राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2070/2014/जयपुर.

सरोकार संस्थान जरिये कोषाध्यक्ष डॉ0 सविता पाईवाल पत्नी डॉ0 राघव प्रकाश, निवासी ए–16, सरस्वती नगर, गेटोर रोड़, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, सांगानेर (द्वितीय) जयपुर.
2. इस्लाम खां पुत्र स्व0 खाजू खां निवासी ग्राम चक हरबंशपुरा, तहसील सांगानेर जिला जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री खेमराज, अध्यक्ष
श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री राममनोहर शर्मा, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.
श्री रामकरण सिंह,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 20/10/2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–द्वितीय (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 665/2013 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 26.08.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक सांगानेर–द्वितीय द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रेषित रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज व शास्ति के रूप में रूपये 35,92,760/– वसूल किये जाने के आदेश दिये हैं।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री इस्लाम खां पुत्र स्व0 श्री खाजू खां निवासी सांगानेर, जयपुर द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर जिला जयपुर स्थित सम्पत्ति खसरा नम्बर 374 रकबा 0.61 है0, खसरा नम्बर 375 रकबा 1.07 है0, खसरा नम्बर 376 रकबा 1.48 है0, खसरा नम्बर 378 रकबा 0.92 है0, खसरा नम्बर 1791/371 रकबा 1.45 है0 कुल किता 5 कुल रकबा 5.53 है0 भूमि सम्पूर्ण एवं खसरा नम्बर 371 रकबा 0.62 है0 में से विक्रेता का हिस्सा 30/31 भाग का विक्रय प्रार्थी सरोकार संस्थान को रूपये 1,54,47,600/– में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 16.04.2013 को पंजीयन हेतु उप–पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति शैक्षणिक संस्थान द्वारा क्रय

लगातार.....2

किये जाने के आधार पर वाणिज्यिक उपयोग सम्भावित मानते हुए वाणिज्यिक दर रूपये 1750/— प्रतिवर्गमीटर से आंकलित करते हुए कुल मालियत रूपये 10,72,75,000/— प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त रेफरेंस प्राप्त होने पर निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.08.2014 से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 10,72,75,000/— निर्धारित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क, सरचार्ज व शास्ति के रूप में रूपये 35,92,760/— वसूल किये जाने के आदेश दिये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थी द्वारा क्रीत सम्पत्ति पूर्णतः कृषि उपयोग की थी। केवल शिक्षा संस्थान द्वारा क्रय किये जाने के आधार पर उप—पंजीयक द्वारा वाणिज्यिक दर से मालियत निर्धारण हेतु रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक भूल की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विक्रेता को सुनवाई हेतु कोई नोटिस तामील करवाये बिना तथा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किये बिना रेफरेंस स्वीकार करते हुए निगरानी अधीन आदेश से प्रार्थी के विरूद्ध भारी मांग कायम किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किये जाने का अनुरोध किया।

4. विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति शिक्षा संस्थान द्वारा क्रय किये जाने से इसका वाणिज्यिक उपयोग किया जाना निर्विवादित है। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि आयुक्त, रीको द्वारा जारी पत्र क्रमांक एफ.33(451)CI/IIB/RIPS-10/Stamp/2013 दिनांक 12.04.2013 के द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति यूनिवर्सिटी की स्थापना हेतु क्रय किये जाने के आधार पर मुद्रांक शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट दिये जाने का पात्र माना गया है, ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति स्पष्ट रूप से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ क्रय की गयी है, जिसकी मालियत की गणना भी वाणिज्यिक दर से ही की जा सकती है। इस प्रकार उप—पंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रेषित किये जाने में तथा कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....3

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि प्रार्थी एक शैक्षणिक संस्थान है। प्रार्थी द्वारा निगरानी के साथ अपने संस्थान की विधान नियमावली प्रस्तुत नहीं की गयी है, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि प्रार्थी संस्थान के विधान नियमावली में कृषि कार्य किये जाने उल्लेख है अथवा नहीं। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार प्रार्थी संस्था द्वारा क्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना क्षेत्र की प्रचलित आवासीय दर की डेढ़ गुणा दर से ही की जा सकती है। अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 का बिन्दु संख्या 3 निम्न प्रकार है :–

3. **नियम 58 का संशोधन** :– उक्त नियमों के नियम 58 के उप–नियम (1–क) में विद्यमान खण्ड (iii) के पश्चात् निम्नलिखित नये खण्ड (iv), (v) और (vi) अन्तःस्थापित किये जायेंगे, अर्थात् :–

(iv) नगरपालिका क्षेत्रों में भूमि के लिए सिफारिश की गयी दरें सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकारी द्वारा उस क्षेत्र के लिये सुसंगत नियमों के अधीन अवधारित आरक्षित कीमत की दरों से कम नहीं होंगी।

(v) संस्थागत और औद्योगिक प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें पृथक रूप से अवधारित की जायेंगी।

(vi) **संस्थागत प्रयोजनों के लिए भूमि की दरें आवासिक भूमि की दरों से डेढ़ गुना से कम नहीं होंगी** और औद्योगिक प्रयोजन के लिए भूमि की दरें ऐसी भूमि के 5 किलोमीटर की परिधि के भीतर स्थित रीको औद्योगिक क्षेत्र की दरों से या उस क्षेत्र की आवासिक भूमि की दर से, इनमें से जो भी कम हो, से कम नहीं होंगी।

स्पष्टीकरण :– इस नियम के प्रयोजन के लिए संस्थागत प्रयोजन में विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल इत्यादि सम्मिलित हैं और औद्योगिक प्रयोजन में कृषि आधारित उद्योग, रासायनिक और औषध–निर्माण सम्बन्धी उद्योग, कपड़ा उद्योग, सीमेन्ट उद्योग, प्लास्टिक उद्योग, कांच उद्योग, पर्यटन उद्योग इत्यादि सम्मिलित हैं।''

7. प्रकरण में यह निर्विवादित है कि आयुक्त, उद्योग विभाग के पत्र क्रमांक एफ.33(451)CI/IIB/RIPS-10/Stamp/2013 दिनांक 12.04.2013 द्वारा प्रार्थी संस्था को प्रश्नगत सम्पत्ति पर प्राईवेट युनिवर्सिटी की स्थापना हेतु मुद्रांक शुल्क में 50 प्रतिशत रियायत का पात्र माना गया है। अतः उक्त सम्पत्ति के पंजीयन पर

लगातार.....4

अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है, जिसके अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत क्षेत्र की आवासीय दर की डेढ़ गुणा दर से निर्धारित की जा सकती है।

8. प्रकरण में यह भी उल्लेखनीय है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व ना तो प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रेता को सुनवाई का नोटिस तामील करवाया गया है एवं ना ही बिक्रीत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004 के नियम 65 के प्रावधानों की पालना किया जाना भी नहीं पाया जाता है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश विधिसम्मत नहीं कहा जा सकता। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश विधिक प्रावधानों एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों के विपरीत पारित होने से अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

9. उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.08.2014 अपास्त किया जाकर प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे प्रकरण में क्रेता व विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए सम्पत्ति की मालियत निर्धारण हेतु राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों की पालना करते हुए तथा उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए, मालियत का निर्धारण करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित करें।

10. निर्णय सुनाया गया।

(मनोहर पुरी) 20/10/2016
सदस्य

(खेमराज)
अध्यक्ष