगण.

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –276/2013/राजसमंद

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, कुवांरिया, जिला–राजसमंद .....प्रार्थी.

बनाम्

1. ऐस इण्डिया ट्रासपोर्ट प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री हितेश गर्ग पिता श्री मुरारी लाल गर्ग, जाति महाजन, पेशा व्यापार, निवासी सी–9, भागीरथ कॉलोनी, चौमू हाऊस, सी–स्कीन, जयपुर (क्रेता)
2. श्रीमती लाड़कुवंर पत्नी श्री विनोद नुवाल पिता श्री लक्ष्मीलाल जी नुवाल, जाति माहेश्वरी, निवासी 100 फीट रोड़, किशोर नगर, राजसमंद .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री गौरव दवे
अभिभाषकगण। .....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 10.02.2016

निर्णय

राजस्व द्वारा ये तीन निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर द्वारा प्रकरण सं 09/2012, 10/2012 एवं 11/2012 में पारित निर्णय दिनांक 05.07.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "**अधिनियम**" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत किये गये। तीनों ही प्रकरणों में अप्रार्थी सं. 1 एवं विवाद के बिन्दु समान होने से एक साथ निर्णय किया जाना उचित है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जावें।

लगातार.....2

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है:–

1. अप्रार्थी सं. 1 ने अप्रार्थीगण सं. 2 से ग्राम–रावो का खेड़ा, तहसील–राजसमंद की 9.06 बीघा कृषि भूमि क्रय कर अगल–अलग विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उपपंजीयक, कुंवारिया के समक्ष दिनांक 16.12.2011 को प्रस्तुत किये। जिला उद्योग केन्द्र, उदयपुर द्वारा निवेश प्रोत्साहन योजना 2010 के तहत् जारी अधिसूचना दिनांक 25.08.2010 के क्रम में मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत छूट का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने के आधार पर, छूट देते हुए दस्तावेज पंजीयन कर पक्षकार को लौटा दिये गये।
2. आन्तरीक लेखा परीक्षा दल ने औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय की गयी भूमि एवं कृषि भूमि पर 50 प्रतिशत मुद्रांक कर की छूट प्राप्त करने के आधार पर आक्षेप गठित किया कि उक्त तीनों विक्रय पत्रों की सम्पत्ति का मूल्यांकन औद्योगिक दर से किया जाकर कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जावें। उपपंजीयक ने अप्रार्थी सं. 1 को अन्तर राशि जमा कराने के नोटिस जारी किये। अप्रार्थी ने लिखित जबाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अप्रार्थी ने कृषि भूमि क्रय की थी। दस्तावेज निष्पादन के समय औद्योगिक उपयोग नहीं हो रहा था। अप्रार्थी ने उक्त भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत कर रखा है। उपपंजीयन ने बकाया मांग जमा नहीं होने पर प्रकरण तैयार कर कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर को प्रेषित किया। कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर ने उभय पक्ष को सुनने के पश्चात् यह निर्णय पारित किया कि विभागीय मार्गदर्शन एवं न्यायिक निर्णयों के अनुसार प्रश्नगत भूमि का दस्तावेज निष्पादन तिथि पर हो रहे उपयोग के आधार पर मूल्यांकन किया जा सकता है। भावी प्रयोजन या मुद्रांक कर में छूट लेकर भविष्य में उद्योग लगाया जायेगा, की अवधारणा से मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। रेफरेन्स निर्णय दिनांक 05.07.2012 से अस्वीकार कर दिये गये। उक्त निर्णयों से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह तीन निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये।
3. राजस्व के विद्वान अधिवक्ता श्री जमील जई, उपराजकीय अभिभषक एवं अप्रार्थी सं. 1 के अधिवक्ता श्री गौरव दवे की बहस सुनी गयी। अप्रार्थीगण सं. 2 बावजूद तामील अनुपस्थित। अतः इनके विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया। राजस्व के विद्वान अधिवक्ता ने कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को वित्त विभाग के मार्गदर्शन पत्र दिनांक 14.10.2010 के विपरीत बताया। वित्त विभाग के उक्त पत्र में लिखा गया है कि औद्योगिक प्रयोजनार्थ क्रय की कृषि भूमि पर 50 प्रतिशत मुद्रांक शुल्क की छूट मालियत गणना औद्योगिक दर से किये जाने पर ही देय होगी। अतः ऑडिट आक्षेप उचित है। निगरानी स्वीकार की जावें। अप्रार्थी सं. 1 के अधिवक्ता ने बहस में कहा कि माननीय उच्चतम न्यायालय, माननीय

लगातार.....3

उच्च न्यायालय एवं राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर के विभिन्न निर्णयों में यह सुस्थापित किया जा चुका है कि भूमि का उपयोग दस्तावेज निष्पादन की तिथि को जैसा हो रहा है, उसी आधार पर बाजार मूल्य की गणना की जाकर मुद्रांक कर लिया जायेगा। प्रयोजन अथवा भावी उपयोग के आधार पर मालियत निर्धारण नहीं किया जा सकता। अतः निगरानी अस्वीकार योग्य है।

4. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। रेकार्ड से यह स्पष्ट होता है कि अप्रार्थी सं. 1 ने तीन अलग–अलग विक्रय पत्रों से कुल 9.06 बीघा कृषि भूमि क्रय की। उक्त भूमि न तो रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित है, न तत्समय औद्योगिक उपयोग हो रहा था और न ही औद्योगिक प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन हो रखा था। भूमि का तत्समय उपयोग कृषि था। अप्रार्थी ने कृषि भूमि क्रय करने के पश्चात् औद्योगिक सम्परिवर्तन कराने हेतु आवेदन भी समक्ष अधिकारी को प्रस्तुत किया था। निवेश प्रोत्साहन योजना 2010 में कृषि भूमि का औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाने पर रूपान्तरण शुल्क में भ 50 प्रतिशत छूट देने के प्रावधान निहीत है। यदि सीधे कृषि भूमि पर बिना सम्परिवर्तन उद्योग स्थापित करना नियम संगत हो तो इस प्रावधान का कोई अर्थ नहीं है।

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा प्रश्नगत भूमि की मालियत आंकलन औद्योगिक दर से प्रतिवर्गफीट के आधार पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल कर लेने से भी अप्रार्थी क्रेता के औद्योगिक उपयोग के अधिकार नहीं मिल जाते, न ही ऐसी भूमि स्वतः सम्परिवर्तित मानी जा सकती। राज्य सरकार ने अधिसूचना 25.02.2008 से भूमि रूपान्तरण आदेश पर भी मुद्रांक कर वसूलने के नियम बना दिये है। फिर प्रत्येक चरण पर मुद्रांक कर वसूलने की आवश्यता कहां है?

माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टांत 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 है 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.

कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा विस्तृत व्याख्या एवं उद्धरण सहित विधिसम्मत निर्णय पारित किया है। उसमें हस्ताक्षेप के युक्तिसंगत आधार नहीं है। राजस्व की निगरानी उक्त विवेचन अनुसार खारिज की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

10/2/16
(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य