

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या-1057/2009/अलवर

2. निगरानी संख्या-1058/2009/अलवर

राय फाउण्डेशन ट्रस्ट दूधेडा, तहसील बहरोड, अलवर जरिये प्राधिकृत प्रतिनिधि जोगेन्द्र सिंह पुत्र श्री रामदेव सिंह (Admin. Assistant)प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक बहरोड, अलवर।
2. उषा द्यूरिज्म लिमिटेड, नई दिल्ली।

खण्डपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित :

श्री ईश्वर देवडा, अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के.अजमेरा

उप राजकीय अभिभाषक

.....राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : ०७.06.2017

यह दोनों निगरानीयां प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 03.08.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक, बहरोड अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को यथावत स्वीकार किया है। दोनों प्रकरणों में विवादित बिन्दु समान होने के कारण इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक से रखी जा रही है।

प्रकरणों के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 ने ग्राम दूधेडा तहसील बहरोड में स्थित अपने स्वामित्व की कृषि भूमि ख0नं0 368 रकबा 18 एयर, 369 रकबा 19 एयर, 385 रकबा 04 एयर, 386 रकबा 64 एयर, 393 रकबा 26 एयर, 395 रकबा 64 एयर, 399 रकबा 63 एयर, 451 रकबा 50 एयर, 452 रकबा 10 एयर किस्म बाराणी प्रार्थी को 29,25,600/- रुपये में बेचान कर विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन उप पंजीयक के समक्ष पेश किया। विद्वान उप पंजीयक द्वारा बाद जांच दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति की मालियत रुपये 29,25,600/- के स्थान पर 1,21,27,400/- रुपये होना मानते हुए तदानुसार मुद्रांक कर 9,70,200/- रुपये व पंजीयन शुल्क 25,000/- रुपये वसूल कर दस्तावेज बाद पंजीयन दिनांक 25.10.2005 को बाद पंजीयन प्रार्थी को लौटा दिया।

अन्य प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 2 ने अपने स्वामित्व की ग्राम दूधेडा तहसील बहरोड में स्थित अन्य आराजीयात कृषि भूमि खसरा नम्बर 366, 367, 370, 375, 376, 378, 380, 383, 384, 391, 392, 279 तथा 373 व 271 में से 1/3 भाग प्रार्थी के पक्ष में विक्रय पत्र 47,14,400/- रुपये में बेचान कर वास्ते पंजीयन उप पंजीयक के समक्ष पेश किया, जिसे उप पंजीयक ने बाद जांच दस्तावेज में वर्णित मालियत सही मानते हुए तदानुसार मुद्रांक व पंजीयन शुल्क वसूल कर दस्तावेज बाद पंजीयन दिनांक 10.11.2005 को बाद पंजीयन प्रार्थी को लौटा दिया।

महालेखाकार, राजस्थान के निरीक्षण दल द्वारा विक्रय की गई भूमि को शैक्षणिक निजी संस्था द्वारा क्रय किया जाना पाये जाने पर उसका उपयोग व्यवसायिक प्रयोजनार्थ मानते हुए कमी मालियत का प्रकरण बनाते हुए दोनों प्रकरण कलक्टर मुद्रांक

लगातार.....2

को रेफरेन्स किये। प्रस्तुत दोनों रेफरेन्सों को कलक्टर (मुद्रांक) ने यथावत स्वीकार किया एवं निम्न तालिकानुसार मांग राशियां कायम की। जिनसे व्यथित होकर प्रार्थीगण द्वारा अधिनियम की धारा 65 के तहत बाध्यकारी राशि (25 प्रतिशत) जमा करवाते हुए दो निगरानियां कर बोर्ड में प्रस्तुत की है।

प्रस्तुत दोनों निगरानियों की तालिका निम्नानुसार है :-

नि.सं.	क. मुद्रांक का प्रकरण सं.	दस्तावेजों की मालियत	कमी मुद्रांक	शास्ति	कुल वसूली योग्य राशि
1057/09	73/2007	52481000	3236980	13020	3520000
1058/09	74/2007	40684900	2284602	15398	2300000

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं प्रस्तुत रिकार्ड का अवलोकन किया गया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एवं उक्त कृषि भूमियों की जारी की गई हस्ताक्षरित जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण विक्रेताओं के नाम खुला हुआ है। केवल मात्र कृषि भूमि में ही राजस्व रेकार्ड में नामान्तरण खोला जाता है, ना कि आवासीय अथवा वाणिज्यिक भूमि में। साथ ही उन्होंने विवादित खसरो की जारी की गई जमाबन्दी प्रस्तुत की। प्रार्थी द्वारा उक्त कृषि भूमियों का विक्रय पत्र उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसमें उक्त समस्त खसरा संख्या, उनका रकबा एवं कुल क्षेत्रफल स्पष्टतया अंकित है तथा जमाबन्दी एवं कृषि भूमि जो कि सड़क व आबादी से दूर स्थित है। उनके द्वारा जमाबन्दी प्रस्तुत कर दर्शाया गया कि कृषि भूमियों का नामान्तरण विक्रेताओं के नाम खुला हुआ है एवं कृषि भूमि क्रय करने के पश्चात क्रेताओं द्वारा भी अपने स्वयं के नाम नामान्तरण खुलवाया गया है, जिस पर हल्का पटवारी के स्पष्ट हस्ताक्षर मौजूद है, जिससे स्पष्ट सिद्ध होता है कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई उक्त भूमि कृषि भूमि ही है।

वकील प्रार्थी द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्तों में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे। जिनमें निम्नलिखित न्यायिक दृष्टान्त उल्लेखनीय हैं :-

(1) माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन (2) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 2314/2012 व 2315/2012/अलवर श्री समयसिंह चौहान बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015 (3) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी संख्या 2286/2007 /नागौर में पारित 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." (4) माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 57 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट, झुंझुनूं बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक, चिड़ावा (5) माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित आदेश निगरानी संख्या 290/2015/अलवर में पारित निर्णय दिनांक 08.02.2016 एवं निगरानी संख्या 2109 व 2110/2008/सिरोही निर्णय दिनांक 09.10.2015 एवं निगरानी संख्या 1975/2015/अलवर मैसर्स अपनाघर बिल्डवेल प्रा.लि. बनाम सरकार निर्णय दिनांक 24.05.2016 में भी 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." जो कि इस प्रकरण पर पूर्णतया आच्छादित है।

साथ ही निवेदन किया कि राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/ कर/90 दिनांक 4.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 9 के अनुसार भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मूल्यांकन नहीं किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

इसी प्रकार महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 5/2006 क्रमांक एफ-7(67)जन/06/2285-2720 दिनांक 30.01.2006 में भी सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किये जाने बाबत निर्देश दिये गये हैं।

अतः उन्होंने प्रस्तुत दोनों निगरानियों को स्वीकारते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित दोनों निर्णय दिनांक 03.08.2009 को निरस्त करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत भूमि में मौका निरीक्षण कर पाया गया कि भूमि में प्रार्थी द्वारा बाउण्ड्रीवाल एवं तारबंदी करी गई है, बीच में भवन बना हुआ है जिसमें ट्यूरिज्म कोर्सेज की कक्षाएँ संचालित पायी गई, वहां उपस्थित स्टाफ में बतलाया कि लगभग 400 विधार्थी कक्षाओं में अध्ययनरत है। उप पंजीयक द्वारा व्यवसायिक दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की दोनों निगरानियां अस्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक के दोनों आदेशों को यथावत रखे जाने पर बल दिया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रस्तुत दोनों प्रकरणों में यह निर्विवादित है कि अप्रार्थी सं० 2 उषा ट्यूरिज्म लि०, नई दिल्ली के बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स ने अपनी बैठक दिनांक 4.10.2005 में सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया था कि उनकी कम्पनी द्वारा विवादित भूमि को उनकी शैक्षणिक गतिविधियों के विस्तार करने हेतु कम्पनी की भूमि को बेचान कर दिया जावे एवं दस्तावेजों के अनुसार उक्त भूमि अकृषि/वाणिज्यिक है तथा ट्रस्ट द्वारा स्पष्ट घोषणा की गयी है कि भूमि का क्रय शैक्षणिक गतिविधियां विस्तृत करने हेतु किया जा रहा है। राज्य सरकार, राजस्व ग्रुप-6 विभाग, जयपुर के स्पष्टीकरण क्रमांक प19/राज/6/02/जयपुर दि. 29.4.02 एवं अन्य आदेशों द्वारा स्पष्ट किया गया है कि निजी संस्था फर्म ट्रस्ट द्वारा संचालित शैक्षणिक गतिविधियां लोकोपयोगी नहीं होकर वाणिज्यिक श्रेणी में मानी गई है, क्योंकि यह स्वयं/समूह विशेष्य के लिये लाभ अर्जन के लिए संचालित होती है, जो शुल्क वसूल कर शिक्षा प्रदान करते हैं। ऐसी स्थिति में कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश में ट्रस्ट द्वारा क्रय की गयी शैक्षणिक विस्तार हेतु भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया है।

कलक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश में स्पष्ट अंकित किया है कि - "स्वयं जवाब राय फाउण्डेशन ने भूमि का पूर्व में ही रूपान्तरण मान लिया था यही नहीं अपने जवाब में भी माना है कि 21.07.2005 को प्रारूप 'ग' में पूर्व में हुए होटल/रिसोर्ट संपरिवर्तन उषा ट्यूरिज्म एण्ड रिसोर्ट लि० से पुनः परिवर्तन बहुउपयोगी राय फाउण्डेशन ट्रस्ट शिक्षण संस्थान हेतु आवेदन किया है। उषा ट्यूरिज्म से राय फाउण्डेशन को दस्तावेजों का पंजीयन 25.10.2005 व 10.11.2005 में हुआ है जबकि रूपान्तरण होटल/रिसोर्ट के लिए 26.09.1997 को हो चुका था पंजीयन से पहले शैक्षणिक प्रयोजन के लिए संपरिवर्तन आदेश में परिवर्तन हेतु 21.07.2005 को आवेदन किया जा चुका था। महालेखाकार द्वारा अपने आक्षेप में यह भी बताया है कि 06.07.2005 की बैठक में राय फाउण्डेशन द्वारा शैक्षणिक प्रयोजन हेतु जमीन क्रय करने का निर्णय लिया था इसी तरह उषा ट्यूरिज्म द्वारा भी अपनी बैठक दिनांक 04.10.2005 को शैक्षणिक कार्यों हेतु जमीन

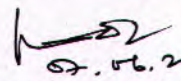
राय फाउण्डेशन को देने का निर्णय कर लिया था, शैक्षणिक प्रयोजन को राज्य सरकार के पत्र 29.04.2002 द्वारा वाणिज्यिक श्रेणी में माना है। अतः आक्षेप विधिसम्मत है। पैरोकार ने यह भी बताया कि उषा टयूरिज्म व राय फाउण्डेशन एक ही ईकाई के रूप में कार्य करते हैं। दिनांक 23.07.2009 को वक्त भ्रमण उप-पंजीयक के साथ राय फाउण्डेशन का मौका देखा गया। वहां भवन में टयूरिज्म कोर्सज की कक्षाएँ चलती पाई गई। नगर नियोजन विभाग की अनापत्ति के चलते शैक्षणिक प्रयोजन हेतु रूपान्तरण नहीं हुआ है परन्तु पूर्व में हुए रूपान्तरण मौके पर भूमि के उपयोग, जमीन में लगातार अकृषि (गिरदावरी में भी पड़त अंकित है) उपयोग से दस्तावेजों का पंजीयन वाणिज्यिक दर से किया जाना था। ऑडिट द्वारा आक्षेप उचित लगाया है।

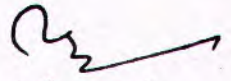
इस प्रकार स्पष्ट है कि विक्रय की गई भूमि का संपरिवर्तन हो चुका था अर्थात् कृषि भूमि से अकृषि भूमि होना रेकार्ड के अनुसार सत्यापित होना पाया जाता है। उपरोक्त पंजीयन किये गये दस्तावेज के द्वारा विक्रय की गई संपत्ति के बारे में उप-पंजीयक बहरोड़ से मौका रिपोर्ट भी प्राप्त की गई। उप-पंजीयक बहरोड़ ने दिनांक 23.07.2009 को अपनी मौका निरीक्षण रिपोर्ट में अंकित किया है कि मौके पर विवादित आराजी पर बाउण्ड्री फेसिंग पाई गई तथा बीच में भवन बने हुए है। जिसमें टयूरिज्म कोर्सज की कक्षाएँ चालू पाई गई जिसमें 400 के लगभग विद्यार्थी अध्यनरत है।”

कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय से स्पष्ट है कि विवादित भूमि का रूपान्तरण होटल व रिसोर्ट के लिये 26.09.1997 को हो चुका है एवं इस प्रकरण में विवादित भूखण्ड का पंजीयन दिनांक 07.10.2005 को करवाया गया है, जोकि रूपान्तरण के बाद का है। विद्वान अधिवक्ता निगरानीकार द्वारा प्रस्तुत निर्णयों का भी यही सार है कि पंजीयन के वक्त भूमि की प्रकृति के अनुसार ही भूमि की मालियत निर्धारित की जावेगी। अतः ऐसी स्थिति में विवादित भूमि को कृषि भूमि की मालियत से निर्धारण किया जाना न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

परिणामस्वरूप कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित आदेश दिनांक 03.08.2009 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होने से प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां अस्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के निगरानीधीन दोनों आदेश दिनांक 03.08.2009 यथावत रखे जाते हैं।

निर्णय सुनाया गया।


(मदन लाल)
सदस्य


(खेमराज)
अध्यक्ष