राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–662/2018/झुन्झुनू

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, झुन्झुनू .....प्रार्थी

बनाम

बालिका विद्यापीठ संस्थान, मण्डावा (झुन्झुनू) .....अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन.के.बैद

उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से

श्री वीरेन्द्र गोयल, अभिभाषक .....अप्रार्थी की ओर से

दिनांक : 30.10.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत सीकर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) द्वारा प्रकरण संख्या 450/14 आदेश दिनांक 16.02.2017 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी के कार्यालय में दिनांक 29.11.2012 को पंजीबद्ध विक्रय दस्तावेज संख्या 8191/12 को महालेखाकार के ऑडिट के दौरान आक्षेपित किया कि विक्रेता श्री रामनिवास ने अप्रार्थी क्रेता शैक्षणिक संस्था को कस्बा मण्डावा में 1.0 हैक्टेयर (13031.55 वर्गगज) कृषि भूमि का बेचान किया। प्रार्थी ने भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक डीएलसी दर रूपये 2,911 /– प्रति वर्गगज से रूपये 3,79,34,842/– पर कमी मुद्रांक कर रूपये 18,73,162/–, सरचार्ज रूपये 1,87,314/–एवं पंजीयन शुल्क रूपये 45,280/– कुल रूपये 21,05,756/– मय शास्ति वसूली हेतु प्रकरण मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। कलक्टर मुद्रांक ने प्रस्तुत रैफरेन्स को आंशिक स्वीकार करते हुए प्रश्नगत भूमि का कृषि भूमि की डेढ गुणा दर से मूल्यांकन करते हुए मालियत 7,07,350/– रूपये निर्धारित की एवं कमी मुद्रांक कर रूपये 11,790/–, कमी पंजीयन शुल्क 2360/– रूपये, सरचार्ज रूपये 2360/–, ब्याज 7360/– रूपये एवं शास्ति रूपये 7360/– कुल रूपये 31230/– की मांग सृजित की, जिससे व्यथित होकर विभाग द्वारा अधिनियम की धारा 65 के तहत यह निगरानी कर बोर्ड में मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी का प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की है।

3. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने अभिवाक किया कि मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण किया जावे। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत भूमि के मौका निरीक्षण रिपोर्ट से स्पष्ट है कि संस्था का उद्देश्य शैक्षणिक कार्य है, अतः मालियत

निरन्तर.....2

का निर्धारण वाणिज्यिक दर से किया जाना न्यायोचित है तथा इसी कारण से उप पंजीयक ने वाणिज्यिक दर से गणना करते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किया है। प्रार्थी द्वारा वाणिज्यिक 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।

4. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी ने तर्क दिया कि क्रय की गयी भूमि तत्समय कृषि भूमि थी एंव उक्त कृषि भूमियों की जारी की गई हस्ताक्षरित जमाबन्दी (राजस्व रिकॉर्ड) में नामान्तरण विक्रेताओं एवं क्रेताओं 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। अप्रार्थी द्वारा उक्त कृषि भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 29.11.2012 को खातेदार रामनिवास द्वारा बालिका विद्यापीठ संस्थान, मण्डावा को प्रतिफल के बदले कब्जे सहित पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किया है। उक्त विक्रय पत्र पंजीबद्ध होने के 19 माह बाद मात्र ऑडिट आब्जेक्शन के आधार पर उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है, जो अविधिक है। विक्रय पत्र में वर्णित कृषि भूमि की खसरा गिरदावरी में सम्वत 2069 से 2072 तक मूंग, ग्वार तथा बाजरा खेती किया जाना स्पष्ट दर्शित है तथा जमाबंदी में भी क्रेता शैक्षणिक संस्था के नाम नामान्तरण खुला हुआ है। पटवारी रिपोर्ट दिनांक 13.01.2016 के मुताबिक विक्रय पत्र में वर्णित जमीन में कोई निर्माण नहीं है तथा काश्त होना दर्ज है, जिससे स्पष्ट सिद्ध होता है कि अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि ही है।

5. वकील अप्रार्थी द्वारा यह भी कथन किया गया कि विभिन्न न्यायिक निर्णयों में यह निर्णीत किया गया है कि शिक्षण संस्था चलाना कोई व्यावसायिक कार्य नहीं है तथा सम्पत्ति का मूल्यांकन उसके क्रय विक्रय के पंजीयन के समय प्रास्थिति (status) के अनुसार होना चाहिये। इस सम्बन्ध में उन्होंने विभिन्न न्यायिक निर्णय उद्धरित किये :–

(1) उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टेट ऑफ आंध्र प्रदेश व अन्य (1993) 1 SCC 645 (SC)

(2) **स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443**

(3) 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**

(4) राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त **आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 57 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट, झुंझुनूं बनाम राज्य सरकार जरिये उप–पंजीयक, चिड़ावा**

6. अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने निवेदन किया कि इस प्रकरण में दस्तावेजों का पंजीयन दिनांक 29.11.2012 को किया गया है जबकि अंकेक्षण दल द्वारा रेफरेन्स अधिनियम की धारा 51 के तहत कलक्टर मुद्रांक को 19 माह बाद प्रेषित किया

निरन्तर.....3

गया है, जो कि अत्यधिक विलम्ब के पश्चात किया गया है। प्रस्तुत किये गये रेफरेन्स मूल दस्तावेजों के अभाव में प्रस्तुत किये गये हैं। माननीय उच्च न्यायालय ने अपने अनेकानेक निर्णयों में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि यदि कोई रेफरेन्स मूल दस्तावेजों के साथ प्रस्तुत नहीं किया जाता है और ऐसी कार्यवाहियां लगभग एक वर्ष पश्चात की जाती है तो ऐसी कार्यवाही पूर्णतया अवैधानिक है।

7. अतः उन्होंने विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार करते हुए कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय दिनांक 16.02.2017 को यथावत रखने का निवेदन किया।

8. 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 सम्पति किसी स्थानीय निकाय द्वारा व्यवसायिक रूपान्तरित नहीं की गयी है। मौके पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं पाया गया 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 सम्पति 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।''

9. अप्रार्थी अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत जमाबंदी, खसरा गिरदावरी से यह स्पष्ट होता है कि वक्त पंजीयन अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी। क्रेता शैक्षणिक संस्था द्वारा भूमि क्रय किये जाने से भूमि की प्रकृति में परिवर्तन नहीं हो जाता है। राज्य सरकार की अधिसूचना अधिसूचना कमांक एफ4(4)वित्त/कर/2015–226 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**''। अतः इस प्रकरण में अप्रार्थी द्वारा क्रय की गई भूमि स्पष्टतया कृषि भूमि की श्रेणी में आती है। विभाग द्वारा केवल मात्र इस आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन का आक्षेप किया गया है कि भूमि को शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रय किया गया है।

10. 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 न किया जाकर बिक्रीत सम्पत्ति की वक्त पंजीयन की प्रकृति के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जावे।

निरन्तर.....4

11. प्रस्तुत प्रकरण में कलक्टर मुद्रांक की पत्रावली के पृष्ठ 27 पर हल्का पटवारी की रिपोर्ट दिनांक 13.01.2016 में स्पष्ट उल्लेखित है कि "खसरा नम्बर 1863 व 1864 में निर्माण नहीं है एवं काश्त हो रही है।" साथ ही पत्रावली के पृष्ठ संख्या 26 पर संस्था द्वारा जारी संशोधित संघ विधान पत्र दिनांक 03.10.2012 के बिन्दु संख्या 8 में उल्लेखित है कि संस्था का कार्य शैक्षणिक गतिविधियों के साथ–साथ पर्यावरण संरक्षण को बढावा देने के लिए वृक्षारोपण व बागान आदि स्थापित करना भी है।

12. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी द्वारा 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 :–

माननीय उच्चतम न्यायालय का न्यायिक दृष्टान्त **स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन:** आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 के सुसंगत अंश निम्नानुसार हैं :–

> "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."

राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त आर.बी.जे. (16) 2009 पेज 57 फूलचन्द पुत्र श्री श्यामाराम जाट, झुंझुनूं बनाम राज्य सरकार जरिये उप–पंजीयक, चिड़ावा का निर्णय सार निम्नानुसार है :–

> "INDIAN STAMP ACT, 1899 - Section 47-A (4) Market Value - When in Jamabandhi and Girdawari, land has been recorded as agricultural land, Market Value of such land cannot be determined as commercial or residential. In this case, disputed land in the revenue record was recorded as agricultural land. But for the purpose of determining the stamp duty liability at the time of registration of the document, the market value of the land was determined as commercial and residential. Whereas stamp duty can be charged only on the basis of nature of the land on the date of registration. Therefore stamp duty of the disputed land will be charged as agricultural land. Revision accepted."

इसी प्रकार राजस्थान कर बोर्ड की विद्वान खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 2314/2012/अलवर श्री समयसिंह चौहान अध्यक्ष शारदा रूरल शिक्षा समिति बनाम राजस्थान सरकार, निर्णय दिनांक 24.08.2015 में भी समान तथ्यों पर यह निर्णीत किया गया है कि शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना उचित नहीं है।

निरन्तर.....5

यह भी उल्लेखनीय है कि माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त 1993 (1) सुप्रीम कोर्ट केसेज पेज 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 है।

13. उपर्युक्त वर्णित तथ्यात्मक स्थिति एवं विभिन्न न्यायिक निर्णयों के परिपेक्ष्य में यह निर्णीत किया जाता है कि अप्रार्थी शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से नहीं किया जा सकता है, अतः कलक्टर मुद्रांक द्वारा प्रश्नगत भूमि का जो मूल्यांकन किया गया है वह विधिसम्मत होने से राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है।

14. परिणामस्वरूप कलक्टर मुद्रांक, सीकर द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.02.2017 में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होने से उसकी पुष्टि की जाती है एवं विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

15. निर्णय सुनाया गया।

30.10.2018

(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य