राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1832/2012/अलवर.

हैल्थ एण्ड एज्यूकेशन केयर सोसायटी,
जरिये सचिव बृजमोहन शर्मा पुत्र श्री जगनप्रसाद शर्मा
निवासी 179, स्कीम नं0 5, अलवर. .....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, राजगढ़. .....अप्रार्थी.

खण्डपीठ
श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अशोक नाथ, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री एन. एस. राठौड़,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 09/01/2014

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) अलवर के प्रकरण संख्या 32/2010 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 27.8.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी संस्था द्वारा शैक्षणिक कार्यों के उपयोगार्थ महन्त प्रकाश दास स्वामी चेला स्व0 महन्त भगवानदास दादूपंथी निवासी राजगढ़ बॉदीकुई रोड़ जिला अलवर (जिसे आगे **'लेजर'** कहा जायेगा) से उनके स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 167/0.70 जाव प्रथम ग्राम नया बास हवेली, राजगढ़ अलवर क्षेत्रफल 0.33 हैक्टर (362' x 100') 99 वर्ष की लीज पर प्राप्त करने हेतु लीजडीड निष्पादित की जाकर दिनांक 11.5.2007 को पंजीयन हेतु उप–पंजीयक राजगढ़ (अलवर) के समक्ष प्रस्तुत की गयी। उप–पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज पर लीजडीड अनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार जांच दल के निरीक्षण में उक्त दस्तावेज से प्रश्नगत सम्पत्ति प्रार्थी द्वारा शैक्षणिक गतिविधियों के संचालन हेतु 99 वर्षीय लीज पर लिये जाने से भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से करते हुए कुल मालियत रूपये 2,19,01,000/– एवं तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51ए(2ए) के तहत कमी मालियत का रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पक्षकारों की सुनवाई के पश्चात प्रश्नगत

लगातार.....2

लीजडीड दस्तावेज 99 वर्ष की अवधि के लिये शैक्षणिक गतिविधियों के संचालन हेतु निष्पादित होने से इसकी मालियत कन्वेंस अनुसार वाणिज्यिक दर से निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 14,19,245/—, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 22,840/— व शास्ति रूपये 5,19,150/— सहित कुल रूपये 19,61,235/— वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.8.2012 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत की गयी है।

बहस उभयपक्ष सुनी गयी।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति लेजर से 99 वर्ष की लीज पर लिये जाने से इसकी मालियत की गणना कन्वेंस अनुसार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन पूर्ण रूप से खाली थी, जिस पर कृषि कार्य हो रहा था। आस—पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक/आवासीय गतिविधियां नहीं थी। इस प्रकार महालेखाकार जांच दल द्वारा क्रेता शैक्षणिक संस्थान होने से केवल काल्पनिक संभावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए प्रश्नगत लीजडीड 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। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक अवधारित करते हुए तदनुसार मालियत निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक द्वारा यह भी कथन किया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं ना ही सम्पत्ति के विक्रेता को सुनवाई हेतु नोटिस जारी किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों की पालना किये बगैर निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त तर्कों के समर्थन में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने **माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त आर.आर.टी. 2000 (1) पेज 81; माननीय राजस्व मण्डल की वृहदपीठ के न्यायिक दृष्टान्त 1996 आर.आर.डी. 503; माननीय राजस्थान कर बोर्ड की समन्वय एकलपीठ के न्यायिक दृष्टान्त आर.बी.जे. (20) 2013 पेज 339** का हवाला देते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....3

बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक शैक्षणिक संस्था द्वारा शैक्षणिक गतिविधियों के संचालन हेतु लीज पर लिये जाने एवं उक्त उद्देश्य प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज में स्पष्ट रूप से अंकित होने से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से ही निर्धारित की जा सकती है। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि प्रार्थी द्वारा निष्पादित दस्तावेज में अपना उद्देश्य स्पष्ट करने से यह स्पष्ट है कि इनका एकमात्र उद्देश्य शैक्षणिक संस्था 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 उप पंजीयक द्वारा कमी मालियत का रेफरेन्स प्रेषित किया जाना पूर्णतया विधिसम्मत था। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्रों से यह स्पष्ट किया गया है कि शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रय की गई कृषि/आवासीय सम्पत्तियों की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से ही की जावे। ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा 99 वर्ष की लीज पर ली गई प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से किये जाने में महालेखाकार जांचदल, उप–पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गयी है।

उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थी संस्था द्वारा लेजर से उनकी खातेदारी की कृषि भूमि 0.33 हैक्टर (362′ x 100′) रूपये 9000/– प्रतिमाह की दर से 99 वर्ष की लीज पर लिये जाने का दस्तावेज पंजीबद्ध करवाया गया है। प्रकरण में यह तथ्य निर्विवाद है कि प्रश्नगत भूमि के लीजडीड (किरायानामा) दस्तावेज में भूमि 99 वर्ष के लिये लीज पर दी गई है। इसलिए मुद्रांक अधिनियम की धारा 3 की अनुसूची के आर्टिकल 33(ए)(iii) के अनुसार प्रश्नगत लीज दस्तावेज की सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता होगी। अतः विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का यह तर्क मान्य नहीं है कि प्रश्नगत दस्तावेज लीजडीड दस्तावेज होने से इस पर लीज अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है।

लगातार.....4

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध प्रश्नगत लीजडीड दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि इसमें प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग 'गर्ल्स कॉलेज, छात्रावास एवं अन्य शैक्षणिक कार्यों के संचालन' हेतु किये जाने का उल्लेख किया गया है। ऐसी स्थिति में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का यह तर्क भी स्वीकार योग्य नहीं है कि वक्त पंजीयन प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि भूमि थी, जिसकी मालियत की गणना प्रचलित कृषि दर से ही की जा सकती है। प्रश्नगत दस्तावेज में भूमि का सम्भावित उपयोग स्पष्ट होने से विवाद की स्थिति समाप्त हो जाती है। इसके अतिरिक्त महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्रों से यह स्पष्ट किया गया है कि शैक्षणिक संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि/आवासीय सम्पत्तियों की मालियत की गणना तदनुसार दर से ही की जायेगी।

उपरोक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि प्रार्थी संस्थान द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति अपनी शैक्षणिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु 99 लीज पर ली गयी है। विद्वान अभिभषक प्रार्थी द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य पीठ के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है कि प्रार्थी संस्थान द्वारा कृषि प्रयोजनार्थ प्रश्नगत सम्पत्ति लीज पर ली गयी है अथवा इस सम्पत्ति पर कृषि कार्य किया जावेगा। महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग का परिपत्र संख्या 01/2010 दिनांक 13.01.2010 के बिन्दु संख्या 10 में यह स्पष्ट अंकित किया गया है कि शैक्षणिक संस्थानों द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने पर इसकी मालियत की गणना तदनुसार दर से की जाकर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जावे। उक्त परिपत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि यह मार्गदर्शिका के रूप में जारी किया गया है, जिसमें शैक्षणिक/वाणिज्यिक इकाई द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की मालियत की गणना तदनुसार दर से किये जाने सम्बन्धी निर्देश दिये गये हैं। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तत्समय प्रचलित वाणिज्यिक दर से निर्धारित की जाकर कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क का आरोपण किये जाने में किसी प्रकार की त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है। इसी प्रकार उक्त परिपत्र के पश्चात विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का यह तर्क भी अमान्य हो जाता है कि शैक्षणिक इकाई द्वारा कृषि भूमि लीज पर लिये जाने से इसकी मालियत की गणना भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर नहीं की जाकर कृषि भूमि की दर से ही की जा सकती है।

उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति शैक्षणिक संस्थान द्वारा 99 वर्ष की लीज पर लिये जाने तथा निष्पादित लीजडीड में सम्पत्ति का उपयोग स्पष्ट कर दिये जाने के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना तत्समय प्रचलित दर से ही की जा सकती है।

लगातार.....5

प्रकरण में यह तथ्य भी निर्विवादित है कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं ना ही सम्पत्ति के विक्रेता को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के बाध्यकारी प्रावधानों की पालना नहीं की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश की यथावत पुष्टि किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों में मुख्यतः यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस में निर्णय पारित किये जाने से पूर्व प्रकरण के क्रेता/विक्रेता (पक्षकारों) को सुनवाई का समुचित अवसर दिया जाना एवं प्रश्नगत सम्पत्ति का अवलोकन किया जाना बाध्यकारी है। माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने आर.आर.टी. 2002 (1) पेज 81 के सुसंगत अंश उद्धरित करना उचित होगा —

> **"For determining the market value of the property in question, after holding an enquiry under Sec. 47A (2), it was necessary for both the Vendor and Vendee are heard before determining valuation. It was found on the principle that the stamp duty so determined by the Collector (Stamps) is recoverable either from the Vendor or the Vendee and, therefore, both of them are entitled to be heard before any adverse order is made."**

इसके अतिरिक्त किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके तत्समय उपयोग के आधार पर प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार की जावेगी। प्रस्तुत प्रकरण में यह निर्विवादित है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्ति के लेजर को सुनवाई बाबत नोटिस जारी नहीं किया गया है, ऐसी स्थिति में इस बिन्दु पर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

परिणामतः प्रार्थी की निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.8.2012 अपास्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उनके द्वारा प्रकरण में लीजकर्ता व लीजग्रहणकर्ता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाकर राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 की पालना करते हुए, उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क की देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

निर्णय सुनाया गया।

9.1.2014

(मदन लाल)
सदस्य

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
09/01/14