

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-52/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
मौजमाबाद, जयपुर

.....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स ग्रास फील्ड फार्म्स एण्ड रिसोर्ट प्राइवेट लिमिटेड, के-107, किसान नगर, श्याम नगर, जयपुर जरिये मैनेजर
2. श्री रामजीवन पुत्र नाथू गांव-नासनोता, तहसील-मौजमाबाद, जयपुर

.....अप्रार्थीगण.

निगरानी संख्या-767/2012/जयपुर

1. मैसर्स ग्रास फील्ड फार्म्स एण्ड रिसोर्ट प्राइवेट लिमिटेड, के-107, किसान नगर, श्याम नगर, जयपुर जरिये मैनेजर
2. श्री रामजीवन पुत्र नाथू गांव-नासनोता, तहसील-मौजमाबाद, जयपुर

.....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
मौजमाबाद, जयपुर

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
नत्थूराम, सदस्य

श्री जमील जई
उप-राजकीय अभिभाषक

.....राजस्व की ओर से.

श्रीमती रोहित सोनी
अभिभाषक

..... क्रेता की ओर से.

निर्णय दिनांक : 11.05.2017

निर्णय

1. यह दोनों निगरानीयां विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर, वृत्त-द्वितीय (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.08.2010 के विरुद्ध 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, मौजमाबाद, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया है।
2. इन दोनों निगरानीयों में विवादित बिन्दु समान होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की एक-एक प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रूप से रखी जा रही है।
3. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि रामजीवन पुत्र नाथू निवासी ग्राम-नासनोता तह. मौजमाबाद जिला जयपुर द्वारा एक विक्रय पत्र मैसर्स ग्रास फील्ड एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. श्याम नगर जयपुर जरिये मैनेजर महेश कुमार गुप्ता पुत्र श्री उत्तम प्रकाश गुप्ता निवासी जयपुर के पक्ष में निष्पादित किया गया। उक्त विक्रय पत्र के अनुसार ग्राम नासनोता स्थित खसरा संख्या 440/1/1 रकबा 1 बीघा 15 बिस्वा तथा खसरा संख्या 440/3 रकबा 10 बीघा कुल किता 2 कुल रकबा 11 बीघा 15 बिस्वा क्रय की गई जिसे उपपंजीयक मौजमाबाद द्वारा क्रम संख्या 0707

दिनांक 22.03.2007 पर पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। इसके उपरांत महालेखाकार जांच दल द्वारा उक्त दस्तावेजों का परीक्षण किया गया। परीक्षण पर जांच दल द्वारा आक्षेपित किया गया कि प्रश्नगत भूमि कम्पनी द्वारा रिसोर्ट हेतु क्रय की गई है तथा रिसोर्ट व्यावसायिक श्रेणी में आता है, किन्तु वक्त पंजीयन व्यावसायिक मूल्यांकन नहीं किये जाने से राजस्व अपवंचना हुई है उक्त आक्षेप के आधार पर उपपंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रस्तुत कर दिया गया जिसे दर्ज किया जाकर पक्षकारों को नोटिस दिया। उक्त आक्षेप के आधार पर उपपंजीयक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेंस प्रस्तुत कर दिया गया, जिसमें प्रश्नगत भूखण्ड को व्यावसायिक दर पर मूल्यांकन करते हुए उसी अनुसार कमी पंजीयन शुल्क कमी मुद्रांक कर मय शास्ति वसूल किये जाने का निवेदन किया गया। अप्रार्थी की ओर से जवाब 18.11.2009 को पेश किया गया जिसमें उन्होंने कहा कि अप्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति श्री रामजीवन पुत्र श्री नाथू से भूमि क्रय की थी, जिसे नियमानुसार उपपंजीयक मौजमाबाद के यहां पंजीबद्ध कराया गया है। कम्पनी अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत निगमित एक रियल एस्टेट कम्पनी है, जो आवासीय एवं कृषि भूखण्डों के क्रय-विक्रय का व्यवसाय करती है। अप्रार्थी कम्पनी का निगमन प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जा रहा है, जिससे यह स्पष्ट होता है कि अप्रार्थी कम्पनी का रिसोर्ट व्यवसायी से कोई सरोकार नहीं है। अप्रार्थी ने प्रश्नगत भूमि दिनांक 13.06.2007 को क्रेता के पक्ष में जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र आगे विक्रय कर दिया है। स्थिति स्पष्ट करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय के पीठासीन अधिकारी स्वयं द्वारा मय पटवारी हल्का दिनांक 18.08.2010 को मौका निरीक्षण किया गया मौके पर पाया कि मुख्य अजमेर-जयपुर राजमार्ग पर ग्रास फील्ड फार्म्स एण्ड प्रा. लि. द्वारा "फायर कैपिटल" नामक विशाल टाउनशिप योजना विकसित की जा रही है जिसमें विभिन्न कुल 8 गावों की विभिन्न भूमि सम्मिलित होना बताया गया है मौके पर सड़क व रोड लाइट आदि विकसित होते हुये पाये गये मौके पर फार्म हाउस भी काटे जाकर विक्रय किया जाना बताया गया। ग्राम नासनोता में मौके पर कृषि कार्य नहीं होता हुआ पाया गया। इस प्रकार महालेखाकार के आक्षेप के अनुसार मौके पर रिसोर्ट व कृषि कार्य नहीं पाया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन प्रकरण दिनांक 30.08.2010 द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति व्यावसायिक न होकर आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में होना मानकर रेफरेंस आंशिक स्वीकार किया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा यह माना कि मौके पर रिसोर्ट तो नहीं पाया गया है परन्तु कृषि भी नहीं पाई गई है तथा आवासीय योजना विकसित होनी पाई गई, जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेंस आंशिक स्वीकार करते हुए भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर से करते हुए कमी मुद्रांक कर 317590/- रुपये शास्ति 32410/- रुपये कुल राशि 350000/- रुपये वसूल किये जाने का आदेश पारित किया है। निगरानी संख्या 52/2011 सरकार की ओर से भूमि को वाणिज्यिक नहीं मानने व निगरानी संख्या 767/2012 क्रेता द्वारा भूमि को कृषि के स्थान पर आवासीय मानने के निष्कर्ष से व्यथित होकर प्रस्तुत की गई है।

4. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। दोनों निगरानियों में अप्रार्थी श्री रामजीवन है। निगरानी संख्या 52/2011 में रामजीवन के पुत्र को नोटिस तामिल दिनांक 02.08.2011 हुआ है तथा निगरानी संख्या 767/2012 में नोटिस पेशी दिनांक 08.11.2012 की तामिल में 6 माह पूर्व देहान्त होना बताया गया है, चूंकि रामजीवन विक्रेता है तथा मुद्रांक कर आदि की देयता क्रेता की है, अतः उभयपक्ष के विद्वान अभिभाषक की सहमति के प्रकरणों की स्तर पर हेतु बहस सुनने का निर्णय लिया गया।

5. राजस्व की ओर से श्री जमील जई एवं अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से श्री रोहित सोनी उपस्थित।
6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि कंपनी ने रिसोर्ट के लिये भूमि क्रय की है तथा रिसोर्ट वाणिज्यिक श्रेणी में आता है। अतः सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिये। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय निरस्त किया जाकर रेफरेंस स्वीकार किया जावे। उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे।
7. विद्वान अभिभाषक क्रेता मै. ग्रास फील्ड फार्म्स एण्ड रिसोर्ट्स प्रा. लि. की ओर से कथन किया गया कि कम्पनी रजिस्ट्रार ऑफ कम्पनी राजस्थान जयपुर द्वारा रजिस्टर्ड कम्पनी है जो रियल स्टेट से संबंधित कृषि एवं आवासीय भूखण्डों का क्रय विक्रय करती है। कम्पनी का रिसोर्ट व्यवसाय से कोई संबंध नहीं है। कम्पनी के नाम में रिसोर्ट शब्द अवश्य आता है परन्तु पूर्ण शब्द फार्म्स एण्ड रिसोर्ट है। कम्पनी ने यह भूमि विक्रय पत्र दिनांक 13.06.2007 द्वारा विक्रय कर दी है जिससे अब कम्पनी का भूमि पर कोई स्वामित्व नहीं है तथा कम्पनी द्वारा रिसोर्ट व्यवसाय के लिए उपयोग किए जाने का प्रश्न ही नहीं है। बेचान के समय भूमि के वर्तमान स्वरूप अनुसार ही मूल्यांकन किया जाता है। खसरा गिरदावरी संवत् 2063-65 से कृषि उपयोग सिद्ध है। अतः क्रेता कम्पनी की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर राज्य पक्ष की निगरानी खारिज की जावे।
8. हमने दोनों पक्षों की बहस सुनी व रेकार्ड पत्रावली का अवलोकन किया। उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात् दोनों निगरानीयों में प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर प्रकरणों का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।
9. अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेंस ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि प्रश्नगत दस्तावेजों द्वारा रिसोर्ट हेतु कम्पनी ग्रास फील्ड फार्म्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. द्वारा क्रय की गई है कंपनी द्वारा क्रय की गई संपत्ति रिसोर्ट जो कि पूर्णतया व्यावसायिक क्रेता है की भूमि की मालियत कृषि भूमि के स्थान पर व्यावसायिक मानकर मुद्रांक कर वसूलनीय है। क्रेता द्वारा रेफरेंस नोटिस के जवाब में भूमि कृषि बताई गई है तथा खसरा समर्थन में गिरदावरी संवत् 2063 2064 व 2065 प्रस्तुत की है। अधीनस्थ न्यायालय ने दिनांक 18.08.2010 को मौका निरीक्षण में मौके पर कृषि उपयोग नहीं पाया व टाउनशिप विकसित पाई गई, जिसके आधार पर आवासीय श्रेणी का मानकर मूल्यांकन किया है।
10. विचाराधीन निगरानी संख्या 52/2011 में मुख्य विचाराधीन बिन्दु यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति वाणिज्यिक श्रेणी में है या नहीं। राजस्व रिकार्ड में भूमि कृषि भूमि है। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में अधीनस्थ न्यायालय के पीठासीन अधिकारी द्वारा स्वयं दिनांक 18.08.2010 मौका देखने का उल्लेख है तथा मौके पर पाया गया कि मुख्य अजमेर-जयपुर हाईवे पर मै. ग्रास फील्ड फार्म्स एण्ड रिसोर्ट प्रा.लि. द्वारा "फायर कैपिटल" नामक विशाल टाउनशिप योजना विकसित की जा रही है जिसमें विभिन्न कुल 8 गांवों की अलग-अलग भूमिया क्रय करके मौके पर फार्म हाउस काटकर विक्रय किये जा रहे हैं तथा साथ ही फायर कैपिटल नाम से विशाल टाउनशिप विकसित की जा रही है। ग्राम नासनोता की उक्त

आराजी में भी मौके पर कृषि होती हुई नहीं पायी गयी। सम्पूर्ण क्षेत्र में सड़के व रोड लाईट आदि कार्य प्रगति पर पाया गया। इस प्रकार मौके पर रिसोर्ट तो नहीं पाया गया परन्तु कृषि भी नहीं पायी गयी। मौके पर रिसोर्ट विकसित हुआ नहीं पाया गया। इस प्रकार स्पष्ट है कि मौके पर रिसोर्ट या वाणिज्यिक उपयोग नहीं पाया गया है। ऐसा प्रतीत होता है कि क्रेता अप्रार्थी संख्या 1 कंपनी का नाम "ग्रास फील्ड एण्ड रिसोर्ट्स प्रा. लि." जरिये मैनेजर महेश कुमार गुप्ता होने के कारण क्रेता संपत्ति द्वारा भूमि खरीद का प्रयोजन रिसोर्ट माना है, जो कि न्यायोचित एवं विधिसम्मत नहीं है, क्योंकि राजस्व रेकार्ड में भूमि कृषि है व उपयोग भी वाणिज्यिक या रिसोर्ट नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स जिसमें संपत्ति को वाणिज्यिक मानकर मूल्यांकन करने हेतु निवेदन किया है, को खारिज किया है जो विधिसम्मत है।

11. विचाराधीन निगरानी संख्या 767/2012 में मुख्य विचाराधीन बिन्दु यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति को कृषि भूमि मानकर मूल्यांकन किया जावे या आवासीय भूमि मानकर। प्रकरण में रेफरेन्स में रिसोर्ट होने के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन का आधार था। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण कर रिसोर्ट नहीं पाये जाने व वाणिज्यिक उपयोग नहीं पाये जाने के कारण वाणिज्यिक नहीं माना है परन्तु टाउनशिप विकसित होने के आधार पर संपत्ति को आवासीय माना है। क्रेता ने इस संबंध में अपना जवाब दिनांक 25.03.2010 प्रस्तुत किया है जिसमें भूमि को कृषि होना बताया है व खसरा गिरदावरी भी प्रस्तुत की गई है। दस्तावेज दिनांक 22.03.2007 को पंजीबद्ध हुआ है जबकि मौका दिनांक 18.08.2010 को देखा गया है जो काफी समय के पश्चात् का है। मौके पर आवासीय योजना विकसित होना पाया गया है परन्तु क्रेता ने इस संबंध में न तो अपने जवाब में व न ही निगरानी में इस बिन्दु पर स्थिति स्पष्ट की है कि उन्होंने भूमि का कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाया है या नहीं। क्रेता का एक तरफ तो यह तर्क है कि उसने यह भूमि विक्रय पत्र दिनांक 13.06.2007 द्वारा क्रेता के पक्ष में विक्रय कर दी है जबकि दूसरी तरफ अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण दिनांक 18.08.2010 के समय प्रार्थी क्रेता मैसर्स ग्रास फील्ड फार्मर्स एण्ड रिसोर्ट प्रा. लि. द्वारा विस्तृत आवासीय योजना विकसित किया जाना पाया है। यदि मौका निरीक्षण के समय बिना भूमि रूपान्तरण विशाल टाउनशिप विकसित होना पायी गयी है तो यह धारणा ही ली जानी चाहिए कि क्रेता द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति पर पहले से ही आवासीय प्रयोजन था। अधीनस्थ न्यायालय ने भी जवाब व खसरा गिरदावरीयों के संबंध में कोई विश्लेषण किये बिना निर्णय पारित किया है जिससे निगरानीधीन निर्णय अपूर्ण एवं विवेचना रहित है। अतः इस संबंध में न्यायालय यह उचित समझता है कि प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाये कि क्रेता पक्ष दस्तावेज पंजीयन होने के पश्चात् व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका देखने की दिनांक के मध्य भूमि के कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होने या न होने की स्थिति स्पष्ट करें तथा अधीनस्थ न्यायालय क्रेता द्वारा प्रस्तुत जवाब व संलग्न दस्तावेजों तथा भूमि के रूपान्तरण होने या न होने की स्थिति पर विचार करते हुए उभय पक्ष को सुनकर पुनः कारणों सहित निर्णय पारित करें।

12. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी सं. 52/2011 सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा निगरानी सं. 767/2012 आंशिक रूप से स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 30.08.2010 निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि क्रेता पक्ष दस्तावेज पंजीयन होने के पश्चात् व अधीनस्थ न्यायालय द्वारा मौका देखने की दिनांक के मध्य भूमि के कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होने या न होने की स्थिति स्पष्ट करें तथा अधीनस्थ न्यायालय क्रेता द्वारा प्रस्तुत जवाब व संलग्न दस्तावेजों तथा भूमि के रूपान्तरण होने या न होने की स्थिति पर विचार करते हुए उभय पक्ष को सुनकर पुनः कारणों सहित निर्णय पारित करें। अधीनस्थ न्यायालय को यह भी निर्देश दिये जाते हैं कि विक्रेता अप्रार्थी सं. 2 श्री रामजीवन के वारीसान को भी पक्षकार बनाकर उन्हें भी नियमानुसार सुनवाई हेतु अवसर प्रदान करें। उभय पक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष 19.06.2017 को पेश हो।

13. निर्णय सुनाया गया।

नृ. ४२२०
(नत्थूराम)
सदस्य