राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या–477/2015/उदयपुर
2. निगरानी संख्या–478/2015/उदयपुर
3. निगरानी संख्या–479/2015/उदयपुर
4. निगरानी संख्या–480/2015/उदयपुर
5. निगरानी संख्या–481/2015/उदयपुर

मै0 रीजन पावर टैक प्रा0 लि0,
जरिये श्री मनीष पालीवाल, निवासी–पदम पथ सिंघानिया यूनिवर्सिटी के सामने ग्राम भटेवर तहसील वल्लभनगर, जिला उदयपुर।

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक वल्लभनगर, जिला उदयपुर। ...अप्रार्थी.

खण्डपीठ
श्री खेमराज, अध्यक्ष
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री उत्तम प्रकाश आमेटा
अभिभाषक। .....प्रार्थीगण क्रेता की ओर से.

श्री जमील जइ
उप राजकीय अभिभाषक ..... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 22.08.2016

यह पांचों निगरानीयां प्रार्थी कम्पनी क्रेता द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के पृथक–पृथक आदेश दिनांक 12.01.2015 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, वल्लभनगर, जिला उदयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्सों को यथावत स्वीकार किया है। समस्त प्रकरणों में विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जा रही है।

पांचों प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी क्रेता द्वारा राजस्व ग्राम रोहीखेडा, तह. वल्लभनगर, जिला उदयपुर में स्थित कृषि भूमियां विभिन्न कृषकों/भू स्वामियों से क्रय करते हुए अलग–अलग विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन अप्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किये। प्रस्तुत विक्रय पत्रों का पंजीयन करते हुए अप्रार्थी ने मूल दस्तावेज बाद पंजीयन प्रार्थी कम्पनी को लौटा दिये। तत्पश्चात ए.जी. निरीक्षण के दौरान आडिट आक्षेप में पाया गया कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गयी भूमि का उपयोग एंव उपभोग औद्योगिक प्रयोजनार्थ कार्य में लेने के पूर्व निर्धारित प्रक्रिय के तहत भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित करवाया गया है। जिस आधार पर अप्रार्थी ने अधिनियम की धारा 54 के तहत कमी स्टाम्प/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु नोटिस जारी किये एंव क्रय की भूमियों को औद्योगिक मानते हुए अप्रार्थी ने उक्त कृषि भूमि की गणना औद्योगिक दर से करते हुए प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) उदयपुर को रेफरेन्स किये। प्रस्तुत रेफरेन्सों के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) ने क्रेता कम्पनी एंव विक्रेतागणों को

क्रमश.....2.

नोटिस जारी किये। कलक्टर मुद्रांक के समक्ष प्रकरण लम्बित थे, इसी दौरान राज्य सरकार वित्त (कर) विभाग द्वारा राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 (1999 का अधिनियम सं0 14) की धारा 9.क के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए लोकहित में अधिसूचना सं0 प2(6)वित्त /कर/2014–143 दि. 16.12.2014 जारी की, जिसकी बिन्दु संख्या 2 के अनुसार अधिसूचना जारी होने की तिथि से 30 दिवस की अवधि में जमा करायी जाने वाली बकाया मुद्रांक शुल्क पर देय शास्ति व ब्याज की राशि में 100 प्रतिशत रियायत देय होगी। जारी अधिसूचना की जानकारी कलक्टर मुद्रांक द्वारा अपने यहां लम्बित प्रकरणों के आधार पर पत्र दिनांक 20.12.2014 द्वारा पार्थी कम्पनी को जरिये डाक द्वारा जारी की एंव उसमें स्पष्ट उक्त अधिसूचना दिनांक 16.12.2014 की वस्तुस्थिति अंकित करते हुए लिखा कि प्रकरण में पूर्व में अदा किये जा चुके स्टाम्प शुल्क, ब्याज व पेनेल्टी के रूप में भुगतान की गई किसी भी अन्य राशि का प्रतिदाय (रिफण्ड) नहीं होगा। उक्त अधिसूचना (ऐमेन्स्टी स्कीम) का लाभ लेते हुए प्रार्थी कम्पनी ने दिनांक 9.1.2015 को कलक्टर मुद्रांक के समक्ष उपस्थित होकर बकाया मुद्रांक शुल्क उसी दिन अप्रार्थी के कार्यालय में जमा करवाई एंव देय शास्ति व ब्याज की राशि में 100 प्रतिशत रियायत प्राप्त की। तत्पश्चात कलक्टर मुद्रांक ने अपना आदेश दिनांक 12.1.2015 को पारित करते हुए केवल कमी मुद्रांक बकाया होने के आदेश पारित किये एंव अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत रेफरेंसों को यथावत स्वीकार किया एवं निम्न तालिकानुसार मांग राशियां कायम की। जिनके विरूद्ध प्रार्थी कम्पनी द्वारा यह पांचों निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की गयी हैं।

प्रस्तुत पांचों निगरानियों की तालिका निम्नानुसार है :–

निगरानी संख्या	कलक्टर मुद्रांक का प्रकरण सं.	क्रय की गयी भूमि का रकबा	विवादित राशि
477/15	37/14	18 बीघा 141/2 बिस्वा	12,47,696
478/15	38/14	10 बीघा 4 बिस्वा	7,55,929
479/15	39/14	6 बीघा 2 बिस्वा का आधा	2,54,097
480/15	40/14	2 बीघा 111/2 बिस्वा	2,05,236
481/15	41/14	2 बीघा 1 बिस्वा	1,70,997

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं प्रस्तुत रिकार्ड का अवलोकन किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी कम्पनी ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एंव उक्त कृषि भूमियों की जारी की गई हस्ताक्षरित जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण विक्रेताओं के नाम खुला हुआ है। केवल मात्र कृषि भूमि में ही राजस्व रेकार्ड में नामान्तरण खोला जाता है, ना कि औद्योगिक भूमि में। प्राथी कम्पनी द्वारा उक्त कृषि भूमियों का विक्रय पत्र अप्रार्थी के कार्यालय में प्रस्तुत किया गया था, जिसमें उक्त समस्त खसरा संख्या, उनका रकबा एवं कुल क्षेत्रफल स्पष्टतया अंकित है तथा जमाबंदी एवं कृषि भूमि होने का इन्द्राज स्पष्टतया अंकित है। उनके द्वारा जमाबंदी प्रस्तुत कर दर्शाया गया कि कृषि भूमियों का नामान्तरण विक्रेताओं के नाम खुला हुआ है। जिससे स्पष्ट सिद्ध होता है कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा क्रय की गई उक्त भूमि कृषि भूमि ही है।

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निवेदन किया कि केवल मात्र ए.जी. निरीक्षण दल द्वारा निकाले गये आडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किये गये हैं एंव कलक्टर मुद्रांक ने अपने विवेक का उपयोग नहीं करते हुए प्रस्तुत रेफरेन्सों को यथावत स्वीकार किया है। साथ ही प्रार्थी कम्पनी द्वारा उक्त विवादित राशियों को अण्डर प्रोटेस्ट जमा करवाया गया है एंव अपने न्यायिक हितों को

क्रमशः.....3.

सुरक्षित रखा है। केवल मात्र पावर टेक कम्पनी द्वारा भूमि क्रय किये जाने के आधार पर कृषि भूमि की प्रकृति में किसी प्रकार का कोई बदलाव नहीं आ जाता है एवं उसकी गणना भविष्य में उपयोग होने के आधार पर औद्योगिक दर से गणना नहीं की जा सकती है।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगणों द्वारा अपने तर्को के समर्थन में प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण न किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। जिनमें निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :–

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त **आर.एल.डब्ल्यू. 2012(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन** (2) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 3463/2005/दौसा सरकार बनाम इण्डियन ऑयल कारपोरेशन में पारित निर्णय दिनांक 14.10.2010** (3) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की **निगरानी संख्या 1476/2005/बीकानेर में पारित निर्णय दिनांक 18.11.2005** में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि – "The value of the agricultural land will be determined as per the situation of the land on the date of registration."

अतः उन्होंने प्रस्तुत पांचों निगरानियों को स्वीकारते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 12.01.2015 को निरस्त करने का निवेदन किया एंव प्रार्थी कम्पनी द्वारा अण्डर प्रोटेस्ट जमा करवायी गयी राशियों को रिफण्ड करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि में प्रार्थी कम्पनी द्वारा औद्योगिक गतिविधियां स्थापित की गयी है एंव प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्रों में स्पष्ट उल्लेखित है कि "क्रेता ने पवन उर्ज़ा कन्वर्टस तथा उसके हिस्सों हैसे ब्लेड्स आदि के उत्पादन के उद्धेश्य से राजस्थान प्रदेश के विभिन्न हिस्सों में फैक्ट्री स्थापित करने के लिये 'पुष्टिकर्ता पक्षकार' को जमीनें क्रय करने का कार्य सौंपा है" जिससे क्रय की जाने वाली भूमि का उपयोग औद्योगिक होना सिद्ध होता है, प्रथम दृष्टया औद्योगिक उपयोग की सम्भावनायें है। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा औद्योगिक दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। साथ ही उन्होंने इस बात पर बल दिया कि प्रार्थी कम्पनी ने राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 16.12.2014 में प्रस्तावित ऐमेन्स्टी स्कीम का लाभ लेते हुए ब्याज एंव शास्ति में रियायत प्राप्त की है जिससे उनके निगरानी करने के अधिकार समाप्त हो जाते हैं। कोई भी व्यक्ति अथवा कम्पनी एक बार एमेन्स्टी स्कीम का लाभ प्राप्त करने के पश्चात उसको किसी न्यायालय में विवादित नहीं कर सकती है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी कम्पनी की पांचों निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड व प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों का ससम्मान अवलोकन किया गया। इन पांचों प्रकरणों में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि प्रार्थी कम्पनी ने एमेन्स्टी स्कीम का लाभ प्राप्त किया है अथवा नहीं। कलक्टर

क्रमश.....4.

मुद्रांक ने अपने पत्र दिनांक 20.12.2014 द्वारा प्रार्थी कम्पनी को राजस्थान सरकार द्वारा लोकहित में जारी अधिसूचना दिनांक 16.12.2014 की विस्तृत जानकारी देते हुए पत्र लिखा है कि यदि वे अधिसूचना के 30 दिवस के भीतर बकाया मुद्रांक शुल्क ज़मा करा देते हैं तो ब्याज एंव शास्ति की राशि पर शत–प्रतिशत रियायत प्रदान की जाएगी एंव प्रकरणों में अदा किये जा चुके स्टाम्प शुल्क व अन्य किसी भी राशि का प्रतिदाय (रिफण्ड) नहीं होगा। उक्त पत्रों की प्राप्ति के पश्चात ही प्रार्थी कम्पनी ने सोच–समझकर, अपने विवके का प्रयोग करते हुए, ऐमेन्स्टी स्कीम की जानकारी प्राप्त करते हुए तत्पश्चात दिनांक 9.1.2015 को अप्रार्थी के कार्यालय में विवादित राशियॉ स्वेच्छा से जमा करवायी है एंव लगने वाले ब्याज व शास्ति में रियायत प्राप्त की है। एक बार रियायत प्राप्त करने के पश्चात प्रार्थी कम्पनी अपने न्यायिक अधिकारों का प्रयोग करते हुए उसको विवादित नहीं कर सकती है एंव उसके द्वारा जमा करवायी गयी राशि का रिफण्ड प्राप्त करने का अधिकार समाप्त हो जाता है।

कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 12.1.2015 में प्रार्थी कम्पनी द्वारा ऐमेन्स्टी स्कीम का लाभ लिये जाने का उल्लेख अंकित किया है, प्रार्थी का यह कथन कि उनके द्वारा उक्त राशियां अण्डर प्रोटेस्ट जमा करवायी गयी है, सारहीन प्रतीत होता है। क्योंकि प्रार्थी कम्पनी द्वारा उक्त विवादित राशियां अप्रार्थी के कार्यालय में दिनांक 9.1.2015 को जमा करवायी गयी है, जबकि उनके द्वारा अण्डर प्रोटेस्ट राशियां जमा करवाने का पत्र एंव अपनी आपत्ति कलक्टर मुद्रांक के कार्यालय में दिनांक 12.1.2015 को प्रस्तुत की गयी है, जोकि पश्चातवर्ती सोच (after thought) की श्रेणी में आता है। यदि प्रार्थी कम्पनी दिनांक 09.01.2015 को राशि जमा कराते समय अपनी आपत्ति एवं अपने न्यायिक अधिकार सुरक्षित रखने की प्रार्थना के साथ राशि जमा कराते तो कलक्टर मुद्रांक अपनी सहमति प्रदान करते अथवा नहीं, इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा एमेनेस्टी स्कीम का लाभ लेते हुए राशि दिनांक 09.01.2015 को जमा करवायी है एवं अपनी आपत्ति कलक्टर मुद्रांक के समक्ष दिनांक 12.01.2015 को प्रस्तुत की है जो पोषणीय (Maintanable) नहीं है। प्रार्थी कम्पनी अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत उनके प्रकरणों में उस स्थिति में बल देते जबकि उनके द्वारा ऐमेन्स्टी स्कीम का लाभ प्राप्त नहीं किया गया होगा। एक बार राज्य सरकार की अधिसूचना का लाभ प्राप्त करने के पश्चात प्रकरणों में गुणावगणों पर लाभ प्राप्त करने का अधिकार समाप्त हो जाता है, चूंकि एक प्रकरण में एक प्रकार का लाभ ही प्राप्त किया जा सकता है।

परिणामस्वरूप प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत पांचों निगरानियां अस्वीकार की जाती हैं। निर्णय सुनाया गया।

22.8.2016

(मदन लाल)
सदस्य

(खेमराज)
अध्यक्ष