राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–63 / 2015 / बीकानेर

मै. जय मंगल इन्फ्रा पावर्स लि. जरिये डायरेक्टर, करन मोदी पुत्र श्री जय नरेन मोदी निवासी–9, लीला मेन्शन, राज भवन, सिविल लाईनस, जयपुर। ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, कोलायत।
2. श्रीमती नेहा पत्नी श्री आयुष लोहिया गुप्ता निवासी–1 एवोक ड्राईव, डीएलएफ फॉर्म, छतरपुर, न्यू दिल्ली। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन.के.गोयल
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

श्री सचिन सिंह
अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 20.03.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 22.09.2014 प्रकरण संख्या 132 / 2014 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 कोलायत द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 2 श्रीमती नेहा पत्नी श्री आयुष लोहिया ने खातेदारी कृषि भूमि वाके ग्राम शरह किशनायत तह. कोलायत, जिला बींकानेर के खसरा नं. 163 / 1 तादादी 3.44 है. यानि 13 बीघा 12 बिस्वा कृषि भूमि को अप्रार्थी सं. 1 मै. जय मंगल इन्फ्रा पावर्स लि. को 6,80,000 / – में विक्रय हेतु विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उपपंजीयक कोलयत के समक्ष दिनांक 22.02.2013 को प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने दस्तावेज को दिनांक 22.02.13 को पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकार ऑडिट दल द्वारा उपपंजीयक कोलायत की ऑडिट के दौरान दस्तावेज सं 2013000824 दिनांक 22.02.13 को कमी मालियत का मानकर प्रार्थी को कमी राशि जमा कराने हेतु धारा 54 का नोटिस दिये जाने के उपरांत नियत समय में

लगातार..................2

राशि जमा नहीं कराने पर कमी राशि 189460/– रू. मय शास्ति वसूली हेतु उपपंजीयक ने रेफरेंस कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर को प्रेषित किया। कलक्टर मुद्रांक ने कृषि भूमि कंपनी द्वारा गैर कृषि प्रयोजन के लिये क्रय की गई मानकर मुद्रांक कर 175430/–रू., सरचार्ज 17550/–रू., एवं फीस 35090/–रू. निर्धारित की। प्रार्थी नं पूर्व में मुद्रांक कर 28910/–रू., सरचार्ज 2900/–रू. एवं फीस 6800/–रू. अदा कर दिये है। अतः कमी मुद्रांक कर 146520/–रू., सरचार्ज, 14650/–रू., फीस 28290/–रू. एवं पक्षकारों द्वारा मुद्रांक करापवंचना के उद्देश्य से तथ्य छुपाये है एसलिये राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 के अनुसार शास्ति 72000/–रू. आरोपित करते हुए कल 261460/–रू. प्रार्थी से वसूल किये जाने का निर्णय पारित किया गया जिसके विरूद्व प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

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

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि कलक्टर मुद्राक का निर्णय प्राकृतिक न्याय के विरूद्व है। अधीनस्थ न्यायालय ने विधिवत सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया है। सम्पत्ति को क्रय करने के समय सम्पत्ति कृषि भूमि थी तथा दस्तावेज पंजीयन के समय ही सम्पत्ति की किस्म के अनुसार मूल्यांकन किया जाना चाहिए। भविष्य में संभावना के आधार पर मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। प्रार्थी ने भूमि क्रय करने के बाद उपखण्ड अधिकारी कोलायत के आदेश दिनांक 06.05.13 द्वारा भूमि का कृषि से औधोगिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण भी कराया है। विभिन्न न्यायालयों ने समय–समय पर यह धारणा अवधारित की है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज के पंजीयन के समय सम्पत्ति के वास्तविक उपयोग के आधार पर किया जाना चाहिए। इन्होने निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त करने हेतु निवेदन किया। इन्होंने अपने समर्थन में आरबीजे पेज 107, 1990 आरआरडी पेज 333, 1997 आरबीजे पेज 122 आदि के न्यायिक दृष्टांत पेश किये।

6. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री अनिल पोखरणा ने कथन किया कि अधिसूचना दिनांक 08.05.12 के अनुसार यदि औधोगिक प्रयोजनार्थ भूमि क्रय की है तो उसका मूल्यांकन 5 किमी. की रेडियस में स्थित रिको की औधोगिक दर या

लगातार.....3

उस क्षेत्र की आवासीय दर में से जो भी कम हो, की दर से मूल्यांकन किया जाने का प्रावधान है। अधीनस्थ न्यायालय ने इसी अनुसार प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है जो विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत् प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज बाद पंजीयन लौटा दिया गया था। रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि वित्त विभाग की अधिसूचना एफ. (25) एफ.डी./कर/11–157 जयपुर दिनांक 09.03.2011 एवं अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 के अनुसार औधोगिक भूमि के लिए रिको क्षेत्र के 5 कि.मी. के दायरे में स्थित भूमि का आवासीय दर जो भी दोनों में से कम हो गणना की जावेगी। अधिसूचना दिनांक 08.05.12 निम्न प्रकार है :–

GOVERNMENT OF RAJASTHAN
FINANCE DEPARTMENT
(TAX DIVISION)
NOTIFICATION

Jaipur, dated: 08-05-2012

in exercise of the powers conferred by sub-rule (3) of rule 58 of the Rajasthan Stamp Rules, 2004 and in supersession of this department notification No. F. 12(25)FD/Tax/11-157 dated 09-03-11, the State Government, hereby re-determines the rates for assessment of market value of the following categories of land as under :-

(i) rates of the agriculture land adjacent to National Highways, Mega Highways and State Highways shall be equal to three times in case the land is situated upto 100 meters and two times in case the land is situated beyond 100 meters and upto 500 meters from the National Highways, Mega Highways and State Highways as the case may be, of the normal rates of the agriculture land of that area.

(ii) rates of agriculture land having area upto 1000 sq. meters situated within the periphery areas of Municipal Corporation/Municipal Council/Municipal Board/ Jaipur Development Authority/Jodhpur Development Authority/Urban Improvement Trust/Cantonment Board and other local bodies or up to the limits of area of the master plan feasible for urbanization, shall be equal to the rates determined after deducting the development charges from the rates of residential land which have been reserved for the nearby colonies developed/regularized by the authorities mentioned hereinabove.

लगातार.....4

(iii) rates of land in the municipal areas shall be equal to the rates of reserve price determined by the concerned local authority under the relevant rules for the at area or the rates recommended by the District Level Committees or the rates approved by the Inspector General of Stamps, whichever is higher.

(iv) rates of land for institutional purposes shall be equal to the 1.5 times of rate of residential land of that area.

(v) rates of land for industrial purposes shall be equal to the rates of RIICO industrial Area Situated within a radius of 5 kilometres of such land or the rates of residential land of that area, whichever is lower.

(vi) rates of land leased out or otherwise allotted for mining purpose, shall be equal to two times of the rates of agriculture land of that area.

(vii) rates of the land situated in urbanisable area of Mater Plan in cities where Master Plan has been approved shall be according to the land use indicated in Master Plan or its actual use, whichever is higher.

(viii) rates of agriculture land purchased by companies or partnership firms for the purposes other than industrial, tourism, residential or commercial shall be equal to 1.5 times of the residential land of that area.

the aforementioned rates for different categories of land shall be applicable in all cases where the rates for such categories of land have either not been recommended by the District Level committee or rates recommended by District Level Committee in respect of the same are less than the aforementioned prescribed rates.

अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में यह माना है कि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 09.03.11 व 08.05.12 के अनुसार फर्म अथवा कम्पनी द्वारा भूमि क्रय करने पर उसे औधोगिक भूमि के लिए रिको क्षेत्र के 5 कि.मी. के दायरे में स्थित भमि का रीको की आरक्षित दर अथवा आवासीय दर जो भी हो गणना किये जाने, प्रश्नगत मामले में कम्पनी द्वारा भूमि क्रय करने, भूमि 30 फीट के रास्ते में स्थित होने, भूमि औधोगिक, रिहायसी, व वाणिज्यिक रूपान्तरण करवाये जाने का अंकन दस्तावेज में किया गया है जिससे कृषि भूमि कम्पनी द्वारा गैर कृषि प्रयोजन के लिए क्रय की गई है। उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 08.05.12 में यह स्पष्ट उल्लेख है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.11 supersession कर दी गई है। अधिसूचना दिनांक 08.05.12 का बिन्दु सं. (v) में औधोगिक प्रयोजनार्थ भूमि क्रय करने पर रेफरेन्स के अनुसार मूल्यांकन किये जाने का प्रावधान है। इस अधिसूचना में फर्म या कम्पनी द्वारा भूमि क्रय करने पर बिन्दु सं. (v) के अनुसार मूल्यांकन किये जाने का उल्लेख नहीं है। फर्म या कम्पनी द्वारा भूमि क्रय किये जाने पर बिन्दु सं. (viii) में प्रावधान है परन्तु यह उन्हीं प्रकरणों में लागू होता है जहा फर्म या कम्पनी द्वारा कृषि भूमि का क्रय औधोगिक, पर्यटन, आवासीय या वाणिज्यिक

लगातार.....5

प्रयोजन से भिन्न उद्देश्य के लिए किया गया हो। विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि दस्तावेज में उद्देश्य बाबत् स्थिति स्पष्ट नहीं की गई है। ऐसी स्थिति में दस्तावेज से संबंधित भूमि को कृषि भूमि मानकर क्रेता " मै. जय मंगल इन्फ्रा पावर्स लि." कम्पनी होने के कारण बिन्दु सं. (viii) के अनुसार मूल्यांकन किया जाना चाहिए था परन्तु प्रकरण में बिन्दु सं. (v) के अनुसार मूल्यांकन किया गया है जो बिन्दु सं. (viii) से कम है क्योंकि बिन्दु सं. (viii) में आवासीय की 1.5 गुणा की दर से मूल्यांकन का प्रावधान है जबकि बिन्दु सं. (v) में प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति के 5 कि. मी. की रेडियस में स्थित औधोगिक क्षेत्र में रीको द्वारा निर्धारित दर या उस क्षेत्र की आवासीय दर में से जो भी कम हो की दर से मूल्यांकन का प्रावधान है। कम्पनी द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज से जो भूमि क्रय की गई है उसका उद्देश्य औधोगिक मानकर मूल्यांकन किया है तथा निगरानी में उल्लेखित भू रूपान्तरण आदेश दिनांक 06.05.13 से इस तथ्य की पुष्टि होती है। विचाराधीन प्रकरण में निगरानीकर्ता का यह बिन्दु सही है कि भूमि का मूल्यांकन विक्रय पत्र पंजीयन के समय भूमि के उपयोग के आधार पर किया जाना चाहिए परन्तु विचाराधीन प्रकरण में उपरोक्त अधिसूचना 08.05.12 के द्वारा राज्य सरकार ने मूल्यांकन के संबंध में अलग से प्रावधान किया गया है जिसके संबंध में उपरोक्तानुसार बिन्दु सं. (v) व (viii) के संबंध में विवेचना की जा चुकी है अर्थात् इस अधिसूचना द्वारा यदि भूमि औधोगिक उद्देश्य के लिए खरीदी जा रही हो तो बिन्दु सं (v) व यदि औधोगिक, वाणिज्यिक, पर्यटन या आवासीय प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन के लिए फर्म या कम्पनी द्वारा क्रय की जा रही हो तो बिन्दु सं. (viii) के प्रावधान लागू होगें। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने भूमि को औधोगिक प्रयोजनार्थ मानकर जो मूल्यांकन किया है उसमे हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानी खारिज की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 22.09.2014 यथावत रखा जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य