

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-431/2014/दौसा

विजयलक्ष्मी बाल मन्दिर समिति जरिये  
संस्थापक मुकेश कुमार शर्मा पुत्र जुगलकिशोर शर्मा  
निवासी दौसा तहसील व जिला- दौसा।

.....प्रार्थी.

### बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक दौसा।
2. अरविन्द कुमार शर्मा पुत्र सूर्यनारायण शर्मा  
निवासी दौसा तहसील व जिला दौसा। (दौराने निगरानी डिलीट किया गया) .....अप्रार्थी.

### एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सुनील पारीक  
अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर.के. अजमेरा  
उप-राजकीय अभिभाषक।

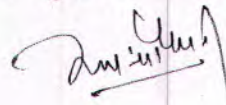
.....अप्रार्थी सं. 1 राजस्व की ओर से.

दिनांक : 27.06.2018

### निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 557/2010 में पारित निर्णय दिनांक 01.11.2010 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी समिति के पक्ष में अप्रार्थी सं. 2 द्वारा आराजी खसरा नं. 2817 रकबा 1.67 हैक्टेयर किस्म बारानी प्रथम में से 0.25 हैक्टेयर अर्थात् 1 बीघा कृषि भूमि रजिस्टर्ड बेचान पत्र मालियत 3,50,000/- पर दिनांक 12.07.2005 को उप पंजीयक दौसा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक दौसा द्वारा सम्पत्ति की मालियत 4,83,000/- रुपये मानते हुए बाद पंजीयन दस्तावेज पक्षकारों को लौटा दिये गये। ऑडिट आक्षेप निरीक्षण सन् 2010 में उक्त सम्पत्ति पेरीफेरी क्षेत्र में होने से बेचान की गयी सम्पत्ति को आवासीय मानते हुए आवासीय दर से मालियत रुपये 14,49,000/- निर्धारित कर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त द्वितीय को पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने आदेश दिनांक 01.11.2010 द्वारा प्रार्थी को सम्पत्ति की मालियत 14,49,000/- रुपये निर्धारित करते हुए 8 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर 1,15,920/- रुपये पंजीयन शुल्क 14,490/- देय माना। प्रार्थी द्वारा वक्त पंजीयन अदा मुद्रांक कर 38,640/- रुपये तथ पंजीयन शुल्क 4,830/- रुपये का समायोजन करते हुए बकाया मुद्रांक कर 77,280/- रुपये एवं पंजीयन शुल्क

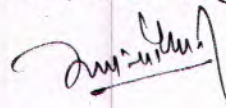
लगातार.....2.





9,660/- तथा शास्ति 1,060/- रुपये आरोपित करते हुए कुल 88,000/- रुपये जमा करने के आदेश पारित किये और अधीनस्थ न्यायालय के उक्त आदेश दिनांक 01.11.2010 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।
4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रार्थी द्वारा क्रय की गई सम्पत्ति पंजीयन के समय पूर्णरूप से खाली थी, जिस पर कृषि कार्य हो रहा था। आस-पास किसी प्रकार की वाणिज्यिक/आवासीय गतिविधियां नहीं थी। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट दिनांक 04.10.2010 में प्रश्नगत भूमि के नगरपालिका की राजस्व सीमा में आबादी के पास स्थित होने तथा जमीन मौके पर खाली अर्थात् पड़त पड़ी होने के आधार पर प्रश्नगत भूमि का उपयोग कृषि कार्य में नहीं मानकर है तथा क्रेता शिक्षण संस्थान होने के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाने का आदेश दिनांक 01.11.2010 को पारित रेफरेन्स स्वीकार करने में त्रुटि कारित की गयी है। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का आगे यह कथन रहा है कि मौका निरीक्षण के समय भूमि खाली थी तथा भूमि का कृषि से अन्यथा उपयोग हो रहा हो ऐसा साक्ष्य राजस्व द्वारा नहीं प्रस्तुत नहीं किया गया है। भूमि राजस्व रिकॉर्ड में कृषि भूमि के रूप में दर्ज है। भूमि की खसरा गिरदावरी प्रस्तुत की गयी है। जिसमें प्रश्नगत भूमि पर काश्त किया जाने का उल्लेख है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रार्थी क्रेता शैक्षणिक संस्थान होने से तथा प्रश्नगत कृषि भूमि नगरपालिका की पैराफेरी क्षेत्र में स्थित होने पर केवल काल्पनिक संभावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को आवासीय उपयोग की मानते हुए प्रश्नगत विक्रय-दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किये जाने एवं उक्त अविधिक आक्षेप की पालना में उप पंजीयक द्वारा कमी मालियत का रेफरेन्स स्वीकार करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गई है। अतः विद्वान अभिभाषक द्वारा मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र स्वीकार कर विलम्ब को क्षमा कर अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 01.11.2010 को अपास्त करने तथा प्रार्थी की निगरानी को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
5. अप्रार्थी राजस्व के उपराजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किये गये कि प्रश्नगत भूमि के नगरपालिका की पैराफेरी में आबादी के पास स्थित होने तथा जमीन मौके पर खाली अर्थात् पड़त है तथा क्रेता शिक्षण संस्थान है। उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट दिनांक 04.10.2010 से भी इन तथ्यों की पुष्टि होती है। प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि कृषि कार्य में लिये जाने का कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है। अतः प्रश्नगत



लगातार.....3.



भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ मानकर मूल्यांकन निर्धारित करने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटिकारित नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

6. उभयपक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
7. प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को गुणावगुण पर निस्तारित किया जाना श्रेयस्कर है। अतः उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।
8. इस संबंध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान अजमेर के परिपत्र संख्या एफ.7(521) जन/2002/20055 दिनांक 19.12.2002 में दिये गये निर्देशों का अध्ययन किया जाना उचित होगा जिसमें किसी कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा सम्पत्ति क्रय किये जाने से सम्पत्ति की प्रकृति नहीं बदली जा सकती, बल्कि सम्पत्ति जिस अवस्था में है उसी अनुसार उस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता मानी जावेगी के निर्देश दिये गये हैं। यह परिपत्र इस प्रकार है कि :-

परिपत्र संख्या 21/2002

राजस्थान सरकार  
कार्यालय महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग  
राज, "कर भवन" अजमेर

क्रमांक एफ.7(521) जन/2002/20055

दिनांक 19.12.2002

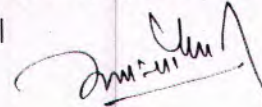
परिपत्र

विषय: संस्था/कम्पनी व अन्य विशेष प्रयोजनार्थ भूमि/सम्पत्ति क्रय करने के मामलों में मार्केट वैल्यू निर्धारण के संबंध में।

प्रसंग : विभाग द्वारा जारी परिपत्र संख्या 2 दिनांक 01.10.1999

विभाग द्वारा भूमि की प्रचलित मार्केट वैल्यू निर्धारण हेतु जारी परिपत्र संख्या 2 दिनांक 01.10.1999 में संस्था/कम्पनी व अन्य विशेष प्रयोजनार्थ क्रय के मामलों में मूल्यांकन बाबत स्पष्ट निर्देश नहीं होने के कारण सामान्य नीति निर्धारित करने का प्रस्ताव राज्य सरकार को भेजा गया था ताकि सभी स्थानों पर मूल्यांकन की प्रक्रिया में एक रूपता लाई जा सकें। राज्य सरकार ने अपने पत्र क्रमांक पं. 2(8) वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 के द्वारा इस बाबत निम्नानुसार स्थिति स्पष्ट की है:-

1. उक्त परिपत्र के बिन्दु संख्या 5 व 6 में क्रमशः व्यवसायिक व औद्योगिक भूमि के मूल्यांकन के संबंध में दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि के उपयोग स्थानीय निकाय द्वारा भू उपयोग का अनुमोदन, भूमि रूपान्तरण आदि जो मापदण्ड निर्धारित है वे ही मापदण्ड कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा भूमि क्रय करने के मामलों में भी लागू होंगे।



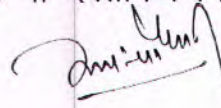
लगातार.....4.



2. भूमि के संभावित उपयोग व भविष्य में होने वाले उपयोग का कोई संबंध उक्त निर्देशों में नहीं है। नियमों में भी कृषि, आवासीय एवं व्यवसायिक श्रेणियों को ही मान्यता दी हुई है। इसलिये अलग श्रेणी निर्धारित करने की आवश्यकता नहीं है उक्त परिपत्र के दिशा निर्देशों को ही मूल्यांकन के प्रयोजनार्थ प्रयोग किया जावे तथा दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना स्थिति, रूपान्तरण/भू उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन किया जावे। अतः राज्य सरकार से प्राप्त उक्त निर्देशों की अनुपालना सुनिश्चित करें।

राज्य सरकार के पत्र दिनांक 04.12.2002 में यह स्पष्ट निर्देश दिये गये है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग स्थानीय निकाय की योजना में स्थित, रूपान्तरित/भू उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन किया जावे।

9. अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 01.11.2010 में प्रश्नगत भूमि की उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट दिनांक 04.10.2010 में प्रश्नगत भूमि के नगरपालिका की पैराफरी में आबादी के पास स्थित होने तथा जमीन मौके पर खाली अर्थात् पड़त पड़ी होने के आधार पर प्रश्नगत भूमि का उपयोग कृषि कार्य में नहीं मानकर है तथा क्रेता शिक्षण संस्थान होने के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति का आवासीय दर से मूल्यांकन किया गया है।
10. माननीय उच्चतम न्यायालय के अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010(2) RRT 731 में प्रतिपादित सिद्धान्त तथा मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विक्रय दस्तावेज के पंजीबद्ध करवाने पर उसकी पंजीयन तिथि को प्रकृति एवं प्रचलित बाजार मूल्य पर प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की जाती है। राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु सं. 9 के अनुसार भी दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावेगा तथा सम्भावित उपयोग व भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जायेगा।
11. राज्य सरकार के पत्र क्रमांक . प.2(8)वित्त/कर/90 दिनांक 04.12.2002 एवं महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु सं. 9 के अनुसार भी दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की

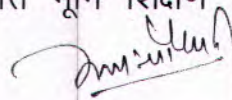


लगातार.....5.



जा रही भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थिति, रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जावेगा तथा सम्भावित उपयोग व भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जायेगा।

12. जहां तक प्रश्नगत भूमि का प्रश्न है तो वह दस्तावेज के निष्पादन के समय रिकॉर्ड के अनुसार निर्विवादित रूप से कृषि किस्म की है। जहां तक उपयोग का प्रश्न है तो उप पंजीयक दौसा द्वारा दिनांक 04.10.2010 के पत्र से अधीनस्थ न्यायालय को प्रश्नगत भूमि की मौका रिपोर्ट भेजी गयी जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि नगरपालिका की पैराफेरी में आबादी के पास स्थित है जिसके खाली पड़त व कृषि कार्य में उपयोग में नहीं आने का उल्लेख किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने आक्षेपित आदेश में यह भी उल्लेख किया है कि प्रश्नगत भूमि का कृषि कार्य में लिये जाने का कोई साक्ष्य या नवीनतम चौसाला खसरा गिरदावरी की नकल प्रस्तुत नहीं की गयी है। निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रार्थी द्वारा संवत् 2070 की खसरा गिरदावरी प्रस्तुत की गयी है। जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि पर गेहूं की काश्त किये जाने का उल्लेख है। अतः इससे स्पष्ट है कि दस्तावेज निष्पादन की दिनांक 12.07.2005 को प्रश्नगत भूमि दस्तावेज के निष्पादन के समय कृषि प्रयोजन की थी। कृषि से अन्यथा इसका उपयोग नहीं किया जा रहा था।
13. यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रय की जा रही सम्पत्ति के सम्भावित उपयोग के आधार पर, दस्तावेज पंजीयन की तिथि को मूल्यांकन कर मुद्रांक कर नहीं वसूला जा सकता, न ही क्रेता की विधिक स्थिति यथा कम्पनी, फर्म अथवा शैक्षणिक संस्था के आधार पर सम्भावित उपयोग का निर्णय पंजीयन तिथि को किया जा सकता। पंजीयन तिथि को सम्पत्ति का क्या उपयोग हो रहा है एवं राजस्व रेकॉर्ड में भूमि की किस्म क्या है, यही देखा जाना पर्याप्त है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 1993(1) सुप्रीम कोर्ट केसेज पेज 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टेट ऑफ आन्ध्र प्रदेश व अन्य में पेज संख्या 659 में भारतीय संविधान के आर्टिकल 19(1)(जी) एवं (6) की व्याख्या करते हुये अभिनिर्धारित किया है कि शिक्षण संस्था चलाना कोई व्यापार या व्यवसाय नहीं है। अतः इस शिक्षण संस्था का संचालन करना वाणिज्यिक श्रेणी में नहीं माना जा सकता। राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत खण्डपीठ निगरानी संख्या 2314/2012/अलवर निर्णय दिनांक 24.08.2015 एवं एकलपीठ निगरानी संख्या 1213/2011/चुरु निर्णय दिनांक 21.05.2012 में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत के आलोक में यह अभिनिर्धारित किया गया कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधियों की श्रेणी में नहीं आता है।
14. वर्तमान प्रकरण में यह भलीभांती साबित है कि दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि कृषि प्रयोजन की थी। प्रश्नगत भूमि शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गई है

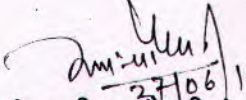


लगातार.....6.



जिसके संबंध में यह सुस्थापित है कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधि भी नहीं है। कृषि से अन्यथा प्रश्नगत भूमि का उपयोग साबित नहीं है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से भी किया जाना न्यायसंगत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 01.11.2010 में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर से करने का आदेश पारित करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। प्रश्नगत भूमि का कृषि की दर से मूल्यांकन विधि सम्मत है। अतः प्रार्थी केता द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय 01.11.2010 आपस्त किये जाने योग्य है।

15. अतः हस्तगत प्रकरण में कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 01.11.2010 विधिसम्मत नहीं होने के कारण अपास्त किया जाता है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है। प्रार्थी द्वारा निगरानी प्रस्तुत करने हेतु जमा करायी गयी 25 प्रतिशत राशि लौटायी जाने की नियमानुसार कार्यवाही की जायें।
16. निर्णय सुनाया गया।

  
23/10/18  
(राजीव चौधरी)  
सदस्य