राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –437/2010/दौसा

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, महुवा .....प्रार्थी.

बनाम्

1. रिलायंस इन्डस्ट्रीज लिमिटेड, मेकर चैम्बर्स 4, तृतीय तल, 222 नरिमन पाइन्ट, मुम्बई, गणपति प्लाजा, एम.आई. रोड़, जयपुर
2. खैराती पुत्र श्री जौहरी, जाति गुर्जर, ग्राम–पीपलखेड़ा, तहसील–महुवा, जिला–दौसा .....अप्रार्थीगण.

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –438/2010/दौसा

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, महुवा .....प्रार्थी.

बनाम्

1. रिलायंस इन्डस्ट्रीज लिमिटेड, मेकर चैम्बर्स 4, तृतीय तल, 222 नरिमन पाइन्ट, मुम्बई, गणपति प्लाजा, एम.आई. रोड़, जयपुर
2. रघुवीर पुत्र श्री पुन्या, जाति गुर्जर, ग्राम–पीपलखेड़ा, तहसील–महुवा, जिला–दौसा .....अप्रार्थीगण.

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –439/2010/दौसा

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, महुवा .....प्रार्थी.

बनाम्

1. रिलायंस इन्डस्ट्रीज लिमिटेड, मेकर चैम्बर्स 4, तृतीय तल, 222 नरिमन पाइन्ट, मुम्बई, गणपति प्लाजा, एम.आई. रोड़, जयपुर
2. जगन सिंह पुत्र स्व. श्री गिर्राज सिंह, ग्राम–पीपलखेड़ा, तहसील–महुवा, जिला–दौसा .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह
उप–राजकीय अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री अलकेश शर्मा
अभिभाषक। .....अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 09.02.2016

निर्णय

राजस्व द्वारा ये तीन निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वारा प्रकरण सं 671/2005, 1000/2005 व 1001/2005 में पारित निर्णय दिनांक 31.01.2007 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत किये गये। प्रस्तुत तीनों निगरानी प्रार्थना पत्रों में अप्रार्थी सं. 1 (क्रेता) समान होने, विवाद की विषयवस्तु समान होने एवं कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेन्स का निर्णय एक ही आदेश से करने के कारण निगरानियों का निर्णय एक ही आदेश से कर निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

लगातार.....2

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है:–

1. अप्रार्थी सं. 1 मैसर्स रिलायंस इण्डस्ट्रीज लिमिटेड द्वारा अप्रार्थीगण सं. 2 से ग्राम पीपलखेड़ा, जिला दौसा के 6 खसरा नं. की कुल 2.5344 हैक्टर कृषि भूमि तीन अलग–अलग विक्रय पत्रों से क्रय कर दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक, महुवा के समक्ष दिनांक 06.10.2003 को प्रस्तुत किये। उपपंजीयक द्वारा लेख्य पत्र पंजीयन कर पक्षकार को लौटा दिये गये।

2. महालेखाकार निरीक्षण दल ने अपनी निरीक्षण रिपोर्ट अवधि 01/02 से 12/03 में आक्षेप गठित किया गया कि चुंकि उक्त विक्रय पत्रों से मैसर्स रिलायंस इण्डस्ट्रीज लिमिटेड़, मुम्बई द्वारा भूमि क्रय की गयी है। उक्त कम्पनी एक वाणिज्यक संस्था है एवं इसका कार्य व्यवसाय करना है। ऑडिट समिति की बैठक दिनांक 24.09.2004 में भी तेल कम्पनियों द्वारा क्रय की जाने वाली सम्पत्ति का पंजीयन व्यावसायिक दरों से किये जाने के निर्देश दिये गये है। अतः तीनों लेख्य पत्रों की मालियत गणना वाणिज्यक दर से कर बकाया मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क वसूल किया जावें। उक्त आक्षेप के आधार पर उपपंजीयक, महुवा ने पक्षकार अप्रार्थी सं. 1 को कमी मुद्रांक/पंजीयन फीस जमा कराने के नोटिस दिनांक 11.05.2005 को जारी किया। राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण तैयार कर रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किये।

3. कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज कर पक्षकारों को सुना। अप्रार्थी सं. 1 के लिखित कथन, न्यायिक दृष्टांतों एवं प्रकरण के तथ्यों के विवेचन के पश्चात् कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने विस्तृत निर्णय में यह अवाधारित किया कि प्रश्नगत दस्तावेजों की पंजीयन तिथि को सम्पत्ति राजस्व रेकॉर्ड में कृषि भूमि दर्ज थी। दो माह पश्चात् दिनांक 06.12.2003 को कुछ भूमि के सम्परिवर्तन हेतु जिला कलेक्टर दौसा के यहां आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया। राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04.12.2002 एवं विभागीय परिपत्र दिनांक 19.12.2002 में भी स्पष्ट निर्देश है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण भूमि के विक्रय के समय उसकी स्थिति एवं उपयोगिता के आधार पर किया जाना चाहिये, ना कि क्रय के पश्चात् करवाये गये सम्परिवर्तन एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के आधार पर ऑडिट दल द्वारा आक्षेप कम्पनी द्वारा भूमि क्रय करने के बाद में वाणिज्य सम्परिवर्तन के आधार पर बनाया गया है, जो कि राज्य सरकार के विभिन्न परिपत्रों व न्यायिक निर्णयों के विपरीत है। इस विवेचन के साथ निर्णय दिनांक 31.01.2007 से रेफरेन्स अस्वीकार किया गया। उक्त निर्णय से अप्रसन्न होकर राजस्व द्वारा 3 वर्ष से भी अधिक समय पश्चात् ये निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये।

लगातार.....3

4. राजस्व की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री रामकरण सिंह एवं अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री अलकेश शर्मा की बहस सुनी गयी। राजस्व की ओर से कथन किया गया कि क्रय की गयी सम्पत्ति के दोनों तरफ दुकानें बनी होने एवं मौके पर पेट्रोल पम्प स्थापित होने के कारण अंकेक्षण दल ने आक्षेप गठित किया था। अतः वाणिज्यक उपयोग के आधार पर दस्तावेजों की मालियत का आंकलन वाणिज्यक दर से किया जाना अपेक्षित था। निगरानी में प्रस्तुत विलम्ब माफी का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर निगरानी स्वीकार करने का अनुरोध किया गया।

5. अप्रार्थी सं. 1 के अधिवक्ता ने अपनी बहस में कहा कि कलक्टर (मुद्रांक) ने निर्णय दिनांक 31.10.2007 को पारित किया। अप्रार्थी सं. 1 के अधिवक्ता ने पत्रावली में उपलब्ध महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर के उप विधि परामर्शी द्वारा उपपंजीयक, महुवा (दौसा) को दिनांक 06.05.2008 को लिखे पत्र की ओर ध्यान आकृष्ट कर कहा कि स्वयं राजस्व ने 1 वर्ष 4 माह पश्चात् कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय के विरूद्ध निगरानी प्रस्तुत करने के निर्देश दिये एवं इसके भी 2 वर्ष पश्चात् 09.04.2010 को यह निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये गये। इतने अधिक विलम्ब का सन्तोषप्रद आधार भी प्रस्तुत नहीं है। अतः मियाद के बिन्दु पर ही ये निगरानी प्रार्थना पत्र खारिज योग्य है।

आगे अपनी बहस में कहा कि विभिन्न न्यायिक निर्णयो द्वारा यह स्पष्टतः स्थापित किया जा चुका है कि सम्पत्ति के बाजार मूल्य का मूल्यांकन दस्तावेज पंजीयन करने की तिथि को उसकी किस्म, अवस्थिति एवं उपयोग के आधार पर किया जाना चाहिये। क्रेता पक्ष कोई संस्था, फर्म अथवा कम्पनी होने, सम्पत्ति क्रय करने के पश्चात् भू—उपयोग परिवर्तन करवाने अथवा भविष्य के उपयोग का अनुमान कर, पंजीयन तिथि को वाणिज्यक दर से मूल्यांकन विधि विरूद्ध है। अपने कथनों के समर्थन में निम्न न्यायिक निर्णयों की प्रतियां प्रस्तुत की :—

(1) आर.एल.डब्ल्यू 2012(2) पेज 1443 एस.सी. स्टेट ऑफ यु.पी. व अन्य बनाम अम्बरीश टंडन व अन्य निर्णय दिनांक 20.01.2012

(2) एस.बी. सिविल रिट सं. 392/2011 राजस्थान राज्य बनाम राजस्थान कर बोर्ड व अन्य निर्णय दिनांक 09.01.2012

(3) राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर डी.बी. निगरानी सं. 2109/08 व 2110/08 निर्णय दिनांक 09.10.2015

(4) राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर एस.बी. निगरानी सं. 391/2011 निर्णय दिनांक 19.01.2016

हमने प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अध्ययन किया एवं उभय पक्ष के तर्कों पर मनन किया।

लगातार.....4

6. प्रथमतः राजस्व द्वारा निगरानी अत्याधिक विलम्ब से 3 वर्ष 3 माह पश्चात् प्रस्तुत की गयी हैं। मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत् प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में विलम्ब हेतु उल्लेखित कारणों के समर्थन में कोई भी ठोस साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये गये है। अतः विलम्ब क्षमा योग्य नहीं है। निगरानी इसी बिन्दु पर खारिज योग्य है।

7. अंकेक्षण दल द्वारा आक्षेप का गठन, दस्तावेज पंजीयन तिथि 06.10.2003 के पश्चात् 01.12.2004 को किया गया है एवं इस तिथि को सम्पत्ति के हो रहे उपयोग एवं आस–पास की व्यावसायिक गतिविधियों को आधार मान कर किया गया है। अंकेक्षण दल की टिप्पणी के अध्ययन से यह तथ्य स्वतः स्पष्ट हो जाता है। अप्रार्थी द्वारा कृषि भूमि क्रय करने के पश्चात् सम्परिवर्तन प्रार्थना पत्र 06.12.2003 को प्रस्तुत किया गया। यह तथ्य रेकॉर्ड पर है। पश्चातवर्ती कार्यवाही के आधार पर दस्तावेज का मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। विभिन्न परिपत्रों, अधिसूचनाओं एवं न्यायिक निर्णयों से यह स्पष्ट किया जा चुका है कि इस बात का कोई फर्क नहीं पड़ता कि सम्पत्ति का क्रेता व्यक्ति, संस्था, फर्म या कोई व्यावसायिक कम्पनी है। विक्रय पत्र में उल्लेखित सम्पत्ति का मूल्यांकन पंजीयन तिथि को सम्पत्ति की राजस्व रेकॉर्ड में दर्ज किस्म, हो रहे उपयोग एवं अवस्थिति के आधार पर ही किया जा सकता 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.

भविष्य की सम्भावनाओं अथवा आस–पास अन्य सम्पत्तियों के हो रहे उपयोग के आधार पर एवं भावी उपयोग के आधार पर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता।

कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय विधि सम्मत एवं ठोस आधारों पर विस्तृत विवेचन के साथ पारित है। अतः हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। राजस्व की निगरानी बलहीन होने, समय बाधित होने एवं गलत निर्वचन पर आधारित होने के कारण खारिज की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

09/02/16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य