

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-53/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,  
मौजमाबाद, जयपुर

.....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स ग्रास फील्ड फार्म्स एण्ड रिसोर्ट प्राइवेट लिमिटेड, श्याम नगर, जयपुर जरिये मैनेजर महेश गुप्ता पुत्र श्री उत्तम प्रकाश गुप्ता निवासी-जयपुर
2. श्री महेन्द्र मीणा पुत्र धनपल मीणा निवासी ग्राम-डोरोली राजगढ़ जिला अलवर

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ  
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई  
उप-राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्रीमती रोहित सोनी  
अभिभाषक

.....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 24.04.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर, द्वितीय (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 25.08.2010 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. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि महेन्द्र मीणा पुत्र धनपल मीणा निवासी ग्राम-डोरोली तह. राजगढ़ जिला अलवर 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 नन्दलालपुरा तहसील फागी स्थित खसरा संख्या 155/1 रकबा 5 बीघा 11 बिस्वा आवासीय प्रयोजनार्थ भूमि का बेचान क्रेता मैसर्स ग्रास फील्ड फार्म्स एण्ड रिसोर्ट प्रा. लि. को किया गया। उक्त विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उपपंजीयक मौजमाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया जिसे उपपंजीयक मौजमाबाद द्वारा क्रम संख्या 2608 दिनांक 19.12.2007 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 जिसे सम्पत्ति की मालियत व्यावसायिक दर से की जाकर मुद्रांक कर आदि वसूल किये जाने योग्य है, जबकि सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर से निर्धारित की गई है, जिससे मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की हानि हुई है। उक्त आक्षेप के आधार पर उपपंजीयन द्वारा अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स 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 एक जवाब 18.11.2009 को पेश किया गया जिसमें उन्होंने कहा कि अप्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रश्नगत सम्पति श्री महेन्द्र मीणा से जरिये रजिस्ट्रार विक्रय पत्र क्रय की थी जिसे नियमानुसार उपपंजीयक मौजमाबाद के यहां पंजीबद्ध कराया गया है। उक्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित होने के कारण विक्रय पत्र पंजीयन के समय भूखण्ड का मूल्यांकन आवासीय दर से किया गया है कम्पनी के नाम से रिसोर्ट शब्द आता है, किन्तु कम्पनी 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। अतः प्रस्तुत रेफरेंस निराधार होकर खारिज योग्य है। मौके की स्थिती स्पष्ट करने हेतु 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 फायर कैपीटल नामक विशाल टाउनशिप योजना विकसीत की जा रही है। जिसमें विभिन्न कुल 8 गावों की विभिन्न भूमि सम्मिलित होना बताया गया है मौके पर सडक व रोड लाइट आदि विकसित होते हुये पाये गये मौके पर फार्म हाउस भी काटे जाकर विक्रय किया जाना बताया गया मौके पर रिसोर्ट विकसित होता हुआ नहीं पाया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन प्रकरण दिनांक 25.08.2010 द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पति व्यावसायिक न होकर आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में होना मानकर रेफरेंस अस्वीकार किया है क्योंकि आवासीय दर से पूर्व में मूल्यांकन हो चुका था। राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी उपरोक्त निर्णय के विरुद्ध इस आधार पर प्रस्तुत हुई है कि सम्पति का मूल्यांकन व्यावसायिक मानकर किया जाना चाहिए।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी संख्या 2 बावजूद तामिल अनुपस्थित रहे।

4. राजस्व की ओर से श्री जमील जई एवं अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से श्री रोहित सोनी उपस्थित।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 1 कंपनी ने रिसोर्ट के लिये भूमि क्रय की है तथा रिसोर्ट वाणिज्यिक श्रेणी में आता है। अतः सम्पति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिये। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय निरस्त किया जाकर रेफरेंस स्वीकार किया जावे। उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए विभाग की 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।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से कथन किया गया कि अप्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रश्नगत सम्पति श्री महेन्द्र मीणा से जरिये रजिस्ट्रार विक्रय पत्र क्रय की थी जिसे नियमानुसार उपपंजीयक मौजमाबाद के यहां पंजीबद्ध कराया गया है। उक्त भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित होने के कारण विक्रय पत्र पंजीयन के समय भूखण्ड का मूल्यांकन आवासीय दर से किया गया है कम्पनी के नाम से रिसोर्ट शब्द आता है, किन्तु कम्पनी 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। अतः प्रस्तुत रेफरेंस निराधार होकर खारिज योग्य है।

7. हमने दोनों पक्षों की बहस सुनी व रेकार्ड पत्रावली का अवलोकन किया। उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकार किया जाकर प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है।
8. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज पंजीयन दिनांक 19.12.2007 का मूल्यांकन आवासीय प्रयोजनार्थ मानकर किया गया है। विक्रय पत्र के पृष्ठ संख्या 2 की तीसरी पंक्ति में आवासीय प्रयोजनार्थ का उल्लेख है। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि राजस्थान मुद्रांक विधि (अनुकूलन) अधिनियम 1998 कर अनुसूची की धारा 21 के अनुसार उचल सम्पत्ति के हस्तांतरण विलेखों पर वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ क्रय संपत्ति की प्रचलित बाजार मूल्य पर निर्धारित मुद्रांक कर पंजीयन शुल्क प्रण्यार्थ है जिसका निर्धारण राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 2004 के नियम 5 के अनुसार डीएलसी अथवा विभागीय दरों से उच्चतम स्तर पर किये जाने का प्रावधान है। विचाराधीन दस्तावेज द्वारा संपत्ति रिसोर्ट हेतु फर्म ग्रास फील्ड फार्मर्स एवं रिसोर्ट प्राइवेट लिमिटेड जयपुर द्वारा श्री महेन्द्र मीणा से क्रय की गई है। कंपनी द्वारा क्रय संपत्ति रिसोर्ट जो कि पूर्णतया व्यावसायिक होता है के पंजीयन के भूखण्ड की मालियत आवासीय दर 200/- रुपये प्रति वर्ग के स्थान पर वाणिज्यिक दर 400/- रुपये प्रतिवर्गगज की दर से मूल्यांकन किया जाकर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूला जाना चाहिये। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका देखकर संपत्ति का उपयोग आवासीय पाया है तथा रेफरेंस खारिज किया है।
9. विचाराधीन निगरानी में मुख्य विचाराधीन बिन्दु यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति आवासीय है या वाणिज्यिक श्रेणी में है। अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता ने अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेंस नोटिस का जवाब प्रस्तुत किया जिसमें भूमि का संपरिवर्तन कृषि कार्य से आवासीय होना बताया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में पृष्ठ संख्या 31 पर कार्यालय जिला कलक्टर, जयपुर के संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व 18 वीं (228) 2006/आर/723 दिनांक 27.01.2007 से ग्राम नन्दलालपुरा ख नं. 155/1 रकबा 5 बिस्वा का राजस्थान भू राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनों के लिये संपरिवर्तन नियम 1992 के नियम 8(2)/8(3) के अधीन अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है तथा इस आदेश की क्रम संख्या 4 पर संपरिवर्तन का उद्देश्य आवासीय प्रयोजनार्थ लिखा है। पृष्ठ संख्या 30 पर उपलब्ध जमाबंदी के अनुसार उक्त भूमि के संबंध नामान्तरण संख्या 368 रुपान्तरण 02.06.2007 के द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ का नोट अंकित है। इस प्रकार राजस्व रेकार्ड के अनुसार भूमि आवासीय प्रकृति की 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 राजमार्ग पर "ग्रास फील्ड फायर फील्ड" नामक विशाल टाउनशिप योजना विकसीत होते हुए पाये गये मौके पर फार्महाउस काटे जाकर विक्रय किया जाना बताया। मौके पर रिसोर्ट विकसीत 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 आवासीय है न कि रिसोर्ट या वाणिज्यिक व उपयोग भी वाणिज्यिक नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने विधिसम्मत निर्णय पारित किया है। जिसमें हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के अनुसार अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 25.08.2010 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। फलतः राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

*नत्थूराम*  
(नत्थूराम)  
सदस्य