

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक पलसाना जिला सीकर।  
बनाम

.....प्रार्थी

1. रामायण एग्रो प्रोडक्ट प्रा0लि0,  
सूरत जरिये डायरेक्टर गजानन्द मालपानी पुत्र कन्हैयालाल मालपानी,  
निवासी-28, विजय नगर सोसायटी, सूरत, गुजरात
2. वाणी विशिष्ट एज्युकेशन सोसायटी व रिसर्च सेन्टर,  
35बी, सुभाष मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर यूनिट गरम सूरजावास,  
तहसील दातारामगढ़ जिला सीकर जरिये अध्यक्ष गजानन्द मालपानी पुत्र  
कन्हैयालाल मालपानी

.....अप्रार्थीगण.

**एकलपीठ**

**श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य**

**उपस्थित : :**

श्री डी.पी.ओझा

उप राजकीय अभिभाषक।

श्री वी.के.गर्ग, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

.....अप्रार्थी की ओर से

**निर्णय दिनांक : 09.05.2018**

यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), 'जयपुर (जिस आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के प्रकरण संख्या 86/2013 आदेश दिनांक 09.01.2015 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 कर बोर्ड द्वारा निस्तारित निगरानी संख्या 1055/2008/सीकर निर्णय दिनांक 08.01.2013 द्वारा प्रतिप्रेषित आदेश की पालना में अपना निर्णय पारित किया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 के पक्ष में ग्राम-सूजावास, पटवार हल्का श्यामपुरा, तहसील दातारामगढ़ जिला सीकर के खसरा नम्बर 94 की 6.30 है0, खसरा नम्बर 99 (पूर्व में भूलवश खसरा नं0 97 अंकित) की 7.00 है0, कुल 13.30 है0 रकबे में से 15200 वर्गमीटर भूमि के संबंध में 35 वर्ष के लिये किराये पर देने के संबंध में, निष्पादित किरायानामा दिनांक 17.02.2006 को पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 29.11.2006 को 1,68,000/- के मुद्रांक पेपर पर प्रस्तुत किया गया, जिस पर उप पंजीयक द्वारा 25,000/- का अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क देय होना अवधारित कर, इसे वसूल किया जाकर, दस्तावेज के पंजीयन के पश्चात इसे पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात दिनांक 18.12.2006 को उप पंजीयक द्वारा पंजीकृत दस्तावेज में निहित सम्पत्ति का रेण्डम पद्धति से चयन कर, मौका मुआयना किये जाने पर, प्रश्नगत सम्पत्ति में स्कूल, छात्रावास व आवासीय सम्पत्तियों का वाणिज्यिक उपयोग होना पाया जाने के कारण भूमि की मालियत 3,49,60,000/- व निर्माण की कीमत 1,80,42,674/- टीनशेड की कीमत 1,98,000/- मानकर, सम्पत्ति की कुल मालियत 5,32,00,674/- आंकते हुये, मुद्रांक शुल्क 34,58,013/- रुपये जमा करवाने हेतु नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तावित राशि जमा नहीं करवाने के कारण, उप पंजीयक द्वारा कलक्टर के समक्ष 'रेफरेन्स' प्रस्तुत किया गया। कलक्टर मुद्रांक ने अपने प्रकरण संख्या 44/2007 निर्णय दिनांक 25.02.2008 द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर कुल रकबे 15200 वर्गमीटर में से 2017.12 वर्गमीटर का वाणिज्यिक उपयोग होना अवधारित कर, मालियत वाणिज्यिक प्रथम दर 2,300/- रुपये

लगातार.....2

प्रथम दर 2,300/- रुपये प्रति वर्गमीटर से 46,39,376/- व शेष 13182.88 वर्गमीटर भूमि की मालियत आवासीय दर 170/- रुपये वर्गमीटर से 22,41,090/- रुपये कुल मालियत रुपये 68,80,466/- अवधारित की जाकर, पूर्व में भुगतान किये गये मुद्रांक शुल्क 1,68,000/- व पंजीयन शुल्क 25,000/- रुपये को समायोजित कर, शेष बकाया व वसूली योग्य मांग राशि रुपये 2,79,500/- कायम की गयी। इस आदेश से व्यथित होकर विभाग द्वारा निगरानी संख्या 1055/2008/सीकर कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसका निस्तारण करते हुए माननीय खण्डपीठ ने अपने आदेश दिनांक 08.01.2013 द्वारा प्रकरण मौका जांच हेतु कलक्टर मुद्रांक को प्रतिप्रेषित किया। कर बोर्ड के आदेश की पालना में कलक्टर ने दिनांक 04.09.2013 को मौका निरीक्षण करते हुए अपने प्रकरण संख्या 86/2013 निर्णय दिनांक 09.01.2015 पारित कर शास्ति एवं ब्याज का आरोपण करते हुए 7,99,640/- की वसूली के आदेश प्रदान किये। जिसके विरुद्ध विभाग द्वारा पुनः यह निगरानी मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गई।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क प्रस्तुत किया कि मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण किया जावे। प्रश्नगत भूमि में स्कूल/शैक्षणिक संस्था का संचालन किया जा रहा है एवं आराजी का सम्भावित उपयोग व्यवसायिक है। अतः व्यवसायिक दर से गणना करते हुए उप पंजीयक ने रेफरेन्स प्रस्तुत किया है। प्रार्थी 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 विभाग की निगरानी स्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करने का निवेदन किया।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी ने तर्क दिया कि किराये पर ली गई भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एवं उक्त कृषि भूमियों की जारी की गई इस्ताक्षरित जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण अप्रार्थी संख्या 2 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 खसरे की जारी की गई खसरा गिरदावरी सम्वत 2067 से 2069 का अवलोकन करवाया, जिसमें उक्त वर्णित खसरे में "पड़त एवं ग्वार, मूंग, बाजरा तथा चौला की फसल बोये जाने" का ब्यौरा अंकित है एवं नियमित रूप से कृषि कार्य किया जाना स्पष्टतया अंकित है। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त कृषि भूमि का किराया नामा पत्र दिनांक 17.02.2006 को प्रस्तुत किया गया था, जिसमें खसरा स्पष्टतया अंकित है तथा जमाबंदी एवं कृषि भूमि होने का इन्दाज स्पष्टतया अंकित है।

वकील अप्रार्थीगण 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 लण्डन
- (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

लगातार .....3

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 पृष्ठ 57 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामराम जाट, झुंझुनू 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।

अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने राजस्थान कर बोर्ड की माननीय खण्डपीठ द्वारा पारित निगरानी संख्या 1375/2008/सीकर राजस्थान सरकार बनाम श्री राधेश्याम पुत्र श्री रामेश्वरलाल (श्री मोदी शिक्षण संस्थान) निर्णय दिनांक 16.12.2016 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि समान तथ्यों पर आधारित प्रकरण में माननीय पीठ ने शैक्षणिक गतिविधि को व्यवसायिक श्रेणी में निर्धारित नहीं किया है। अतः उन्होंने विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 25.02.2008/09.01.2015 को यथावत रखने का निवेदन किया साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि इनके द्वारा पूर्व में राशि रुपये 1,40,000/- जरिये रसीद संख्या 23/2032 दिनांक 27.05.2008 तथा कलक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक 09.01.2015 द्वारा सृजित मुद्रांक शुल्क राशि रुपये 1,77,970/- जरिये रसीद संख्या 4675012 दिनांक 12.01.2015 एग्नेस्टी स्कीम के तहत जमा करवाई जा चुकी है, जिससे उनको ब्याज एवं शास्ति में शत प्रतिशत छूट प्रदान है। अतः कलक्टर मुद्रांक के आदेश के विरुद्ध किसी भी प्रकार की देय राशि बकाया नहीं होने के कारण विभाग की निगरानी निष्प्रभावी होने के कारण खारिज किये जाने योग्य है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। विभाग द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है। प्रस्तुत प्रकरण में यह निर्विवादित है कि पंजीयन के समय विवादित सम्पत्ति किसी स्थानीय निकाय द्वारा व्यवसायिक रूपान्तरित नहीं की गयी है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र संख्या 2/2004 में स्पष्ट किया गया है कि बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये जाने के उपरान्त मौके की अवस्थिति आस-पास की अवस्थिति एवं सड़क से दूरी को दृष्टिगत रखते हुए सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। ऐसी स्थिति में बिक्रीत सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए व्यवसायिक दर से मालियत निर्धारित किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत नहीं होता।"

अप्रार्थीगण अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत जमाबंदी, खसरा गिरदावरी से यह स्पष्ट होता है कि वक्त पंजीयन अप्रार्थी द्वारा किराये पर ली गई भूमि कृषि भूमि थी। अप्रार्थी संख्या 1 कम्पनी द्वारा भूमि किराये पर लिये जाने से भूमि की प्रकृति में परिवर्तन नहीं हो जाता है। 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 कलेक्टर (स्टाम्प) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लंबित मामलों में भी लागू होगी। अतः इस प्रकरण में अप्रार्थी द्वारा किराये पर ली गई भूमि स्पष्टतया कृषि भूमि की श्रेणी में आती है। विभाग द्वारा केवल मात्र इस आधार पर व्यवसायिक दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है कि भूमि किराये पर लेने के पश्चात् अप्रार्थी द्वारा उसमें स्कूल का निर्माण किया गया है तथा मौके पर व्यवसायिक गतिविधि है।

इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय एवं माननीय राजस्थान कर बोर्ड का यह निरन्तर मत रहा है कि बिक्रीत 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।

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."**

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। बिन्दु संख्या 9 निम्न प्रकार है :

9. भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार भूमि का मूल्यांकन नहीं करें :

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 अप्रार्थी द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्थानीय निकाय से भू-उपयोग परिवर्तन करवाया गया हो अथवा वक्त मौका निरीक्षण भूमि का शैक्षणिक संस्था से अन्यत्र उपयोग किया जा रहा हो। बिक्रीत सम्पत्ति का कृषि भूमि के रूप में राजस्व रेकॉर्ड में इन्द्राज है एवं हल्का पटवारी की रिपोर्ट अनुसार भौतिक रूप से भी कृषि कार्य के उपयोग में ली जा रही है। 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 अप्रार्थी क्रेता के विरुद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि की गयी है।

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 हाल ही में 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) सुप्रीम कोर्ट के सोज पेज 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टेट ऑफ आंध्र प्रदेश व अन्य में पेज संख्या 659 में भारतीय संविधान के आर्टिकल 19(1)(जी) एवं (3) 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।

कलेक्टर मुद्रांक ने अपने मौका निरीक्षण रिपोर्ट दिनांक 04.09.2013 में यह अंकित किया है कि :-

“आज दिनांक 04.09.2013 को नायब तहसीलदार पलसाना एवं अप्रार्थी की उपस्थिति में मौका देखा गया। प्रकरण संख्या 86/13 तथा प्रकरण संख्या उन्नवान उप पंजीयक पलसाना जिला सीकर बनाम वाणि वशिष्ठ एजुकेशन सोसायटी एण्ड रिसर्च सेन्टर से सम्बन्धित सम्पत्ति वाकै ग्राम सूजावास की तन में स्थित खसरा नं. 94 रकबा 6.30 हैक्टर, में से 10200 वर्गमीटर है। खसरा नं. 97 रकबा 7 हैक्टर में से 5000 वर्गमीटर जिसे उप पंजीयक पलसाना के पंजीयन क्रमांक 2540 दिनांक 12.02.07 से दस्तावेज शुद्धि पत्र द्वारा खसरा नम्बर 97 के स्थान पर 99 शुद्धि करया गया है, से सम्बन्धित मौका देखा गया। मौके पर दस्तावेज में अंकितानुसार खसरा नम्बर 94 में चित्रकूट पब्लिक स्कूल एण्ड रिसर्च सेन्टर के नाम से एक विद्यालय पक्का निर्मित बना हुआ है तथा खसरा नम्बर 99 की भूमि विद्यालय के पीछे स्थित है। समस्त भूमि जो विद्यालय के आगे पीछे है वह खाली है। उप पंजीयक ने मौके पर बताया कि इस परिसर का पूर्व उप पंजीयक द्वारा पूर्व में मौका निरीक्षण किया गया है, जिसकी रिपोर्ट पत्रावली में संलग्न है। उक्त खसरा नम्बरों से सम्बन्धित भूमि विद्यालय परिसर में स्थित है।”

मौका निरीक्षण रिपोर्ट में कलेक्टर मुद्रांक ने भी भूमि पर शैक्षणिक गतिविधियां संचालन का उल्लेख किया है जो कि व्यापारिक श्रेणी में नहीं आती है एवं साथ ही इस प्रकरण में शेष मुद्रांक राशि 1,77,970/- भी अप्रार्थी द्वारा एमेनेस्टी स्कीम के तहत कलेक्टर मुद्रांक द्वारा जारी रिमाण्ड नोट दिनांक 09.01.2015 की पालना में जरिये ई चालान संख्या 4675012 दिनांक 12.01.2015 द्वारा जमा करवाया जा चुका है, जिसकी मूल रसीद कलेक्टर मुद्रांक की पत्रावली पर उपलब्ध है। जिससे स्पष्ट है कि अप्रार्थी के विरुद्ध किसी प्रकार की बकाया राशि वसूलनीय योग्य नहीं पायी जाती है। राजस्थान कर बोर्ड की माननीय खण्डपीठ द्वारा पारित निगरानी संख्या 1375/2008/सीकर राजस्थान सरकार बनाम श्री राधेश्याम पुत्र श्री रामेश्वरलाल (श्री मोदी शिक्षण संस्थान) निर्णय दिनांक 16.12.2016 इस प्रकरण पर पूर्णतया आच्छादित होने के कारण विभाग द्वारा प्रस्तुत यह निगरानी बलहीन होने से अपास्तनीय योग्य है।

परिणामस्वरूप कलेक्टर मुद्रांक के आदेशों में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होने से विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर सतर्कता के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 09.01.2015 एवं 25.02.2008 इस हद तक यथावत रखे जाते हैं।

( मदन लाल मालवीय )  
सदस्य