राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2150/2012/अलवर

डॉ. विनोद कुमारी, सचिव दीप इन्टरनेशनल एज्यूकेशन सोसायटी,
झाकडा रोड, हरसोली, तहसील–कोटकासिम, जिला अलवर .....प्रार्थी.

बनाम्

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक कोटकासिम, जिला–अलवर .....अप्रार्थी.

एकलपीठ
श्री मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अजयपाल ढ़िढारिया
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

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

निर्णय दिनांक : 09.12.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर द्वारा प्रकरण संख्या 217/2009 में पारित निर्णय दिनांक 17.08.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है :–

1. प्रार्थी द्वारा श्री सुखराम पुत्र श्री रूगलाराम निवासी कोटकासिम, अलवर से उनके स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 363 रकबा 2.09 बीघा का दस्तावेज दीप इन्टरनेशनल एज्यूकेशन सोसायटी, झाडका रोड, हरसोली, अलवर के पक्ष में करने हेतु दिनांक 11.05.2009 को उपपंजीयक कार्यालय कोटकासिम में प्रस्तुत किये। उपपंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर विक्रय–दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया।
2. तत्पश्चात् महालेखाकार, जयपुर जांच दल के निरीक्षण में उक्त विक्रय दस्तावेज से बिक्रित सम्पत्ति क्रेता द्वारा शैक्षणिक गतिविधियों के संचालन हेतु क्रय किये जाने से भूमि की कुल मालियत रूपये 12006225/– होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कमी मालियत का रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात् प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की माना गया एवं महालेखाकार जांच दल द्वारा सम्पत्ति की मालियत निर्धारण में त्रुटि किया जाना अवधारित करते हुए क्षेत्र की तत्समय प्रचलित वाणिज्यिक दर रूपये 180/– प्रतिवर्ग फुट से गणना कर

लगातार 2

12006225/–रूपये मालियत आंकी गई है। उक्त मालियत पर 8 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता मानते हुए कमी मुद्रांक कर 8,56,538/–रूपये कमी पंजीयन शुल्क रूपये 12,000/– व शास्ति रूपये 100/– सहित कुल रूपये 8,68,638/– वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 17.08.2012 को पारित किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत की गयी है।

3. प्रार्थी के अधिवक्ता श्री अजयपाल ढ़िढारिया एवं राजस्व की ओर से विभागीय अधिकृत प्रतिनिधि श्री आर.के. अजमेरा, उपराजकीय उपस्थित। उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति पंजीयन के समय पूर्णरूप से खाली थी, जिस पर कृषि कार्य हो रहा था। आस–पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक/आवासीय गतिविधियां नहीं थी। इस प्रकार महोलखाकार जांच दल द्वारा क्रेता शैक्षणिक संस्थान होने से केवल काल्पनिक संभावनाओ के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए प्रश्नगत विक्रय–दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किये जाने एवं उक्त अविधिक आक्षेप की पालना में उप पंजीयक द्वारा कमी मालियत का रेफरेन्स प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। विद्वान अभिभाषक ने यह भी कथन किया कि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग का परिपत्र संख्या 01/2010 दिनांक 13.01.2010 प्रश्नगत दस्तावेज पजीयन के पश्चात् जारी किया गया है, जिसे भूतलक्षी प्रभाव नहीं दिया गया है। ऐसी स्थिति में उक्त परिपत्र के आधार पर प्रार्थी की सम्पत्ति को वाणिज्यिक अवधारित करते हुए तद्नुसार मालियत निर्धारण किये जाने में कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है। इस प्रकार कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधनों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

क्रय की गई भूमि 5,30,400/– प्रति बीघा में क्रय की गई है तथा प्रार्थी द्वारा मुद्रांक शुल्क/पंजीयन शुल्क जमा होने के पश्चात ही उपपंजीयक द्वारा बयनामा रजिस्टर्ड किया गया है। अभिभाषक द्वारा अपनी बहस में राजस्थान कर बोर्ड अजमेर द्वारा पारित निर्णय फूलचन्द बनाम राजस्थान सरकार जिसमें 2009 आर. जे.बी. पेज 57 पर प्रकाशित किया गया है कि अगर राजस्व रिकॉर्ड में आराजी बतौर कृषि भूमि दर्ज है तो उसकी मालियत वाणिज्य अथवा आवासीय दर से

लगातार 3

गणना नहीं की जावें साथ ही परिपत्र संख्या 2/2004 में यह निर्देश है कि हस्तान्तरित भूमि का क्षेत्रफल 1000 वर्गगज से अधिक है और उसे कृषि प्रयोजनार्थ माना जावें। यदि मौके पर आबादी उपयोग होना पाया तो कृषि भूमि की तीन गुणा दर से मूल्यांकन किया जावें।

उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए निम्न कथन किये गये :–

(i) प्रश्नगत सम्पत्ति एक शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रय किये जाने एवं इनका एकमात्र उद्देश्य विद्यालय की स्थापना कर लाभ अर्जित करना होने से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने सम्बन्धी महालेखाकार जांचदल के आक्षेप की पालना में उपपंजीयक द्वारा कमी मालियत का रेफरेन्स प्रेषित किया जाना पूर्णतया विधि सम्मत था।

(ii) कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग का परिपत्र सं. 01/2010 दिनांक 13.01.2010 में दिये गये दिशा निर्देशों की अनुपालना में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तत्समय प्रचलित वाणिज्यिक दर से निर्धारित की जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

6. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि को वाणिज्यक दर से मूल्यांकन कर मुद्रांक कर वसूलने का जो आधार दिया है, वह राजस्व विभाग का कोई दिनांक 22.07.2004 का आदेश एवं महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक राजस्थान का परिपत्र सं. 01/2010 बताया गया है। प्रथमतः तो राजस्व विभाग का उक्त विवादित आदेश पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, पर लागु नहीं किया जा सकता, द्वितीय परिपत्र सं. 1/2010 भी दस्तावेज के पंजीयन की तिथि से पश्चात् का है, अतः लागु नहीं हो सकता।

7. माननीय उच्चतम न्यायालय के अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैंसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010(2) RRT 731 में प्रतिपादित सिद्धान्त तथा मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विक्रय दस्तावेज के पंजीबद्ध करवाने पर उसकी पंजीयन तिथि को

लगातार.....4

प्रकृति एवं प्रचलित बाजार मूल्य पर प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की जाती है। राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु सं. 9 के अनुसार भी दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू–उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावेगा तथा सम्भावित उपयोग व भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावेगा।

8. यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रय की जा रही सम्पत्ति के सम्भावित उपयोग के आधार पर, दस्तावेज पंजीयन की तिथि को मूल्यांकन कर मुद्रांक कर नहीं वसूला जा सकता, न ही क्रेता की विधिक स्थिति यथा कम्पनी, फर्म अथवा शैक्षणिक संस्था के आधार पर सम्भावित उपयोग का निर्णय पंजीयन तिथि को किया जा सकता। पंजीयन तिथि को सम्पत्ति का क्या उपयोग हो रहा है एवं राजस्व रेकॉर्ड में भूमि की किस्म क्या है, यही देखा जाना पर्याप्त है। क्योंकि कृषि भूमि का अकृषि प्रयोग किये जाने से पूर्व भूमि रूपान्तरण करवाया जाना नियमों में विहित है एवं भूमि रूपान्तरण का पृथक से कानून भी बना हुआ है।

अतः हस्तगत प्रकरण में कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 17.08.2012 विधिसम्मत नहीं होने के कारण अपास्त किया जाता है। प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाती है। प्रार्थी द्वारा निगरानी प्रस्तुत करने हेतु जमा करायी गयी 25 प्रतिशत राशि लौटायी जाने की नियमानुसार कार्यवाही की जावें।

निर्णय सुनाया गया।

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य