राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2326/2005/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, सांगानेर जिला जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री सुरेन्द्र सिंह पुत्र श्री मगनसिंह
2. श्रीमती आभा पत्नी श्री सुरेन्द्र सिंह जाति राजपूत
   निवासी प्लॉट नं0 40, गोपालबाड़ी, अजमेर रोड़, जयपुर
3. निर्वाण चैरिटेबल ट्रस्ट पंजीकृत कार्यालय 2–ए–18–19, जवाहरनगर, श्रीगंगानगर, राजस्थान
   द्वारा ट्रस्टी श्री सोहनलाल सिहाग पुत्र श्री उदाराम जी सिहाग निवासी 105, कमली अपार्टमेंट, सवाई जयसिंह हाईवे, बनीपार्क, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री के. जी. खत्री, अभिभाषक ....अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 27/01/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत–द्वितीय (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 161/02 में पारित किये गये आदेश दिनांक 3.4.2002 के विरूद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 (जिसे आगे **'मुदांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 56 के तहत प्रस्तुत की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक, सांगानेर द्वारा प्रेषित रेफरेंस को आंशिक रूप से स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 व 2 ने अपनी खातेदारी की सम्पत्ति खसरा नम्बर 23/988 रकबा 0.02 हैक्टर बारानी–द्वितीय, खसरा नम्बर 24/989 रकबा 0.10 हैक्टर चाही–द्वितीय व जाव एवं खसरा नम्बर 27/990 रकबा 0.04 हैक्टर कुल किता तीन कुल रकबा 0.16 हैक्टर (1600 वर्गमीटर) का विक्रय अप्रार्थी संख्या 3 को रूपये 2.00 लाख में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख पंजीयन हेतु दिनांक 16.01.2002 को उप–पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज में बिक्रीत सम्पत्ति का उपयोग राजस्थान डेन्टल कॉलेज की स्थापना हेतु किये जाने का उल्लेख होने के आधार पर मौका निरीक्षण किये जाने के पश्चात रूपये 900/– प्रति वर्गमीटर की दर से मालियत की गणना करते हुए

लगातार.....2

कुल मालियत रूपये 14,40,000/— पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता मानते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47डी के तहत नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में अप्रार्थीगण द्वारा कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराये जाने पर उप—पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किया जाकर एवं पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना तत्समय प्रचलित कृषि भूमि की दर से करते हुए कुल मालियत रूपये 448,000/— निर्धारित करते हुए अप्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 49,180/— व शास्ति रूपये 20/— सहित कुल रूपये 49,200/— वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 3.4.2002 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र व शपथपत्र सहित प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक चैरिटेबल संस्था द्वारा डेन्टल कॉलेज की स्थापना हेतु क्रय किये जाने एवं उक्त उद्देश्य विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से अंकित होने से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से ही निर्धारित की जा सकती है। अग्रिम कथन किया कि विक्रय विलेख में क्रीत सम्पत्ति का उद्देश्य स्पष्ट हो जाने के पश्चात भविष्य की सम्भावना का तर्क चलने योग्य नहीं रहता है। यह स्पष्ट है कि क्रेता द्वारा क्रीत सम्पत्ति का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ नहीं किया जाकर डेन्टल कॉलेज की स्थापना में किया जावेगा, अतः उप—पंजीयक द्वारा बाद मौका निरीक्षण वाणिज्यिक दर से मालियत निर्धारण हेतु रेफरेंस प्रेषित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई थी। कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण के तथ्यों एवं राज्य सरकार व महानिरीक्षक पंजीयन व मुद्रांक विभाग द्वारा समय—समय पर जारी अधिसूचनाओं/परिपत्रों की मंशा की विपरीत प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत कृषि भूमि की दर से निर्धारित किये जाने में विधिक त्रुटि की है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश विधिक प्रावधानों के विपरीत पारित किया हुआ होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

लगातार.....3

विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 व 2 (विक्रेता) द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया 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। उप–पंजीयक द्वारा क्रेता चैरिटेबल संस्था होने से केवल काल्पनिक संभावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए कमी मालियत का रेफरेन्स प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के उपरान्त एवं विधिक प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए कृषि भूमि अवधारित करते हुए तदनुसार मालियत निर्धारण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व 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 राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 3.4.2002 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध प्रश्नगत विक्रय–विलेख दस्तावेज के अवलोकन से स्पष्ट है कि इसमें प्रश्नगत सम्पत्ति का उपयोग क्रेता द्वारा राजस्थान डेन्टल कॉलेज बनाने हेतु क्रय किये जाने का उल्लेख किया गया है। ऐसी स्थिति में विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी का यह तर्क 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। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली के पृष्ठ 23 व 24 पर क्रेता द्वारा प्रस्तुत किये गये

लगातार.....4

शपथ—पत्र के बिन्दु संख्या 5 में कथन किया गया है कि — "यह कि खर्चा विक्रय पत्र प्रत्येक प्रकार का ट्रस्ट के जिम्मे तय हुआ है तथा ट्रस्ट ने उक्त भूमि राजस्थान डेन्टल कालेज की स्थापना के लिये क्रय की है जिस पर शैक्षणिक डेन्टल कालेज का निर्माण कराया जाना प्रस्तावित है।"

उक्त तथ्यों के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्ति के उपयोग बाबत 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/वाणिज्यिक संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि/आवासीय सम्पत्तियों की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से ही की जायेगी।

उपरोक्त विवेचन से यह स्पष्ट है कि अप्रार्थी संख्या 3 (चैरिटेबल संस्था) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति अपनी शैक्षणिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु क्रय की गयी है। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य पीठ के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया है कि क्रेता संस्था द्वारा कृषि प्रयोजनार्थ प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय की गयी है अथवा इस सम्पत्ति पर कृषि कार्य किया जावेगा। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत कृषि भूमि की दर से निर्धारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

परिणामतः प्रार्थी राजस्व की निगरानी स्वीकार करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 3.4.2002 अपास्त किया जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 14,40,000/— निर्धारित की जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली नियमानुसार अप्रार्थीगण से करें।

निर्णय सुनाया गया।

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
27/01/14