राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–56 / 2018 / अजमेर

श्री भंवरलाल पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण जाति खटीक,
ग्राम श्रीनगर तहसील नसीराबाद, अजमेर ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, नसीराबाद अजमेर ।
2. श्री बद्रीनारायण चितलंगिया पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण चितलंगिया, 4114, चौकडी मौहल्ला, नसीराबाद, अजमेर ....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के. अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ...अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
श्री अमित कासोटिया, अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 09.05.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 06.01.2018 प्रकरण संख्या 740 / 17 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 प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत अधिनियम की धारा 35 को अस्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी–विक्रेता ने अप्रार्थी संख्या 2 क्रेता के पक्ष में एक विक्रय पत्र मालियत रूपये 16,00,000 / – पर दि0 16.11.2012 को निष्पादित कर ग्राम लवेरा तहसील नसीराबाद में स्थित औद्योगिक भूमि खाता नं0 282 / 390 ख0नं0 865 रकबा 0.8222 हैक्टेयर (5.0795 बीघा) अप्रार्थी संख्या 1 के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने ग्राम लवेरा की डी.एल.सी. दर 2,78,300 / – प्रति बीघा कृषि भूमि की दर के आधार पर औद्योगिक क्षेत्र की गणना स्वविवेक से करते हुए प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत रूपये 62,48,720 / – निर्धारित की एवं क्रेतागण से मुद्रांक शुल्क राशि रूपये 2,93,979 / – प्राप्त कर मूल दस्तावेजात क्रेतागण को लौटा दिये, जिसकी जानकारी प्रार्थी विक्रेता को नहीं थी। इस तथ्य की जानकारी प्रार्थी विक्रेता को इन्कम टैक्स विभाग से प्राप्त नोटिस दिनांक 12.12.2017 द्वारा हुई, जिसमें इन्कम टैक्स विभाग ने उल्लेखित किया कि आप द्वारा बिक्रीत उक्त भूखण्ड की मालियत रूपये 16,00,000 / – दर्शित है, परन्तु दस्तावेज का पंजीयन उप पंजीयक द्वारा 62,48,720 / – की मालियत पर किया गया है जिससे आईटी एक्ट की धारा 148 वर्ष 2013–14 के संबंध में अपना पक्ष प्रस्तुत करें। प्राप्त नोटिस के आधार पर प्रार्थी ने कलेक्टर मुद्रांक के समक्ष अधिनियम की धारा 35 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त भूमि की मालियत के निर्धारण पर आपत्ति प्रस्तुत की, जिसको अस्वीकारते हुए कलेक्टर मुद्रांक ने अपना आदेश दिनांक 06.01.2018 पारित किया। उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी विक्रेता द्वारा यह निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत कर बोर्ड में प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

लगातार..............2

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि उप पंजीयक ने प्रार्थी को बिना सुनवाई का अवसर दिये प्रस्तुत दस्तावेज की मालियत रूपये 16,00,000/– से बढाते हुए 62,48,720/– निर्धारित की है, जिसका कोई आधार अंकित नहीं किया है। उप पंजीयक ने अपने पत्र क्रमांक 469 दिनांक 27.11.2017 में स्वयं उल्लेखित किया है कि ग्राम लवेरा की औद्योगिक किस्म हेतु दर निर्धारित नहीं होने के करण राज्य सरकार की अधिसूचना सं0 एफ4(4)वित्त/कर/2015–226 दिनांक 9.3.2015 के अनुसार रीको से बाहर स्थित औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि पर उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दुगुनी दर से गणना की जाती रही है एंव उन्होंने नेशनल हाईवे से 300 मीटर तक औद्योगिक क्षेत्र की दरें 556600/– प्रतिबीधा (उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर 2,78,300/– प्रति बीघा की दुगुनी) उल्लेखित की हैं, जिसके अनुसार 0.8222 हैक्टेयर (5.0795 बीघा) की मालियत 28,27,250/– होती है, जबकि उप पंजीयक द्वारा बिना किसी आधार के दस्तावेज 62,48,720/– पर पंजीबद्ध किया है, जो न्यायोचित नहीं है एंव इस अधिक मालियत निर्धारण से प्रार्थी विक्रेता प्रभावित व्यक्ति है, जिससे इन्कम टैक्स का दायित्व निर्धारित हो जाता है। कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय बिना विवेचना एवं विश्लेषण के पारित किया है। इन्होंने निगरानी स्वीकारते हुए अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्थान कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णय निगरानी संख्या 703/2014/कोटा श्री दामोदर मारू बनाम सरकार निर्णय दिनांक 26.09.2017 एवं निगरानी संख्या 1508/2014/अजमेर कायस्थ सभा बनाम सरकार निर्णय दिनांक 26.12.2017 प्रस्तुत किये।

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

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

8. विचाराधीन प्रकरण में सर्वप्रथम इस बिन्दु पर विचार किया जाता है कि प्रार्थी विक्रेता को निगरानी प्रस्तुत करने का अधिकार है या नहीं। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 पर विचार किया जाना समीचीन है जो निम्न प्रकार है:–

65 - Revision by the Chief Controlling Revenue Authority

(1) **Any person aggrieved by an order made by the Collector** under Chapter IV and V and under clause (a) of the first proviso to section 29 and under section 35 of the Act., maywithin 90 days from the date of order, apply to the Chief Controlling Revenue Authority for revision of such order:
Provided that no revision application shall be entertained unless it is accompanied by a satisfactory proof of the payment of fifty percent of the recoverable amount.

(2) The Chief Controlling Revenue Authority may suomoto or on information received from the registering officer or otherwise call for and examine the record of any case decided in proceeding held by the Collector for the purpose of satisfyinghimself as to the legality or propriety of the order passed and as to the regularity of the proceedings and pass such order with respect thereto as it may think fit:
Provided that no such order shall be made except after giving the person affected a reasonable opportunity of being heard in the matter.

उपरोक्त विधिक प्रावधान में कलक्टर द्वारा दिये गये किसी आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति आवेदन कर सकता है। प्रार्थी विक्रेता है तथा प्रार्थी ने कलेक्टर मुद्रांक के समक्ष अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 26.12.2017 के साथ आयकर विभाग के नोटिस दिनांक 12.12.2017 की प्रति प्रस्तुत की है। दस्तावेज के पंजीयन के समय संपत्ति

लगातार..............3

की मालियत 62,48,720/— रूपये आंकी गई है तथा उस क्षेत्र की आद्योगिक डीएलसी के आधार पर कृषि भूमि की दोगुनी दर से मालियत रूपये 28,27,250/— बनती है। कलेक्टर मुद्रांक ने अपने निर्णय में उक्त गणना नहीं करते हुए एवं तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए अपना आदेश पारित किया है, जो विधिनुकूल नहीं है। उप पंजीयक ने स्वयं अपने पत्र क्रमांक 469 दिनांक 27.11.2017 में उल्लेखित किया है कि वर्तमान में भी वर्ष 2017 में उक्त औद्योगिक भूमि रकबा 0.8242 है0 की मालियत रूपये 34,59,575/— बनती है, जबकि वर्ष 2012 में इस विवादित भूमि की मालियत 62,48,720/— रूपये निर्धारित किये जाने का कोई औचित्य प्रस्तुत नहीं किया है, इस तथ्य को कलेक्टर मुद्रांक ने भी अपने आदेश में उजागर नहीं किया है। उप पंजीयक/कलेक्टर मुद्रांक द्वारा बिना तथ्यों एंव बिना आधार के संपत्ति की मालियत 62,48,720/— रूपये निर्धारित की है, जिसके आधार पर प्रार्थी विक्रेता को आयकर विभाग का नोटिस जारी हुआ है तथा आयकर/कैपिटल गेन टैक्स की देयता का उत्तरदायित्व प्रार्थी विक्रेता का उत्पन्न हो जाता है, क्योंकि राजकीय विभाग के सक्षम अधिकारी द्वारा संपत्ति की मालियत अधिक मान ली गई है। मुद्रांक कर अदा करने का दायित्व राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 32(बी) के अनुसार क्रेता का है, परन्तु मूल्यांकन से अन्य दायित्व भी उत्पन्न होते हैं तथा मूल्यांकन आदेश से प्रार्थी विक्रेता भी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से प्रभावित होता है तथा ऐसी स्थिति में विक्रेता भी प्रभावित माना जायेगा व विपरीत रूप से प्रभावित होने की स्थिति में व्यथित पक्षकार माना जायेगा। इस प्रकार इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार प्रार्थी विक्रेता व्यथित पक्षकार है तथा उसे निगरानी प्रस्तुत करने का विधिक अधिकार प्राप्त है।

10. उपरोक्त विधिक स्थिति हाँलाकि दस्तावेज के इम्पाउण्ड करने के संबंध में है परन्तु सैद्वान्तिक रूप से यह धारणा सभी प्रकार के प्रकरणों में लागू मानी जायेगी तथा इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज के मूल्यांकन हेतु क्रेता व विक्रेता दोनों पक्षों को सुना जाना चाहिए। इस प्रकार इस प्रकरण में भी प्रार्थी विक्रेता को सुना जाना आवश्यक था।

11. अब दस्तावेज से संबंधित बिक्रीत संपत्ति के मूल्यांकन पर विचार किया जाता है। विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज से संबंधित संपत्ति को औद्योगिक भूमि मानकर तदनुसार मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक कर आदि वसूल कर दस्तावेज पंजीबद्ध कर दिया गया था।

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्नप्रकार मत प्रतिपादित किया है :—

> "We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the**valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration,** and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए। इस धारणा की पुष्टि न्यायिक दृष्टांत राजस्थान कर बोर्ड द्वारा निगरानी सं. 661/2009/चित्तौड़गढ़ राजस्थान सरकार बनाम रिलायंस इण्डस्ट्रीज लि. व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 19.06.2017 से भी होती है, जिसमें निम्न प्रकार अवधारित किया गया है:—

लगातार..............4

"इस संबंध में विभागीय परिपत्रों एवं न्यायालयों द्वारा यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके विक्रय विलेख पंजीयन दिनांक की प्रकृति को मध्यनजर रखते हुए की जावे, ना कि भविष्य की संभावनाओं के अनुसार।"

इस प्रकार विधिक स्थिति के अनुसार किसी दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन दस्तावेज के पंजीयन दिनांक को सम्पत्ति की प्रकृति के आधार पर किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली या निगरानी में ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है कि दस्तावेज पंजीयन के समय संबंधित संपत्ति का उपयोग गैर औद्योगिक प्रयोजनार्थ हो रहा था या व्यवसायिक उपयोग का कोई आधार था या भूमि का रूपान्तरण गैर औद्योगिक प्रयोजनार्थ हो चुका था। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय तथ्यों एवं विधि के अनुरूप नही है।

12. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 ने उप पंजीयक द्वारा मूल्यांकित राशि के अनुसरण में राशि जमा करवा दी थी तथा कोई काउन्टर प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया है एवं ना ही उक्त राशि का रिफण्ड चाहा है।

13. राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक एफ4(4)वित्त / कर / 2015–226 दिनांक 09.03.2015 जारी करते हुए बिन्दु संख्या 1 में उल्लेखित किया गया है कि **"औद्योगिक प्रयोजनार्थ के लिये भूमि की दरें : रीको औद्योगिक क्षेत्र में औद्योगिक भूमि या औद्योगिक प्रयोजनों के लिये सपरिवर्तित भूमि या औद्योगिक प्रयोजनों के लिये प्रयुक्त की जा रही कृषि भूमि की दरें – (i)........ (ii) अन्य मामलों में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के दोगुना के समतुल्य होगी।"** साथ ही उसमें उल्लेखित किया गया है कि नियम 58 के उप–नियम (1) के खण्ड (ख) और उप नियम (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये और इस विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हुये, राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिये भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गो के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिये इसके द्वारा दरें अवधारित करती है। यह अधिसूचना कलक्टर (मुद्रांक) या अन्य न्यायालयों के समक्ष लम्बित मामलों में भी समान रूप से लागू होंगी, जिससे यह स्पष्ट है कि उक्त अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 कर बोर्ड के समक्ष लम्बित इस प्रकरण पर भी पूर्णतया आच्छादित है।

14. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर यह निष्कर्ष निकलता है कि दस्तावेज पंजीयन के समय संबंधित संपत्ति का उपयोग गैर औद्योगिक प्रयोजनार्थ होने का कोई साक्ष्य नही है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार की जाती है। संपत्ति की मालियत औद्योगिक दर जो कृषि भूमि की दोगुना के अनुसार 28,27,250 / – रूपये निर्धारित की जाती है। अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा स्वेच्छा से जमा करवाये गये मुद्रांक कर आदि के संबंध में कोई चुनौती नहीं दी गई है व न ही जमा करवाई गई राशि की मांग की गई है, जिससे इस संबंध में किसी प्रकार की कोई विवेचना या आदेश दिये जाने की आवश्यकता नहीं है।

निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य