राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या 1164/2014/अलवर
2. निगरानी संख्या 1165/2014/अलवर
3. निगरानी संख्या 1166/2014/अलवर
4. निगरानी संख्या 1167/2014/अलवर
5. निगरानी संख्या 1168/2014/अलवर
6. निगरानी संख्या 1169/2014/अलवर
7. निगरानी संख्या 1170/2014/अलवर

मैसर्स इन्फ्रास्ट्रैक्चर प्रा. लि.
म.नं. 547, सैक्टर 21–ए, फरीदाबाद (हरियाणा)
जरिये डायरेक्टर बलबीर सिंह पुत्र घूरेलाल,
निवासी– म.नं. 547, सैक्टर 21–ए, फरीदाबाद (हरियाणा) .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक
   बहादुरपुर, (अलवर) अप्रार्थी सं.1 समस्त प्रकरणों में
2. गफूरा पुत्र श्री कुन्दन, जाति–मेव ग्राम कारोली,
   सब तहसील बहादुरपुर, जिला अलवर अप्रार्थी सं.2 निग.सं.1164/2014
3. आरिफ खां पुत्र श्री इसराईल जाति मेव ग्राम कारोली,
   सब तहसील बहादुरपुर, जिला अलवर अप्रार्थी सं.2 निग.सं.1165/2014
4. हासम पुत्र श्री सगरू जाति मेव ग्राम कारोली,
   सब तहसील बहादुरपुर, जिला अलवर अप्रार्थी सं.2 निग.सं.1166/2014
5. शादी पुत्र श्री कबीरा जाति मेव ग्राम कारोली,
   सब तहसील बहादुरपुर, जिला अलवर अप्रार्थी सं.2 निग.सं.1167/2014
6. ईसादीन पुत्र श्री सगरू जाति मेव ग्राम कारोली,
   सब तहसील बहादुरपुर, जिला अलवर अप्रार्थी सं.2 निग.सं.1168/2014
7. हरिसिंह पुत्र श्री सगरू जाति मेव ग्राम कारोली,
   सब तहसील बहादुरपुर, जिला अलवर अप्रार्थी सं.2 निग.सं.1169/2014
8. तैयब पुत्र श्री कबीरा जाति मेव ग्राम कारोली,
   सब तहसील बहादुरपुर, जिला अलवर अप्रार्थी सं.2 निग.सं.1170/2014

एकलपीठ
श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :
श्री रोहित सोनी
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक। .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 07.10.2015

निर्णय

यह सातों निगरानियां प्रार्थी कम्पनी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के प्रकरण संख्या 154/2013 से 160/2013 में पारित किये गये आदेश दिनांक 25.04.2014 के विरूद्ध राजस्थान (मुद्रांक) अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं। समस्त प्रकरणों में विवादित बिन्दु समान निहित होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति समस्त पत्रावलियों में पृथक–पृथक रखी जाये।

लगातार.....2

निगरानी संख्या– (1 से 7) 1164 से 1170/2014/अलवर

1. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी ने ग्राम कारोली सब तहसील बहादुरपुर जिला अलवर की आराजी खसरा संख्या 3317 रकबा 82 एयर, 3335 रकबा 61 एयर, 3336 रकबा 63 एयर, 3340 रकबा 91 एयर, 3341 रकबा 101 एयर, 3342 रकबा 86 एयर, 3403 रकबा 47 एयर कुल किता 7 रकबा 531 एयर क्रय करते हुये सात भागों में विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन उपपंजीयक कार्यालय, बहादुरपुर में दिनांक 07.01.2011/ 12.01.2011, 20.01.2012/16.02.2012 को प्रस्तुत किये, उक्त दस्तावेजों का पंजीयन करते हुये उपपंजीयक ने वर्णित कृषि भूमि की मालियत जिला कमेटी की दर एवं इन्डेक्स संख्या 2 के आधार पर बयशुदा आराजी का मालियत मानते हुये कमी मुद्रांक की मांग की, जिसको प्रार्थी कम्पनी द्वारा स्टॉम्प अधिनियम की धारा 47–डी के तहत उपपंजीयक को नगद जमा कराया एवं मूल दस्तावेज बाद पंजीयन प्राप्त किये, जिसका विवरण निम्नानुसार है :–

कर बोर्ड की निगरानी सं.	कलक्टर (मु.) प्रकरण संख्या	रकबा	दस्तावेज पंजीक. तिथि	मांग राशि
1164/14	154/13	531 एयर का 1/3 भाग = 177 ए.	20.1.2012	23847
1165/14	155/13	531 एयर का 1/3 भाग = 177 ए.	16.2.2012	3935
1166/14	156/13	531 एयर का 1/9 भाग = 69 ए.	07.01.2011	221860
1167/14	157/13	531 एयर का 1/6 दर हिस्सा 1/3 भाग	07.01.2011	120145
1168/14	158/13	531 एयर का 1/9 भाग	07.01.2011	224750
1169/14	159/13	531 एयर का 1/9 भाग	07.01.2011	226910
1170/14	160/13	531 एयर का 2/6 दर हिस्सा 1/3 भाग	12.01.2011	226910

2. तत्पश्चात् आंतरिक लेखा जांच दल द्वारा राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक/प–12(25) वित्त/कर/11–156 दिनांक 09.03.2011 द्वारा क्रय भूमि पर (मुद्रांक) शुल्क ऐसी भूमि के 5 किमी. की परिधि के भीतर स्थित रीको की दर या उस क्षेत्र की आवासीय भूमि दर जो कम हो, पर मूल्यांकन किया जावे तथा राज्य सरकार की अधिसूचना 12–95 दिनांक 26.03.2012 एवं एफ–5(1) एफडी/टैक्स/11–10 दिनांक 10.05.2012 के द्वारा संस्थागत दर पर (मुद्रांक) शुल्क लिए जाने का आक्षेप अंकित करते हुए उपरोक्तानुसार वसूली नियत की एवं उपपंजीयक द्वारा अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस जारी करते हुये प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को रेफरेन्स किया गया। उक्त सातों प्रकरणों में रेफरेन्स स्वीकार करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने आदेश दिनांक 25.04.2014 द्वारा मांग कायम की, जिसके विरूद्ध यह सातों निगरानियां प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत की गई है।

लगातार.....3

3. प्रार्थी निगरानीकार की ओर से श्री रोहित सोनी, अभिभाषक एवं विभागीय प्रतिनिधि श्री आर. के. अजमेरा, उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित।

4. उभय पक्षों की बहस सुनी गई एवं उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया।

5. प्रार्थी वकील ने अपने तर्कों के समर्थन में लिखित बहस प्रस्तुत कर निवेदन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने अधिकारों का उचित प्रयोग नहीं करते हुये उपपंजीयक द्वारा प्रस्तुत सातों रेफरेन्सों को स्वीकार किया एवं प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत जवाब दिनांक 24.06.2013 को नजर अंदाज करते हुये अपना विस्तृत आदेश पारित कर मांग राशि कायम की, जो कि अनुचित एवं न्याय विरूद्ध है। प्रार्थी ने अपने जवाब दिनांक 24.06.2013 में स्पष्ट अंकित किया है कि उक्त कृषि भूमि केवल मात्र कृषि कार्य प्रयोग हेतु ही क्रय की गई है एवं विक्रेतागण द्वारा उक्त बारानी जमीन पर हल चलाकर प्रार्थी को कब्जा सौंप दिया गया है। प्रार्थी ने उक्त आराजी भूमि को किसी प्रकार के औद्योगिक उद्देश्य के लिये क्रय नहीं किया है एवं उसमें वर्तमान में भी कृषि कार्य हो रहा है। प्रार्थी ने अपने जवाब दिनांक 24.06.2013 के विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) को निवेदन किया कि वो चाहे तो संबंधित तहसीलदार से मौके की रिपोर्ट मंगवा सकते है, परन्तु विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) ने उक्त तथ्यों को नजर अंदाज करते हुये अपना आदेश पारित किया है, जो अनुचित एवं न्याय विरूद्ध है।

6. अपने तर्कों के समर्थन में निवेदन किया कि बयशुदा कृषि भूमि के आस–पास 5 किमी. तक कोई रिको द्वारा अधिग्रहित भूमि भी नहीं है एवं ना ही कोई औद्योगिक क्षेत्र स्थापित है। प्रार्थी ने अपने **Memorandum and Articles of Association of Prayog Infrastructure Pvt. Ltd.** के पृष्ट संख्या 6 बिन्दु संख्या 11 में स्पष्ट अंकित किया है कि प्रार्थी कम्पनी का उद्देश्य अन्य कार्यों के साथ–साथ निम्नानुसार भी है :– **To Cultivate, grow, produce or deal in tea, coffee and any agricultural, vegetable or fruit products and to carry on all or any of the businesses of farmers, dairyman, milk contractors, dairy farmers, millers, purveyors and vendors of milk and milk products, condensed milk and powdered milk, cream, cheese, butter, poultry, fruits, vegetables, cash crops and provisions of all kinds.** तत्पश्चात् भी विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) ने उक्त बिन्दु संख्या 11 में उल्लेखित प्रार्थी कम्पनी के कार्यों को नजर अंदाज करते हुये अपना आदेश पारित किया है जो न्याय विरूद्ध होने से निरस्तनीय योग्य है।

लगातार.....4

7. साथ ही प्रार्थी अधिवक्ता ने तर्क दिया कि प्रार्थी कम्पनी द्वारा अपने विक्रय पत्र में स्पष्ट अंकित किया है कि उनके द्वारा उक्त जमीन कृषि हेतु ली जा रही है एवं उक्त जमीन की प्रकृति एवं किस्म बारानी है व विक्रेता द्वारा उक्त बारानी जमीन पर हल चला कर कृषि कार्य हेतु कब्जा उनको सौंप दिया गया है एवं उक्त समस्त जमीन पर कोई भी निर्माण कार्य नहीं है तथा प्रार्थी कम्पनी ने नियमानुसार जिला कमेटी द्वरा निर्धारित मालियत दर इन्डेक्स संख्या 2 के आधार पर कायम मांग राशि धारा 47—डी के तहत जमा कराने के पश्चात् अपने मूल दस्तावेज प्राप्त किये साथ ही जमाबन्दी एवं गिरदावरी रिपोर्ट में भी उक्त जमीन स्पष्टतया कृषि भूमि दर्शाई हुई है। प्रार्थी द्वारा पांच विक्रय पत्र दिनांक 07.01.2011/12.01.2011 को पंजीकृत कराये गये थे जबकि उक्त अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 एवं 10.05.2012 से प्रभावी थी जो कि स्पष्टतः इन प्रकरणों पर लागू नहीं होती है।

8. साथ ही निवेदन किया कि माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ के निर्णय दिनांक 24.08.2015 निगरानी संख्या 2314 एवं 2015/2012/अलवर श्री समयसिंह चौहान जरिये शारदा रूरल शिक्षा विकास समिति बनाम सरकार में स्पष्ट निर्देश दिये गये है कि कृषि भूमि के संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग को देखते हुये भूमि की मालियत की गणना वाणिज्य दर से नहीं की जा सकती है। साथ ही कर बोर्ड की निगरानी सं. 2286/2007/नागौर निर्णय दिनांक 04.08.2010 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि **The value of the agricultural land will be determined as per the situation of the land on the date of registration.** इस संबंध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं (मुद्रांक) विभाग राजस्थान अजमेर के परिपत्र एफ. 7(521)जन/2002/20055 दिनांक 19.12.2002 में दिये गये निर्देशों का अध्ययन किया जाना उचित होगा "जिसमें किसी कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा सम्पत्ति क्रय किये जाने से सम्पत्ति की प्रकृति नहीं बदली जा सकती है, बल्कि सम्पत्ति जिस अवस्था में है उसी अनुसार पर मुद्रांक/पंजीयक शुल्क की देयता मानी जावेगी के निर्देश दिये गये है।"

9. हाल ही में राजस्थान सरकार के वित्त विभाग द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक एफ. 4(4)वित्त/कर/2015—226 दिनांक 09.03.2015 में स्पष्ट अंकित है कि पूर्व में जारी की गई समस्त अधिसूचनाओं, आदेशों एवं परिपत्रों को अतिष्ठित करते हुए, राज्य सरकार सम्पूर्ण राज्य के लिये भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिये इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधारित करती है :—

बिन्दु संख्या 6 — कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि की दरें—
"कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा कय की गई कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होगी"

लगातार.....5

10. बहस के दौरान विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों का समर्थन करते हुए तर्क दिया कि क्रेता कम्पनी द्वारा उक्त भूमि वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित करने के लिये की गई है। अतः उक्त जमीन को कृषि भूमि नहीं माना जा सकता है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने आर.एल.आर. 1999(1) पेज 678 सत्यम् प्रो. बनाम सरकार निर्णय दिनांक 16.2.1999 प्रस्तुत कर कलक्टर (मुद्रांक) के आदेशों को यथावत् फरमाते हुए सातों निगरानियां निरस्त करने का निवेदन किया।

11. प्रतियुत्तर में प्रार्थी कम्पनी के विद्वान अभिभाषक ने तर्क किया कि माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू 2012(2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश व अन्य बनाम अम्बरिश टण्डन व अन्य में माननीय उच्चतम न्यायालय ने निर्देश दिये हैं कि:— **Valuation of property - Determination of stamp duty - Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - Held - Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.** तथा माननीय राजस्थान कर बोर्ड का न्यायिक दृष्टान्त आर. आर.टी 2011—12 (Supp.) पेज 441 स्टेट ऑफ राजस्थान बनाम डॉ. श्रीमती सुमन छाबड़ा, राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी सं. 2076/2006/जयपुर चेतना शर्मा बनाम सरकार निर्णय दिनांक 9.4.2007, न्यायिक दृष्टांत 2012(1) आर.आर.टी. पेज 252 सरकार बनाम नेश्नल टायर में राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी सं. 2207/2006/सीकर में स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं कि आडिट आक्षेप के आधार पर किया गया उप पंजीयक द्वारा रेफरेंस उचित नहीं है एंव रेफरेंस खारिज होने योग्य है। आदि अन्य न्यायिक दृष्टांतों को उद्धरित करते हुए प्रार्थी कम्पनी की सातों निगरनियां स्वीकार करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) के आदेशों को अपास्त करने का अनुरोध किया।

12. हमने उभय पक्ष द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया। उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया। प्रस्तुत प्रकरणों में उपपंजीयक, बहादुरपुर (अलवर) ने आन्तरिक जाँच दल द्वारा गठित आक्षेप को आधार मानकर कलक्टर (मुद्रांक) अलवर को रेफरेन्स प्रस्तुत किये। आन्तरिक जाँच दल द्वारा राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प—12(25) वित्त/कर/11—156 दिनांक 09.03.2011 एवं अधिसूचना क्रमांक 12—95/26.03.2012 एवं अधिसूचना सं. एफ5(1) एफडी/कर/11—10 दिनांक 10.05.2012 के प्रावधानों के आधार पर आक्षेप गठित किये। अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 में औद्योगिक प्रयोजनार्थ एवं संस्थागत प्रयोजनार्थ भूमि क्रय करने पर दस्तावेज की मालियत निर्धारण बाबत् दिशा निर्देश है। उक्त आधार पर निगरानीधीन प्रकरणों में संस्थागत प्रयोजनार्थ

लगातार.....6

निर्धारित दर अथवा उक्त क्षेत्र की आवासीय प्रयोजनार्थ निर्धारित दर का डेढ़ गुणा मानकर कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क के आक्षेप गठित किये। अंकेक्षण दल ने विचाराधीन प्रकरणों के दस्तावेजों की मालियत का आंकलन संस्थागत दर से करने के आक्षेप बनाये तथा वसूली के निर्देश दिये।

13. संदर्भित अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 में संस्थागत प्रयोजन एवं औद्योगिक प्रयोजन बाबत् जो स्पष्टीकरण दिया गया है, वह निम्न प्रकार है:—

"**स्पष्टीकरण**:—इस नियम के प्रयोजन के लिये संस्थागत प्रयोजन में विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल इत्यादि सम्मिलित है और औद्योगिक प्रयोजन में कृषि आधारित उद्योग, रासायनिक और औषध निर्माण संबंधि उद्योग, कपड़ा उद्योग, सीमेन्ट उद्योग, प्लास्टिक उद्योग; कांच उद्योग, पर्यटन उद्योग इत्यादि सम्मिलित है।"

14 किसी भी कम्पनी के गठन के उद्देश्यों एवं उनकी पूर्ति हेतु किये जाने वाले कार्यों की जानकारी के लिये उसके "मेमोरेण्डम ऑफ एसोसियेशन/आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन के प्रमुख लक्ष्यों का अवलोकन पर्याप्त होता है। कम्पनी के मुख्य उद्देश्य में न तो कोई संस्था चलाना लक्षित है, न ही अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के स्पष्टीकरण में वर्णित उद्योग चलाना वर्णित है। कम्पनी के गठन के प्रमुख लक्ष्य, मेमोरेण्ड/ऑर्टिकल ऑफ एसोसियेशन में बिन्दु संख्या (A) में क्रम सं. 1 से 6 तक अंकित है जिनमें प्रमुखतः आवासीय कॉलोनी का निर्माण, विकास एवं आवासीय/वाणिज्यक भूखण्डों/भवनों का निर्माण व विक्रय करना है। जो निम्न प्रकार से है:—

(A)THE MAIN OBJECTS TO BE PURSUED BY THE COMPANY ON ITS INCORPORATION ARE:-

1. To deal in all types of immovable properties, civil construction work and to act as builder, colonizer.
2. To carry on business of construction of residential houses, commercial buildings, flats and factory's sheds and buildings in or outside of india and to act as builders, colonizers and civil and constructional contractors.
3. To purchase, take on lease or in exchange, hire or otherwise acquire sell and mortgage any estates, lands, agricultural lands, buildings easements or such other interest in any immovable property and to develop and turn to account by laying out, plotting and preparing the same for building purposes, constructing building, furnishing, fitting up and improving buildings and by paying, draining and building on lease.
4. To buy, exchange or otherwise acquire, an interest in any immovable property such as houses, buildings and lands within or outside the limits of Municipal Corporation or such other local bodies and to provide roads, drains, water supply electricity and lights within these areas, to

लगातार.....7

divide the same into suitable plots and rent or sell the plots to the people for building, houses, bungalows and colonies for workmen according to schemes approved by improvement Trusts Development Boards and Municipal Boards thereon and to rent or sell the same to the public and realize cost in lump sum or on installments or by hire purchase system or otherwise to start any housing scheme in India or abroad.

5. To act as an agent for purchasing, selling and letting out on hire, land, and houses whether multistoried, commercial and/or residential buildings on commission basis.

6. To construct, maintain, erect and lay out roads, sewers drains, electric lines, cables and gaslines, in over and under the Company's estate or the estate of any other company or person or body corporate.

इसके लिये भूमि को क्रय करना नितान्त आवश्यक है। अतः आन्तरिक निरीक्षण दल द्वारा संस्थागत दरों से दस्तावेजों की मालियत आंकलन कर कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क के वसूली के आक्षेप गठन करना तर्कसंगत नहीं पाये जाते है।

15. द्वितीय, निगरानीधीन दस्तावेज, जिनकी पंजीयन की तिथियाँ बिन्दु सं. 1 की तालिका में अंकित है, उसके अनुसार कलक्टर (मुद्रांक) अलवर के प्रकरण सं. 156/13 से लेकर 160/13 के दस्तावेज दिनांक 07.01.2011 व 12.01.2011 को पंजीबद्ध हो चुके थे। इन दस्तावेजात पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 09.03.2011/ 26.03.2012/10.05.2012 के प्रावधान लागू नहीं किये जा सकते। उक्त अधिसूचनायें भूतलक्षी रूप से प्रभावी नहीं है। कलक्टर (मुद्रांक) अलवर के प्रकरण सं. 154/13 और 155/13 में प्रश्नगत दस्तावेज क्रमशः 20.01.2012 एवं 16.02.2012 को पंजीकृत हुए। अतः इन पर अधिसूचना दिनांक 26.03.2012 व 10.05.2012 के प्रावधान आकृष्ट नहीं किये जा सकते। अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के स्पष्टीकरण के अनुसार कम्पनी के उद्देश्य कोई संस्था का संचालन करना प्रकट नहीं होता है। अतः उक्त दोनों प्रकरणों में दस्तावेज की मालियत का आंकलन संस्थागत दर से किया जाना विधि सम्मत नहीं है।

16. उपरोक्त विवेचन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा निर्णित रेफरेन्स प्रकरण सं. 154/13 से 160/13 में पारित निर्णय दिनांक 25.04.2014 आधारहीन एवं विधि विरूद्ध होने के कारण अपास्त किया जाते है। प्रार्थी निगरानीकर्त्ता की निगरानी सं. 1164/2014 से 1170/2014 स्वीकार की जाती हैं। प्रार्थी निगरानीकार द्वारा प्रत्येक निगरानी हेतु राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के तहत जमा करायी गयी राशि नियमानुसार लौटायी जाने के निर्देश दिये जाते है।

17. आदेश सुनाया गया।

07/10/2015

(मोहन लाल नेहरा)

सदस्य