राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–545/2017/जोधपुर

मैसर्स जे.के.सीमेन्ट वर्क्स निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़ प्रोपराईटर जे.के.सीमेन्ट लि0 कमला टावर कानपुर जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री एस.के. गुप्ता पुत्र श्री कलीराम गुप्ता सी.जनरल मैनेजर जे.के.सीमेन्ट वर्क्स, चित्तौड़गढ़।

...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमान् उप–पंजीयक, निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़।
2. श्री हेमराज पुत्र गंगाराम जी डांगी, निवासी पीपलिया गादिया तहसील निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़। ...अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवड़ा
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

बावजूद सूचना नोटिस तामील अनुपस्थित ....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 13.10.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त–भीलवाड़ा (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 07.12.2010 प्रकरण संख्या 133/2009 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक निम्बाहेड़ा जिला चित्तौड़गढ़, द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 ने ग्राम बांसा में स्थित आराजी संख्या 75/558 रकबा 1 बीघा 13 बिस्वा, आराजी संख्या 76/559 रकबा 3 बीघा 12 बिस्वा कुल किता 2 रकबा 5 बीघा 5 बिस्वा भूमि जो उसके खातेदारी एवं कब्जे काश्त की आराजी को जरिये विक्रय पत्र रूपये 1,94,250/– में प्रार्थी को विक्रय कर कब्जा सुपुर्द किया व उक्त विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन उप–पंजीयक, निम्बाहेड़ा के समक्ष प्रस्तुत किया। जिस पर उप–पंजीयक, निम्बाहेड़ा द्वारा बाद जांच दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,91,375/– मानते हुए उक्तानुसार मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूल कर दिनांक 05.10.2006 को दस्तावेज बाद पंजीयन प्रार्थी को लौटा दिया। उक्त दस्तावेज दिनांक 05.10.2006 को पंजीयन कर लौटाने के लगभग 3 वर्ष उपरान्त उप–पंजीयक, निम्बाहेड़ा द्वारा

लगातार.....2

महालेखाकार की ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 26,99,813/– रूपये होना मानते हुए उक्तानुसार कमी मुद्रांक एवं कमी पंजीयन शुल्क वसूल करने हेतु विद्वान कलैक्टर (मुद्रांक) भीलवाड़ा को रैफरेन्स प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए निर्णय दिनांक 07.12.2010 द्वारा रेफरेन्स को यथावत स्वीकार करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 26,99,813/– रूपये निर्धारित कर उस पर 8 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर 1,75,488/– रूपये एवं पंजीयन शुल्क 25,000/– रूपये देय होना मानते हुए पूर्व में अदा मुद्रांक कर 18,940/– रूपये, पंजीयन शुल्क 2,920/– रूपये को कम कर शेष मुद्रांक कर 1,56,548/– रूपये एवं पंजीयन शुल्क 22,080/– रूपये एवं शास्ति 1,372/– रूपये कुल 1,80,000/– रूपये वसूल किए जाने का आदेश पारित किया जिससे व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

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

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने कथन किया कि मात्र ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित भूमि कृषि भूमि है जो न तो दस्तावेज निष्पादन के समय औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित थी, न ही औद्योगिक उपयोग में आ रही थी, न ही रीको के औद्योगिक क्षेत्र में स्थित थी। इस प्रकार दस्तावेज का मूल्यांकन कृषि भूमि मानकर ही किया जाना चाहिए था। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर रेफरेन्स खारिज किया जावे। इन्होनें यह भी कथन किया कि प्रार्थी को निर्णय की जानकारी वसूली की कार्यवाही से हुई है तथा उसके पश्चात जानकारी प्राप्त कर अपील देरी से प्रस्तुत की जा रही है, अतः देरी को क्षमा किया जावे।

6. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में प्रार्थी जो कि एक औद्योगिक कंपनी है द्वारा कृषि भूमि क्रय की गई है जिसका मूल्यांकन कृषि भूमि की उच्चतम दर से डेढ़ गुना दर पर

लगातार.....3

किया गया है। महालेखाकार का ऑडिट आक्षेप इस बिन्दु पर आधारित है कि परिपत्र संख्या 2/2004 के पैरा संख्या 7 के अनुसार औद्योगिक भूमि मानते हुए औद्योगिक दर से किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने रैफरेन्स को स्वीकार किया है परन्तु उन्होंने अपने निर्णय में इस संबंध में कोई विवेचना एवं विश्लेषण नही किया है कि प्रकरण में औद्योगिक दरों के आधार पर किस प्रकार विधिसम्मत है जबकि दस्तावेज के पंजीयन दिनांक 05.10.2006 को दस्तावेज का मूल्यांकन कृषि भूमि की डेढ़ गुना दर पर किया गया है। दस्तावेज पंजीयन दिनांक 05.10.2006 के अनुसार बिक्रित संपत्ति कृषि भूमि है। संपत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की डेढ़ गुना दर से किस आधार पर किया गया है, इस संबंध में दस्तावेज या रेफरेन्स या ऑडिट आक्षेप से स्पष्ट नही है। ऑडिट आक्षेप से यह भी स्पष्ट नही है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति को औद्योगिक भूमि मानकर मूल्यांकन किस आधार पर करना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय में भी इस संबंध में स्थिति स्पष्ट नही है। उपलब्ध रिकार्ड से भी यह सिद्ध नही होता है कि दस्तावेज के निष्पादन के समय भूमि का उपयोग औद्योगिक प्रयोजनार्थ हो रहा था या औद्योगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि थी या औद्योगिक योजना में स्थित थी। यदि औद्योगिक कंपनी द्वारा कृषि भूमि क्रय की जाती है तो उसका मूल्यांकन अलग दर से किया जायेगा इस संबंध में भी कोई विधिक प्रावधान का उल्लेख नही है। इस दृष्टिकोण से अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही है।

10. विभिन्न कपनियों, संस्थाओं या फर्मो द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि के मूल्यांकन के संबंध में समय–समय पर राज्य सरकार द्वारा अधिसूचनाए जारी की गई हैं परन्तु अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/टैक्स/2015–226 दिनांक 09.03.2015 के संबंधित भागों का उल्लेख करना समीचीन है जो निम्न प्रकार है :–

वित्त विभाग
(कर अनुभाव)
अधिसूचना
जयपुर, मार्च 09, 2015

एस.ओ. 290, – राजस्थान नियम, 2004 के नियम 58 के उप–नियम (1) के खण्ड (ख) और उप–नियम (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और **इस विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हए,** राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिए भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गो के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधरित करती है :–

6. कंपनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें

कंपनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होगी।

7.....

8.....

लगातार.....4

.....

14 .....

स्पष्टीकरण (i) उपर्युक्त दरें कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होगी।

(ii) पहले से संदत्त मुद्रांक शुल्क का प्रतिदाय नहीं किया जायेगा।

उपरोक्त अधिसूचना 09.03.2015 द्वारा पूर्व की समस्त अधिसूचनाएं अतिष्ठित (Supersede) कर दी गयी है अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कम्पनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होने का उल्लेख है। इस अधिसूचना के अंत में दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लम्बित मामलों में भी उपर्युक्त दरें लागू होने का उल्लेख है। इस न्यायालय में लम्बित प्रकरणों में भी यह अधिसूचना लागू मानी जायेगी जिससे कंपनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समान किया जाना चाहिए।

11. इस बिन्दु पर भी विचार किया जाता है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अंत में दिया गया स्पष्टीकरण अधिसूचना में उल्लेखित समस्त बिन्दुओं पर लागू होगा या बिन्दु सं. 14 के सम्बन्ध में ही लागू होगा, जिसके अंत में स्पष्टीकरण यह दिया हुआ है। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की सम्माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरानी सं. 1121/2015 मै. एस.जी.जी. रियेलटर्स बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016 में भी बिन्दु सं. 6 के संबंध में इस अधिसूचना के स्पष्टीकरण का प्रावधान लागू होना माना है। इसी प्रकार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा डी.बी. सिविल रिट पीटीशन सं. 1490/2014 सम्यक् ज्ञान पीठ, एम.आर. महाविद्यालय फतेह नगर बनाम राजस्थान राज्य, 2263/2015 आदि में पारित निर्णय दिनांक 09.02.2017 में भी अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को ऐसे मामलों में लागू होना माना है तथा निम्न प्रकार अवधारित किया है:–

" These petitions for writ are before us to question correctness of the recovery notices issued by Sub-Registrar as a consequence to the notification dated 09.03.2011/26.03.2012/08.05.2012 whereby the Government of Rajasthan introduced amendment Rajasthan Stamp Rules, 2004 in the terms that if a land, may that be of agriculture nature if purchased by a company/firm then that it is to be treated as non-agriculture land. It is pointed out by learned counsels appearing on behalf of rival parties that under a notification dated 09.03.2015 further amendment has been introduced in the Rajasthan Stamp Rules 2004 and that redresses grievance of the present petitioners. It is stated that as per clause 6 of the notification dated

लगातार.....5

09.03.2015, the agriculture land even if purchased by the companies, firms or institutions shall be subjected to stamps duty equivalent to the duty prescribed for agriculture land.

In view of it, notics issued by the Sub-Registrar deserves to be set aside. Accordingly, the writ petitions are disposed of by setting aside the notices impunged.

"

12. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि यदि संपत्ति का भू–उपयोग परिवर्तन औद्योगिक प्रयोजनार्थ नही हुआ है व न ही औद्योगिक उपयोग हो रहा है तथा न ही रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित है तो उस संपत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि होने की स्थिति में औद्योगिक कंपनी द्वारा क्रय करने पर भी कृषि भूमि की दरों पर किया जाना चाहिए तथा विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति का मूल्यांकन तत्समय प्रचलित प्रावधान के अनुसार किया जा चुका है तथा उपरोक्त विवेचना के अनुसार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही है।

13. उपरोक्त विवेचना एवं विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नही होने के कारण निरस्त किया जाता है तथा निगरानी स्वीकार की जाती है।

14. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य