राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 651/2015/अलवर

मैसर्स राजस्थान एजेन्सीज प्रा.लि.
पंजीकृत कार्यालय 507, नवजीवन कॉम्प्लैक्स स्टेशन रोड,जयपुर
जरिए निदेशक विजय कुमार अरोडा पुत्र श्री एम.एल.अरोडा — प्रार्थी

बनाम

1.राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक, प्रथम
अलवर — अप्रार्थी

खण्डपीठ
श्री खेमराज,अध्यक्ष
श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः
श्री वीरेन्द्र गोयल
अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से
श्री रामकरण सिंह
उप राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक 11.08.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 (जिसे आगे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे कलेक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण संख्या 424/13 में पारित निर्णय दिनांक 27.02.2015 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि सोमेन्द्र दत्त पुत्र स्व. श्री विनायक दत्त, आयु 43 वर्ष जाति ब्राह्मण,निवासी ग्राम बिचपुरी,तहसील बहरोड जिला अलवर हाल निवासी प्लाट नम्बर 653–ए, लक्ष्मण पथ,विवेक बिहार,शहीद मेजर भानू प्रताप सिंह मार्ग,न्यू सांगानेर रोड, सोडाला,जयपुर बहैसियत स्वयं व बहैसियत मुखत्यारआम 1.श्रीमती प्रेमदेवी आयु–77वर्ष पत्नी स्व. श्री विनायक दत्त व 2. महिमा आयु 39 वर्ष पुत्री स्व. श्री विनायक दत्त जाति ब्राह्मण,निवासी ग्राम बिचपुरी,तहसील बहरोड जिला अलवर हाल निवासी प्लाट नम्बर 653–ए, लक्ष्मण पथ,विवेक बिहार,शहीद मेजर भानू प्रताप सिंह मार्ग,न्यू सांगानेर रोड, सोडाला,जयपुर ने स्वयं के स्वामित्व ग्राम बिचपुरी, तहसील–बहरोड में स्थित खसरा नम्बर 213, 1039, 1040 से 1048, 1050, 1051, 1054, 1085 से 1137 कुल किता 66 रकबा 11.60 हैक्टेर (46.4बीघा) का बेचान प्रार्थी को करके बेचान पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक प्रथम, (जिसे आगे उप पंजीयक कहा जायेगा) अलवर के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 1,95,80,800/–निर्धारित की, जिस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क अदा करने पर उप पंजीयक द्वारा उक्त बेचान नामा को पंजीबद्ध करके पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात आंतरिक लेखा जांच दल,अजमेर द्वारा बेचान पत्र से सम्बन्धित दस्तावेज का निरीक्षण करने पर प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय होने का आक्षेप गठित कर उसकी मालियत रू. 2,80,72,000/–निर्धारित की,जिसके आधार पर मुदांक कर रू. 14,03,600/– व पंजीयन शुल्क 50,000/–देय है,जिसमें पूर्व में अदा की गई

मुद्रांक कर रू. 9,79,040/–व पंजीयन शुल्क रू. 50,000/–को कम करते हुए मुद्रांक कर रू. 4,24,560/–जमा कराने हेतु उप पंजीयक द्वारा प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। नोटिस की पालना में कमी मुद्रांक कर रू. 4,24,560/–जमा नही कराने पर रेफरेन्स कलक्टर(मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने उभय पक्ष की सुनने के पश्चात निर्णय दिनांक 27.02.2015 पारित करते हुए रेफरेन्स स्वीकार कर कमी मुद्रांक कर रू. 4,24,560/– तथा राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 के अनुसार दस्तावेज निस्पादन तिथि 15.02.2011 से निर्णय दिनांक तक शास्ति रू. 4,10,980/– व 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज रू. 2,05,490/– कुल रू. 10,41,030/–प्रार्थी से वसूल करने का आदेश पारित किया, जिससे असन्तुष्ट होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी ने प्रश्नगत सम्पत्ति रू. 1,59,84,000/–में खरीद करके बेचान पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया था तथा उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 1,95,80,800/–निर्धारित करके उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल करके बेचान पत्र को पंजीकृत किया था, इसलिए अब ऑडिट रिपोर्ट के आधार पर गलत रूप से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 2,80,72,000/–मानकर प्रार्थी से रू. 4,24,560/–की मांग करना गलत है। उनका कथन है कि उप पंजीयक ने नोटिस का आधार पर 09.03.2011 का नोटीफिकेशन बताया है जबकि बयनामा दिनांक 15.02.2011 को ही पंजीबद्ध किया जा चुका था, इसलिए भूतलक्षी प्रभाव से उक्त नोटीफिकेशन को लागू करना उचित नहीं है। उनका कथन है कि उक्त नोटीफिकेशन दिनांक 09.03.2011 के नियम 58 के संशोधन 6 में स्पष्ट रूप से अंकित है कि यदि कोई भूमि औद्योगिक उपयोग के लिए खरीदी जाती है तब ही रीको की दर के आधार पर रिहायशी भूमि की बाजार दर के आधार पर राशि वसूल की जा सकती थी। उनका कथन है कि बेचान नामें यह कहीं भी अंकित नहीं है कि प्रश्नगत सम्पत्ति औद्योगिक उपयोग के लिए खरीद की गई है और इतनी बडी भूमि का औद्योगिक उपयोग होना संभव भी नहीं है। उनका यह भी कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि कार्य हेतु ही खरीदी थी जिस पर आज भी कृषि कार्य हो रहा है और मौके पर कोई औद्योगिक भूमि विवादित नहीं है। उनका कथन है कि पत्रावली खसरा गिरदावरी उपलब्ध है जिससे स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि में कृषि कार्य हो रहा है। उनका कथन है कि कम्पनी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्राईवेट लिमिटेड कम्पनी एक विधिक व्यक्ति की तरह होती है,जिसको कृषि भूमि खरीदने का संवैधानिक अधिकार है तथा प्रार्थी कोई औद्योगिक गतिविधि भी नहीं करता है। उनका कथन है कि उप पंजीयक को या

निरीक्षण दल को प्रार्थी के विरूद्ध बकाया राशि निकालने से पूर्व मौका का निरीक्षण करना चाहिए था, जो उनके द्वारा नहीं किया जाकर मनमाने ढंग से बकाया राशि निकाली है।

उन्होंने अपने तर्को को आगे बढाते हुए कथन किया कि नोटिस में ऐसा कोई आधार अंकित नहीं है कि मौके पर किस प्रकार से औद्योगिक उपयोग हो रहा हैं। उनका कथन है कि निरीक्षण दल ने नोटीफिकेशन की गलत व्याख्या करते हुए कमी मुद्रांक कर का आक्षेप गठित किया, जो निराधार है। उनका यह भी कथन है कि कलेक्टर(मुद्रांक) ने अपने विवादाधीन निर्णय में ऐसा कोई तथ्य अंकित नहीं किया है जिससे यह सिद्ध होता हो कि प्रश्नगत सम्पत्ति का औद्योगिक उपयोग हो रहा है, उन्होंने मात्र यह अंकित है कि बहस के दौरान प्रार्थी की ओर से कम्पनी का विधान प्रस्तुत नही किया गया है,जो निराधार है,क्योंकि जो विधान कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया है तथा वही विधान कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया गया था,जिस पर विचार किये बिना ही विवादाधीन आदेश पारित कर बकाया मांग निकाली गयी है,जो अविधिक है । उन्होंने अपने कथन के समर्थन में माननीय कर बोर्ड की माननीय विभिन्न खण्डपीठों द्वारा निगरानी संख्या 2314/2012/अलवर श्री संजय सिंह चौहान अध्यक्ष,जरिए शारदा रूरल शिक्षा विकास समिति,नंगली बलाई तहसील बहरोड,जिला अलवर बनाम राजस्थान सरकार जरिए कलक्टर (मुद्रांक) अलवर निर्णय दिनांक 24.08.2015, निगरानी संख्या 1050/2012 अदानी लॉजिस्टिक्स लिमिटेड,हरियाणा बनाम कलक्टर(मुद्रांक) अलवर निर्णय दिनांक 02.03.2016 एवं निगरानी संख्या 1346/2015/बीकानेर पूनिया डवलपर्स प्रा.लि.जरिए निदेशक बीरबल राम पुत्र धन्नाराम विश्नोई,बीकानेर बनाम उप पंजीयक,बज्जू तहसील कोलायत एवं अन्य निर्णय दिनांक 08.03.2016 के साथ–साथ वित्त विभाग (टैक्स डिवीजन) का नोटीफिकेशन जयपुर दिनंक 9.3.2015 को उधृत करते हुए प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन आदेश को विधिक बताते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्षों की बहस सुनी गयी तथा उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन करने के साथ ही साथ बहस के दौरान उद्धृत किये गये न्यायिक दृष्टान्तों पर मनन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार कमी मुद्रांक का आक्षेप आन्तरिक लेखा जांच दल, पंजीयन एवं मुदांक विभाग, राजस्थान, अजमेर द्वारा बनाया गया है और उसी के आधार पर उप पंजीयक द्वारा प्रार्थी को कमी मुद्रांक कर रू. 4,25,560/–जमा कराने का नोटिस जारी

किया गया,जिसकी पालना में प्रार्थी द्वारा कमी मुद्रांक कर रू. 4,25,560/–जमा नहीं कराने पर रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया,जिसका कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा दिनांक 27.02.2015 को निस्तारण करते हुए 10,41,030/–प्रार्थी से वसूल करन का निर्णय पारित किया है।

कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा विवादाधीन निर्णय में निष्कर्ष दिया है कि विभागीय परिपत्र संख्या 1/2010 में कम्पनी/संस्था के विधान में दिये गये उद्देश्यों के अनुरूप मालियत निर्धारण करने का प्रावधान है, परन्तु वक्त बहस अप्रार्थी अभिभाषक द्वारा कम्पनी का विधान (मेमोरेण्डम) प्रस्तुत नही किया गया और ना ही कोई ठोस साक्ष्य पेश कर पाये। इससे स्पष्ट है कि प्रकरण में तथ्य छुपाने का प्रयास किया गया है अतः पंजीयक का रेफरेन्स यथावत स्वीकार किया जाता है।

बहस के दौरान प्रार्थी के अभिभाषक द्वारा अभिवाक् किया गया है कि उप पंजीयक को या निरीक्षण दल को प्रार्थी के विरूद्ध बकाया राशि निकालने से पूर्व मौका का निरीक्षण करना चाहिए था, जो उनके द्वारा नहीं किया जाकर मनमाने ढंग से बकाया राशि निकाली है। ऐसा ही कथन कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रार्थी द्वारा किया गया है। उक्त कथन के समाधान हेतु कलक्टर (मुद्रांक) को प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना करना चाहिए था,जिससे यह ज्ञात हो सकता था कम्पनी का प्रश्नगत सम्पत्ति खरीदने का मुख्य उद्देश्य क्या है और मौके प्रश्नगत सम्पत्ति की स्थिति क्या है। उप पंजीयक को भी चाहिए था कि वह निरीक्षण दल द्वारा गठित आरोप की सत्यता के प्रमाणीकरण हेतु प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना कर मौका रिपोर्ट तैयार करते उसके पश्चात वास्तविक स्थिति से अवगत कराते हुए रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करना चाहिए था। उक्त तथ्यों का कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय में अभाव है,जिससे उनके निर्णय को स्पीकिंग निर्णय नही कहा जा सकता है।

अतः प्रकरण के उपरोक्त विवेचित तथ्यों के आलोक में प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित करते हुए निर्देश दिये जाते हैं कि वह प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका मुआयना प्रार्थी के उपस्थित में करें तथा बाद मौका मुआयना रिपोर्ट तैयार कर प्रकरण के विवेचित तथ्यों के प्रकाश में इस निर्णय की प्राप्ति के 90 दिवस के भीतर पुनः निर्णय पारित करें। प्रार्थी को भी निर्देर्शित किया जाता है कि वह कम्पनी के विधान सहित इस निर्णय की प्राप्ति के तीस दिवस के भीतर कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष उपस्थित होकर प्रकरण के निस्तारण में सहयोग प्रदान करें तथा उनके द्वारा निर्धारित मौका मुआयना दिनांक पर उपस्थित रहें एवं यह भी ध्यान रखें कि मौका मुआयना तिथि को लेकर स्थगन नहीं दिये जायेंगे।

फलस्वरूप कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन निर्णय दिनांक 27.02.2015 को अपास्त कर प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)
सदस्य

(खेमराज)
अध्यक्ष