राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2050/2014/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक दूदू, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. लक्ष्मीनारायण शिक्षण संस्थान, जरिये अध्यक्ष श्री पन्नालाल कुमावत पुत्र श्री मोतीलाल निवासी प्लॉट नं0 एबी–351, निर्माण नगर, जयपुर.
2. श्री हेमराज दत्तक पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण, निवासी माल की ढाणीतन दूदू, तह. मौजमाबाद, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :
श्री जमील जई,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
श्री ईश्वर देवड़ा, अभिभाषक .....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 06/09/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत–द्वितीय (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 1199/2011 में पारित किये गये आदेश दिनांक 28.09.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 5619 माल की ढाणीतन, दूदू तहसील मौजमाबाद जिला जयपुर क्षेत्रफल 1.49 हैक्टर में से 1.08 हैक्टर का दानपत्र अप्रार्थी संख्या 1 लक्ष्मीनारायण शिक्षण संस्थान के पक्ष में निष्पादित करते हुए निष्पादित विलेख पंजीयन हेतु उप पंजीयक दूदू के समक्ष दिनांक 30.04.2010 को प्रस्तुत करने पर उप पंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उप–पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज के जरिये शिक्षण संस्थान को सम्पत्ति दान की जाने एवं इसका उपयोग शिक्षण संस्थान के संचालन हेतु किये जाने के आधार पर व्यावसायिक मानते हुए तद्नुसार कुल मालियत रूपये 3,40,20,000/– प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के तहत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप–पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर, सम्पत्ति

लगातार.....2

को कृषि भूमि एवं दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.09.2012 से रेफरेंस अस्वीकार किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक शैक्षणिक संस्था को शिक्षण संस्थान के संचालन हेतु दान की गयी है, जिसका एकमात्र उद्देश्य लाभ कमाना हैं। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि दानकर्ता द्वारा बिना किसी प्राप्ति के एक शिक्षण संस्थान को अपने स्वामित्व की सम्पत्ति दान की गयी है। वक्त पंजीयन प्रश्नगत सम्पत्ति की प्रकृति कृषि थी एवं कृषि कार्य में ही उपयोग में ली जा रही थी तथा आज दिनांक तक भी कृषि उपयोग में ही आ रही है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना कृषि भूमि के लिये निर्धारित डी.एल.सी. दर से ही की जा सकती है। उप–पंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन तद्नुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 2314/2012 व 2315/2012/अलवर में पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015** को उद्धरित करते हुए कथन किया कि उक्त प्रकरण हस्तगत प्रकरण पर पूर्णतया लागू होता है, जिसमें माननीय खण्डपीठ द्वारा शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रीत कृषि भूमि को कृषि भूमि ही अवधारित करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किया गया है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। माननीय राजस्थान कर बोर्ड के उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त का ससम्मान अध्ययन किया गया।

लगातार.....3

6. प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने पर स्पष्ट होता है कि अप्रार्थीगण द्वारा हस्तान्तरित सम्पत्ति कृषि भूमि थी, जिसका वक्त पंजीयन किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा आवासीय अथवा वाणिज्यिक भू–रूपान्तरण किया हुआ नहीं था। दौराने बहस विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि वक्त पंजीयन प्रश्नगत भूमि वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरित की गयी हो। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं मैसर्स मनोज कुमार हरियाणा सरकार** के प्रकरणों में स्पष्ट अवधारित किया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वक्त पंजीयन की स्थिति एवं प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही की जा सकती है। भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना नहीं की जा सकती। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप–पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट प्राप्त की गयी है, जिसमें मौके पर बाउण्ड्रीवॉल व ज्वार की फसल होना बताया गया है। चौसाला खसरा गिरदावरी सम्वत् 2067 से 2070 (वर्ष 2010 से 2013) के अनुसार ज्वार की फसल होना बताया गया है। इस प्रकार निर्विवादित रूप से प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि भूमि थी एवं पंजीयन की दिनांक व उसके पश्चात् तक कृषि उपयोग में ही ली जा रही थी। केवलमात्र शिक्षण संस्थान को हस्तान्तरित किये जाने मात्र के आधार पर कृषि भूमि की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से किया जाना विधिसम्मत नहीं माना जा सकता।

7. इसी प्रकार विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत **माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015** में प्रार्थी शिक्षण संस्था द्वारा क्रीत सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की गयी है।

8. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त तथा प्रकरण के तथ्यों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि कारित किया जाना नहीं पाया जाता है, फलतः राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती है।

9. परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.09.2012 की पुष्टि की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

6/8/2017
(के. एल. जैन)
सदस्य