

सुभाष सिंह राजपूत पुत्र श्री बलवीर सिंह राजपूत
सी.ई.ओ. मैसर्स ओम इन्फ्रास्टोन्स प्राईवेट लिमिटेड,
अपोजिट यू.आई.टी गेट, भगत सिंह सर्किल, शहर अलवर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक रामगढ़।
2. इन्द्रपाल सिंह पुत्र श्री गंगादीन जाति जाट
निवासी ग्राम ढागा, तहसील गुडगांव, जिला गुडगांव, हरियाणा

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वी.सी.सोगानी

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

नाम तर्क

...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 14.06.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अलवर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 10.03.2016 प्रकरण संख्या 334/2014 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक रामगढ़ द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि आराजी ग्राम मन्दापुरा तहसील रामगढ़ के खसरा नम्बर 639 करबा 0.44 है0, 660 रकबा 0.01 है0, 661 रकबा 0.50 है0, 662 रकबा 0.01 है0, गैर मु0 बोरिंग, 663 रकबा 0.50 है0, 667 रकबा 0.94 है0, 668 रकबा 0.88 है0. किता 7 करबा 3.28 है0 का 3/5 हिस्सा (1.9680 है0) भूमि का विक्रय दस्तावेज अप्रार्थी कम्पनी के पक्ष में दिनांक 07.05.2012 को पंजीयन हेतु पेश किया गया। उपपंजीयक द्वारा उक्त आराजी को 27,00,000/- रु की मालियत पर पंजीबद्ध कर पक्षकार लौटा दिया। महालेखाकार राज. जयपुर के निरीक्षण में संस्था/कम्पनी द्वारा क्रय कृषि भूमि की मालियत की गणना डेढ़ गुना अतिरिक्त से

२३

लगातार.....2

नहीं करने का आक्षेप गठित कर 2,36,542/- रु की राशि वसूली हेतु नीयत की। उपपंजीयक द्वारा अप्रार्थी को धारा-54 का नोटिस दिये जाने के पश्चात् भी राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया। प्रार्थी ने अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रस्तुत कर कथन किया कि पंजीबद्ध दस्तावेज में मुद्रांक अदायगी को अपर्याप्त मानते हुए इस आधार पर प्रश्न चिन्ह किया गया है कि बैयनामा वक्त पंजीयन तह. रामगढ में प्रचलित डी.एल.सी. के फुटनोट के अनुसार नहीं है। फुटनोट में कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना अतिरिक्त का अंकन है जिससे मुद्रांक शुल्क भूमि दर के ढाई गुणा पर लेनी थी। यह सही है कि डी.एल.सी. में फुटनोट क्रम संख्या 4 पर जो अंकित है, उसमें दर्ज है कि कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना अतिरिक्त किन्तु इस फुटनोट में अतिरिक्त शब्द सहवन से दर्ज है, जबकि यह वास्तविक रूप से कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना है। जिले की तमाम डी.एल.सी. में कृषि भूमि का डेढ गुना अंकित है। किसी भी तहसील की डी.एल.सी. में डेढ गुना अतिरिक्त दर्ज नहीं है, केवल डेढ गुना दर्ज है, जिसका स्पष्ट आशय यह है कि ऐसी खरीद जो संस्था या कम्पनी द्वारा की जा रही है, पर भूमि की कीमत डेढ गुना मानी जायेगी। भूमि की कीमत ढाई गुना मानने का नोट ना केवल जिले की प्रचलित सभी में ही नहीं, बल्कि राजस्थान की किसी भी डी.एल.सी. में ढाईगुना कीमत मानने का अंकन नहीं है। राजस्थान सरकार ने दिनांक 14.07.14 को जारी राजपत्र में भी इस आशय का उल्लेख किया है। कम्पनी फर्म द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर भूमि की दर डेढ गुना मानकर मुद्रांक शुल्क तय किया जाये जिससे भी स्पष्ट है कि कृषि भूमि की दर ढाई गुना मानने का कोई प्रावधान नहीं है बल्कि राज्य सरकार द्वारा कम्पनियों को राजस्थान राज्य में विनियोग हेतु प्रोत्साहित करने का उद्देश्य से दिनांक 30.03.15 को महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान आदेश जारी कर फर्म व कम्पनी आदि द्वारा कृषि भूमि की खरीद पर सामान्य दर पर ही मुद्रांक शुल्क लिये जाने का निर्देश दिया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक रामगढ की डी.एल.सी. दिनांक 07.05.2012 को प्रभावी डी.एल.सी. के फुट नोट के क्रम संख्या 4 पर कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना अतिरिक्त का अंकन होने व सम्पत्ति की मालियत की गणना करने का आधार डी.एल.सी. होने के आधार पर रेफरेन्स स्वीकार किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक का रेफरेन्स यथावत स्वीकार कर मालियत 68,89,834/- रु मानकर कमी मुद्रांक 1,94,132/- रु

२०८

सरचार्ज 19,410/- रु पंजीयन शुल्क 23,000/- कुल 2,36,542/- रु पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.14 व 09.03.15 के अनुसार दस्तावेज की निष्पादन दिनांक 04.05.2012 से निर्णय दिनांक तक शस्ति 1,09,282/- रु. तथा 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज 1,09,282/- रु. कुल 4,55,114/- रु अप्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध 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 का नाम प्रार्थी के निवेदन पर इस आधार पर तर्क किया गया कि अप्रार्थी सं. 2 विक्रेता है तथा मुद्रांक कर की देयता प्रार्थी की है।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि पंजीबद्ध दस्तावेज में मुद्रांक अदायगी को अपर्याप्त मानते हुए इस आधार पर प्रश्न चिन्ह किया गया है कि बैयनामा वक्त पंजीयन तह. रामगढ में प्रचलित डी.एल.सी. के फुटनोट के अनुसार नहीं है। फुटनोट में कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना अतिरिक्त का अंकन है जिससे मुद्रांक शुल्क भूमि दर के ढाई गुणा पर लेनी थी। यह सही है कि डी.एल.सी. में फुटनोट क्रम संख्या 4 पर जो अंकित है उसमें दर्ज है कि कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना अतिरिक्त किन्तु इस फुटनोट में अतिरिक्त शब्द सहवन से दर्ज है जबकि यह वास्तविक रूप से कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना है। जिले की तमाम डी.एल.सी में कृषि भूमि का डेढ गुना अंकित है। किसी भी तहसील की डी.एल.सी. में डेढ गुना अतिरिक्त दर्ज नहीं है, केवल डेढ गुना दर्ज है जिसका स्पष्ट आशय यह है कि ऐसी खरीद जो संस्था या कम्पनी द्वारा की जा रही है पर भूमि की कीमत डेढ गुना मानी जायेगी भूमि की कीमत ढाई गुना मानने का नोट ना केवल जिले की प्रचलित सभी डी.एल.सी. में ही नहीं बल्कि राजस्थान की किसी भी डी.एल.सी. में ढाईगुना कीमत मानने का अंकन नहीं है। राजस्थान सरकार ने दिनांक 14.07.14 को जारी राजपत्र में भी इस आशय का उल्लेख किया है। कम्पनी फर्म द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर भूमि की दर डेढ गुना मानकर मुद्रांक शुल्क तय किया जाये जिससे भी स्पष्ट है कि कृषि भूमि की दर ढाई गुना मानने का कोई प्रावधान नहीं है बल्कि राज्य सरकार द्वारा कम्पनियों को राजस्थान राज्य में विनियोग हेतु प्रोत्साहित करने का उद्देश्य से दिनांक 30.03.15 को महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान

आदेश जारी कर फर्म व कम्पनी आदि द्वारा कृषि भूमि की खरीद पर सामान्य दर पर ही मुद्रांक शुल्क लिये जाने का निर्देश दिया है। इन्होंने यह भी कथन किया कि अधिसूचना सं. एफ.4(4)एफडी/टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.2015 में कम्पनियों/फर्मों या संस्थानों द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर कृषि भूमि की दर से ही मूल्यांकन किये जाने का प्रावधान है। तथा यह अधिसूचना विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन प्रकरणों में भी लागू होती है। इन्होंने माननीय राजस्थान कर बोर्ड अजमेर द्वारा निगरानी सं. 1121/2015 मै. एस.जी.जी. रियलटर्स प्रा.लि. बनाम राजस्थान सरकार में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016 व निगरानी सं. 415-420/2015 निर्णय दिनांक 19.12.2016 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये। इन्होंने निवेदन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि रेफरेन्स डी.एल.सी. में अंकित दरों के आधार पर आधारित है। राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 58 के अन्तर्गत डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दरों पर दस्तावेज का मूल्यांकन किया जाना चाहिए। 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. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स का मुख्य आधार ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दु पर आधारित था कि दस्तावेज का मूल्यांकन रामगढ में प्रचलित डी.एल.सी. के फुटनोट के अनुसार नहीं है। दस्तावेज का मूल्यांकन कृषि भूमि की डेढ गुना दर से किया गया है जबकि डी.एल.सी. के फुटनोट "कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना अतिरिक्त" के अनुसार डेढ गुना अतिरिक्त का तात्पर्य यह है कि जो मूल्यांकन किया जा रहा है उसका डेढ गुना और जोड़कर मूल्यांकन किया जायेगा। अर्थात् डी.एल.सी.के फुट नोट के अनुसार दर का ढाई गुना के अनुसार मूल्यांकन किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने डी.एल.सी. के इसी अंकन के आधार पर रेफरेन्स स्वीकार किया है।

9. निगरानीकर्ता का निगरानी में प्रथम मुख्य आधार यह है कि यह सही है कि डी.एल.सी. में फुटनोट क्रम संख्या 4 पर जो अंकित है उसमें दर्ज है कि कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना अतिरिक्त किन्तु इस फुटनोट में अतिरिक्त शब्द सहवन से दर्ज है, जबकि यह वास्तविक रूप से

27

कम्पनी/संस्था द्वारा क्रय करने पर कृषि भूमि का डेढ गुना है। जिले की तमाम डी.एल.सी में कृषि भूमि का डेढ गुना अंकित है। किसी भी तहसील की डी.एल.सी. में डेढ गुना अतिरिक्त दर्ज नहीं है, केवल डेढ गुना दर्ज है जिसका स्पष्ट आशय यह है कि ऐसी खरीद जो संस्था या कम्पनी द्वारा की जा रही है पर भूमि की कीमत डेढ गुना मानी जायेगी भूमि की कीमत ढाई गुना मानने का नोट ना केवल जिले की प्रचलित सभी में ही नहीं बल्कि राजस्थान की किसी भी डी.एल.सी. में ढाई गुना कीमत मानने का अंकन नहीं है। राजस्थान सरकार ने दिनांक 14.07.14 को जारी राजपत्र में भी इस आशय का उल्लेख किया है। कम्पनी फर्म द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर भूमि की दर डेढ गुना मानकर मुद्रांक शुल्क तय किया जाये जिससे भी स्पष्ट है कि कृषि भूमि की दर ढाई गुना मानने का कोई प्रावधान नहीं है।

अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी ने अपने जवाब में उक्त तथ्यों का उल्लेख किया है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी के इस जवाब के संबंध में कोई विवेचना या विश्लेषण नहीं किया गया है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा जिला अलवर की अन्य तहसीलों की डी.एल.सी. प्रस्तुत की गई है। तहसील लक्ष्मणगढ़, टपूकडा, तिजारा, खैरथल, हरसोली, की डी.एल.सी. दरों में सम्बन्धित फुटनोट में फर्म/कम्पनियां खरीद करती है तो कृषि दर से डेढ गुना दर से पंजीयन किये जाने का उल्लेख है। इससे यह स्पष्ट है कि जिले में अन्य तहसीलों में डेढ गुने का तथा प्रश्नगत दस्तावेज से सम्बन्धित तहसील रामगढ़ में डेढ गुना अतिरिक्त का अंकन है जिससे प्रार्थी के इस तर्क को बल मिलता है कि "अतिरिक्त" शब्द का अंकन सहवन से हुआ है। जो भी हो यह मान भी लिया जाये कि डी.एल.सी. में जो शब्द अंकित है, उसी के अनुसार मूल्यांकन होना चाहिए तो भी इस प्रकरण में अधिसूचना सं. 2015-226 दिनांक 09.03.2015 से प्रार्थी की निगरानी को बल मिलता है।

10. निगरानीकर्ता का निगरानी में द्वितीय मुख्य आधार यह है कि अधिसूचना सं. एफ. 4(4)एफडी/टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.2015 में कम्पनियों/फर्मों या संस्थानों द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर कृषि भूमि की दर से ही मूल्यांकन किये जाने का प्रावधान है तथा यह अधिसूचना विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन प्रकरणों में भी लागू होती है। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ ने निगरानी सं. 1121/2015 एस.जी.जी. रियेलटर्स प्रा. लि. बनाम राजस्थान सरकार में निम्न प्रकार अवधारित किया है - "राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना क्रमांक एफ4(4)वित्त/कर/2015-226 दिनांक 09.03.2015 जारी करते हुए बिन्दु संख्या 6 में उल्लेखित किया गया है कि "कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस

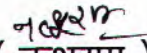
क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी"। साथ ही उसमें उल्लेखित किया गया है कि नियम 58 के उप-नियम (1) के खण्ड (ख) और उप नियम (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये और इस विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हुये, राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिये भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिये इसके द्वारा दरें अवधारित करती है जिससे स्पष्ट है कि अधि. दिनांक 09.03.2015 के जारी होने के पश्चात पूर्व में जारी अधिसूचना दिनांक 08.05.2012 अतिष्ठित हो गयी है। यह अधिसूचना कलेक्टर (मुद्रांक) या अन्य न्यायालयों के समक्ष लम्बित मामलों में भी समान रूप से लागू होंगी। जिससे यह स्पष्ट है कि उक्त अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 कर बोर्ड के समक्ष लम्बित इस प्रकरण पर भी पूर्णतया आच्छादित है।

उप पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा आवासीय दर की 1.5 गुना से अवधारित/मूल्यांकित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक भूल की गयी है। साथ ही कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 को नजरअंदाज करते हुए अपना आदेश दिनांक 22.5.2015 को जारी किया है, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 22.05.2015 माननीय न्यायालयों द्वारा समय-समय पर प्रतिपादित सिद्धान्तों एवं विधिक प्रावधानों के प्रतिकूल होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है। परिणामस्वरूप प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 22.05.2015 अपास्त किया जाता है। "

माननीय कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत में अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के आधार पर न्यायिक दृष्टांत के प्रकरण में कम्पनी द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की दर से किया जाना विधिसम्मत माना है। विचाराधीन प्रकरण में भी कम्पनी द्वारा क्रय की गई भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की डेढ गुना दर पर किया गया है परन्तु रेफरेन्स डेढ गुना अतिरिक्त अर्थात् ढाई गुना दर पर मूल्यांकन के आधार पर प्रस्तुत किया गया है जिससे इस प्रकरण में भी यह बिन्दु विचारणीय हो जाता है कि उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 09.03.2005 जिसमें कम्पनी द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर उसका मूल्यांकन कृषि भूमि की दरों के आधार पर किये जाने का प्रावधान है तथा विचाराधीन प्रकरण कर बोर्ड के समक्ष लम्बित होने के कारण यह अधिसूचना इस प्रकरण में लागू होगी या नहीं। उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत से यह निष्कर्ष निकलता है कि यह अधिसूचना विचाराधीन प्रकरण में भी लागू होगी जिसके आधार पर यह प्रकरण उपरोक्त न्यायिक दृष्टांत से आच्छादित होने के कारण रेफरेन्स स्वीकार योग्य नहीं माना जा सकता।

11. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर मुद्रांक वृत्त अलवर का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 10.03.2016 निरस्त किया जाता है। प्रार्थी की अधिनियम की धारा 65 के अन्तर्गत अनिवार्य रूप से जमा कराई गई राशि बाद सत्यापन वापस लौटा दी जावे।

12. निर्णय सुनाया गया।


(नत्थूराम)
सदस्य