राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1070/2013/अलवर

रामसिंह पुत्र लालाराम जाति जाट
निवासी–बहरोड, तह0 मुण्डावर, जिला अलवर

...प्रार्थी

बनाम

1. कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर राजस्थान
2. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक बानसूर, अलवर

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री दिनेश विश्नोई, अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री रामकरण सिंह,
उप राजकीय अभिभाषक .....राजस्व की ओर से

दिनांक : 16.04.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 26.12.2012 प्रकरण संख्या 363/12 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें उक्त अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक बानसूर, अलवर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि श्रीमती धनपत्नी पत्नी श्री रामसिंह प्रार्थी–लेसर (lessor) द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि ख0नं0 933 रकबा 0.7800 हैक्टर में से 50 ऐयर हिस्सा लेसी सचिव बाबा भगवानदास एज्यूकेशन सोसायटी ग्राम मोठूका संस्था जी.एल. स्कूल को 33 वर्ष के लिये भूमि 1000/– रूपये प्रतिमाह के हिसाब से लीज पर देते हुए लीज डीड दिनांक 22.11.2010 को उप पंजीयक के कार्यालय में प्रस्तुत की। उप पंजीयक ने बाद पंजीयन दस्तावेज पक्षकार को लौटा दिये। तत्पश्चात महालेखाकार, जयपुर द्वारा लेखा परीक्षा अवधि 4/10 से 3/11 की लेखा निरीक्षक में पाया कि लीज डीड में भूमि की गणना कृषि दर से की गई है जबकि शैक्षणिक संस्था व्यवसायिक गतिविधियों में आने के कारण व्यवसायिक दर कृषि भूमि की छः गुणा है, उन्होंने 50 ऐयर अर्थात 0.5 हैक्टेयर डी.एल.सी. दर 15.98 लाख प्रति हैक्टेयर की व्यवसायिक दर 6 गुणा से निर्धारित करते हुए आंक्षेप दर्ज किया जिसके आधार पर उप पंजीयक ने अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रकरण कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स किया गया। कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रेफरेन्स

निरन्तर.....2

को यथावत स्वीकारते हुए भूमि की कीमत 47,94,000/– निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक कर 1,99,750/–, कमी पंजीयन शुल्क 39,950/– एवं शस्ति 100/– कुल 2,39,800/– पक्षकार से वसूलने के आदेश दिनांक 26.12.2012 को पारित किये, जिसके विरूद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ कर बोर्ड में प्रस्तुत की गयी है।

3. विद्वान प्रार्थी अधिवक्ता ने तर्क दिया कि कलक्टर मुद्रांक ने इस ओर गौर नहीं किया कि लेसी संस्था राजस्थान संस्था रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1958 के तहत पंजीकृत संस्था है एवं उसके द्वारा शिक्षा के विकास एवं प्रसार, गरीब निर्धन बच्चों को शिक्षा (निशुल्क), विकलांग बच्चों को शिक्षा (निशुल्क), सामाजिक बुराईयों को दूर करना, बालिका शिक्षा को प्रोत्साहन देना एवं सामाजिक जागरूकता का विकास करना इत्यादि उद्देश्य पूर्ति हेतु भूमि मात्र 1000/– रूपये प्रतिमाह की दर से लीज पर ली गई है, जिसका नियमानुसार पंजीकरण राशि अदा की जा चुकी है। कलक्टर मुद्रांक के समक्ष जो रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है, वह केवल मात्र कयास के आधार पर पेश किया गया है जो कानून के स्पष्ट प्रावधानों के विपरीत है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने वित्त विभाग (कर अनुभाग) द्वारा जारी अधिसूचना कमांक एफ4(4)वित्त/कर/2015–226 दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 का उल्लेख किया, जो निम्नानुसार है :–

> 6. कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें– "कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी"

4. साथ ही उन्होंने सुप्रीम कोर्ट द्वारा पारित निर्णय (2012) 5 अपील नं0 735/2012 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अम्बरीश टण्डन निर्णय दिनांक 20.01.2012 राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित निगरानी संख्या 2314/2012/अलवर श्री समय सिंह चौहान बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 24.08.2015 एवं निगरानी संख्या 2691/2011/अलवर संस्कार भारती शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय, अलवर बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 07.12.2015 प्रस्तुत कर निगरानी को स्वीकारते हुए कलक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 को निरस्त करने का निवेदन किया।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति में उप पंजीयक द्वारा आवासीय दर की 6 गुणा से मालियत प्रस्तावित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

निरन्तर.....3

6. उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण में यह निर्विवादित है कि लेसर (lessor) द्वारा अपने स्वामित्व की कृषि भूमि को 33 वर्ष की अवधि के लिये लेसी (lessee) के शैक्षणिक संस्था संचालन हेतु 33 वर्ष की लीज पर 1000/– रूपये प्रतिमाह मासिक किराये पर दी है। उप पंजीयक ने भूमि की गणना कृषि दर से की है जबकि लेखा परीक्षण के आक्षेप के आधार पर शैक्षणिक कार्य को व्यवसायिक गतिविधियां निर्धारित करते हुए कृषि भूमि की 6 गुणा दर से मालियत निर्धारित की है। अतः प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि विवादित भूमि पर कृषि भूमि की दर से अथवा वाणिज्यिक दर से गणना की जावे।

7. राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 के बिन्दु संख्या 6 में स्पष्ट अंकित है कि **"कंपनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी"**। इस अधिसूचना में यह भी स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि उपर्युक्त दरें कलक्टर (स्टाम्प) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लंबित मामलों में भी लागू होगी, जिससे यह स्पष्ट है यह अधिसूचना इस प्रकरण पर पूर्णतया लागू होती है। अतः इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा लीज पर दी गई भूमि स्पष्टतया कृषि भूमि की श्रेणी में आती है।

8. इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड का यह निरन्तर मत रहा है कि विक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन प्रकृति के अनुसार ही मालियत की गणना की जा सकती है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा भी समय–समय पर परिपत्र जारी कर उप–पंजीयक/कलेक्टर (मुद्रांक) कार्यालयों को यह दिशा–निर्देश जारी किये जाते रहे हैं कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर मालियत का निर्धारण ना किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन की प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे।

9. माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन का विवरण निम्नानुसार है :–

> "it is asserted that the stamp duty was paid based on the position and user of the building on the date of the purchase. The impugned order of the High Court shows that it was not seriously disputed about the nature and user of the building, namely, residential purpose on the date of the purchase. Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty."

10. कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में अथवा बहस के दौरान विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, जिससे यह प्रमाणित होता हो कि वक्त मौका निरीक्षण भूमि का शैक्षणिक संस्था से अन्यत्र

निरन्तर.....4

उपयोग किया जा रहा हो। ऐसी स्थिति में केवल सम्भावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना व्यवसायिक दर से किये जाने का आक्षेप किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने स्वविवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा–निर्देशों को पूर्णतया नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

11. माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) आर.आर. टी. 731 एवं माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय सिविल रिट पिटीशन संख्या 40/2013 रजनी सहगल बनाम सरकार निर्णय दिनांक 21.10.2016 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को भूमि की अवस्थिति अनुसार सम्पत्ति का बाजार मूल्य निर्धारित किया जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध किया जावेगा। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (1993)1 SCC 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टैट ऑफ आंध्र प्रदेश व अन्य में पेज संख्या 659 में भारतीय संविधान के आर्टिकल 19(1)(जी) एवं (6) के व्याख्या करते हुए अभिनिर्धारित किया है कि शिक्षण संस्था चलाना कोई व्यापार या व्यवसाय नहीं है। अतः इस शिक्षण संस्था का संचालन करना व्यवसाय करने की श्रेणी में नहीं माना जा सकता।

12. इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी अपने स्वविवेक, न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तों तथा विभागीय परिपत्रों में दिये गये दिशा–निर्देशों को पूर्णतया नजरअंदाज करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए प्रार्थी के विरूद्ध मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

13. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.12.2012 अपास्त किया जाता है।

14. निर्णय सुनाया गया।

16.4.2018

(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य