

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2237 / 2016 / कोटा

श्री रामचन्द्र बाल विद्या मन्दिर समिति, 102, छावनी, रामचन्द्र पुरा, कोटा जरिये
व्यवस्थापक गोपीलाल वर्मा पुत्र नाथूलाल वर्मा, निवासी 102, छावनी रामचन्द्र पुरा, कोटा।
.....प्रार्थी.

बनाम्

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय कोटा।

.....अप्रार्थी

खण्डपीठ

श्री वी. श्रीनिवास, अध्यक्ष
श्री राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री चन्द्र मोहन शर्मा
अभिभाषक।

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से

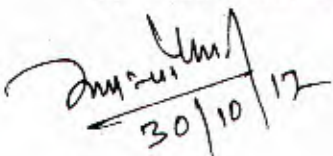
.....अप्रार्थी की ओर से

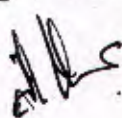
दिनांक : 30.10.2017

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 133/2013 में पारित निर्णय दिनांक 28.07.2016 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप तथ्य इस प्रकार है कि श्री गोपी लाल वर्मा पुत्र श्री नाथूलाल द्वारा एक भूखण्ड संख्या एफ-69, वाके चम्बल इण्डस्ट्रीज एरिया कोटा का दानपत्र प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 25.04.2011 को निष्पादित कर उप पंजीयक, कोटा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक, कोटा द्वारा दस्तावेज संख्या 1865 दिनांक 25.04.2011 को पंजीयन कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। उप पंजीयक, कोटा द्वारा रेण्डम जांच में दस्तावेज कमी मूल्यांकन पर पंजीबद्ध होना पाया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज दानपत्र दिनांक 25.04.2011 द्वारा प्रश्नगत भूमि शिक्षण संस्थान को हस्तारित होने से अधिसूचना क्रमांक F12(25) FD/ टेक्स/11-157 दिनांक 09.03.2011 के तहत संस्थानिक भूमि का मूल्यांकन आवासीय भूमि से प्रतिवर्ग मीटर का 1½ गुणा 2,96,40,886/-रूपये निर्धारित कर रेफरेंस कलक्टर (मुद्रांक), कोटा को पेश किया गया। अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), कोटा द्वारा उक्त रेफरेंस को आदेश दिनांक 28.07.2016 द्वारा स्वीकार कर नियमानुसार मुद्रांक व पंजीयन शुल्क व शास्ति का आरोपण किया गया। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के आदेश दिनांक 28.07.2016 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी पेश की गयी है।

3. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।


30/10/17



लगातार.....2

4. प्रार्थी निगरानीकर्ता के अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा के आदेश दिनांक 28.07.2016 का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि प्रार्थी निगरानीकर्ता के पक्ष में प्रश्नगत सम्पत्ति दानपत्र के माध्यम से हस्तान्तरित कर पंजीयन कराया गया। प्रश्नगत सम्पत्ति भूखण्ड संख्या एफ-69 रिको के इण्डस्ट्रीय ऐरिया, कोटा में स्थित है। केवल शिक्षण संस्थान द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के क्रय किये जाने से उसका मूल्यांकन आवासीय का डेढ़ गुणा की दर से किया जाना विधि विरुद्ध है।
5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का आगे यह भी कथन रहा है कि 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 संचालन करना वाणिज्यिक श्रेणी में नहीं माना गया है। राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 1121/2015/बीकानेर उनवानी मैसर्स एस.जी.जी. रियलटर्स प्रा लि. बनाम राजस्थान सरकार के निर्णय दिनांक 09.12.2016 में अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार किसी कम्पनी, फर्म व संस्थान द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दर उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समान ही लागू किये जाना अभिनिर्धारित किया गया। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं को अधिष्ठित करते हुए पारित किया गया है। इससे पूर्व भी राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांतों में खण्डपीठ निगरानी संख्या-2314/2012/ अलवर निर्णय दिनांक 24.08.2015 एवं एकलपीठ निगरानी संख्या-1213/2011/चुरु निर्णय दिनांक 21.05.2012 में भी यह अभिनिर्धारित किया गया है कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधियों की श्रेणी में नहीं आता है।
6. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे यह भी कथन रहा है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 14 में रिको औद्योगिक क्षेत्रों में स्थित संस्थानिक, आवासीय एवं वाणिज्यिक भूमि की दरों का उल्लेख किया गया है, जिसके अनुसार -
- (i) संस्थानिक भूमि की दशा में रिको द्वारा अवधारित औद्योगिक भूमि की दरों के समतुल्य होगी।
- (ii) आवासीय भूमि की दशा में रिको द्वारा अवधारित औद्योगिक भूमि की दरों के दोगुना के समतुल्य होंगी।
- प्रश्नगत सम्पत्ति का तदसमय प्रचलित औद्योगिक डीएलसी दर के आधार पर मूल्यांकन कर पंजीयन किया गया। इस अधिसूचना की बिन्दु सं. 14 के पश्चात् स्पष्टीकरण अंकित है जिसके अनुसार उपर्युक्त दरें कलेक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालयों के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होगी। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा

लगातार.....3

30/10/17

D.B. Civil Petition No. 1490/2014 Samyak Gyan Peeth M.R. Mahavidhyalaya vs State and other आदि में पारित निर्णय दिनांक 09.02.2017 में अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अंत में दिया गया स्पष्टीकरण को अधिसूचना में उल्लेखित समस्त बिन्दुओं पर लागू होना माना है। इस प्रकार प्रश्नगत दस्तावेज पंजीयन के समय पूर्ण मुद्रांकित है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार प्रार्थी शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी प्रश्नगत कृषि भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर का डेढ़ (1½) गुणा से करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निगरानीधीन आदेश दिनांक 28.07.2016 को अपास्त किये जाने का निवेदन किया।

7. अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश दिनांक 28.07.2016 का समर्थन करते हुए कथन किया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति प्रार्थी शिक्षण संस्थान को हस्तान्तरित की गयी है। प्रार्थी संस्थान का जिसका एकमात्र उद्देश्य विद्यालय की स्थापना कर लाभ अर्जित करना है। किसी निजी संस्था/ट्रस्ट/फर्म द्वारा संचालित शैक्षणिक गतिविधियों स्वयं/समूह विशेष के लिए लाभ अर्जन हेतु संचालित होती है जो लोकोपयोगी नहीं है। अधिसूचना क्रमांक F12(25) FD/ टेक्स/11-157 दिनांक 09.03.2011 के तहत संस्थानिक भूमि का मूल्यांकन आवासीय भूमि का 1½ गुणा निर्धारित किये जाने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः प्रार्थी निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य है।
8. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। प्रार्थी राजस्व निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से 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।
9. अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेशों दिनांक 28.07.2016 द्वारा प्रश्नगत भूमि का दस्तावेज दिनांक 06.05.2010 निष्पादन के समय अधिसूचना क्रमांक F12(25) FD/ टेक्स/11-157 दिनांक 09.03.2011 के तहत संस्थानिक भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र की आवासीय भूमि का 1½ गुणा निर्धारित कर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस स्वीकार किया गया। प्रार्थी क्रेता निगरानीकर्ता ने उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।
10. माननीय उच्चतम न्यायालय के अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन चैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355

[Handwritten Signature]
20/10/17

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 जायेगा तथा सम्भावित उपयोग व भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जायेगा।

11. 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 रेकॉर्ड में भूमि की किस्म क्या है, यही देखा जाना पर्याप्त है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त 1993(1) सुप्रिम 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 दृष्टान्त 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 दृष्टान्त के आलोक में यह अभिनिर्धारित किया गया कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधियों की श्रेणी में नहीं आता है।
12. यहा यह उल्लेखनीय है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को पूर्व की समस्त अधिसूचनाओं को अतिष्ठित (Supersede) करते हुए जारी किया गया है। इस अधिसूचना की बिन्दु सं. 14 के पश्चात् स्पष्टीकरण अंकित है जिसके अनुसार उपर्युक्त दरें कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालयों के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होगी। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अंत में दिया गया स्पष्टीकरण अधिसूचना में उल्लेखित समस्त बिन्दुओं पर लागू होगा या बिन्दु संख्या 14 के संबंध में ही लागू होगा, जिसके अंत में यह स्पष्टीकरण अंकित है। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की सम्माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1121/2015 मैसर्स एस.जी.जी. रियलटर्स बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016 में भी

30/10/12 *JK*

बिन्दु संख्या 6 के संबंध में इस अधिसूचना के स्पष्टीकरण का प्रावधान लागू होना माना है। इसी प्रकार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा D.B. Civil Petition No. 1490/2014 Samyak Gyan Peeth M.R. Mahavidhyalaya vs State and other आदि में पारित निर्णय दिनांक 09.02.2017 में भी अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को ऐसे मामलों में लागू होना माना है तथा निम्न प्रकार अवधारित किया है:-

"These petition s for writ are before us to question correctness of the recovery notices issued by Sub-Registrar as a consequence to the notification dated 09-03-2011/26-03-2012/08-05-2012 where by the Government of Rajasthan introduced amendment Rajasthan Stamp Rules, 2004 in the terms that if a land, may that be of agriculture nature if purchased by a company/firm then that it is to be treated as non-agriculture land. It is pointed out by learned counsels appearing on behalf of rival parties that under a notification dated 09-03-2015 further amendment has been introduced in the Rajasthan Stamp Rules 2004 and that redresses grievance of the present petitioners. It is stated that as per clause 6 of the notification dated 09-03-2015, the agriculture lad even if purchased by the companies, firms or institutions shall be subjected to stamps duty equivalent to the duty prescribed for agriculture land. In view of it, notices issued by the Sub-Registrar deserves to be set aside. Accordingly, the writ petitions are disposed of by setting aside the notices impugned."

इस प्रकार इस अधिसूचना की बिन्दु संख्या 14 के अंत में उल्लेखित स्पष्टीकरण सम्पूर्ण अधिसूचना के संबंध में है। अतः लम्बित मामलों में अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 लागू होगी।

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 रिकॉर्ड में भूमि की किस्म क्या है? यही तथ्य प्रासंगिक एवं सुसंगत है।
14. यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि रीको औद्योगिक क्षेत्र के चम्बल इण्डस्ट्रीयल ऐरिया में स्थित है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि का दस्तावेज दिनांक 06.05.2010 निष्पादन के समय अधिसूचना क्रमांक F12(25) FD/टेक्स/11-157 दिनांक 09.03.2011 के तहत सस्थागिक भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र की आवासीय भूमि का 1½ गुणा निर्धारित कर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार किया गया। यहां पर अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 14 का उल्लेख किया जाना समीचीन है जो निम्न प्रकार है:-

14 Rates of institutional, residential and commercial land in RIICO industrial Area

Amal Kumar
30/10/12 *JKC*

लगातार.....6.

Rates of institutional, residential and commercial land in RIICO Industrial Area shall be; -

- (i) equal to the rates of industrial land determined by RIICO in case of institutional land.
- (ii) equal to two times of the rates of industrial land determined by RIICO in case of residential land; and
- (iii) equal to four times of the rates of industrial land determined by RIICO in case of commercial land.

Explanation :

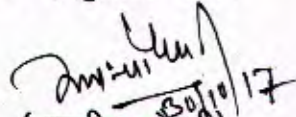
(i) The above rates shall also be applicable on the matters pending before the Collector (Stamps) or any other court.

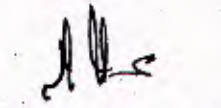
(ii) Stamp duty already paid shall not be refunded.

प्रश्नगत भूमि रीको औद्योगिक क्षेत्र के चम्बल इण्डस्ट्रीयल ऐरिया में स्थित है, जिसका हस्तान्तरण प्रार्थी निगरानीकर्ता शिक्षण संस्थान के पक्ष में दानपत्र के द्वारा किया गया है। अतः यहा निर्विवादित है कि प्रश्नगत भूखण्ड रीको औद्योगिक क्षेत्र में है तथा इसका हस्तान्तरण शैक्षणिक संस्थान को हुआ है। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 लम्बित मामलों में लागू है। उक्त अधिसूचना के बिन्दु संख्या 14 के अनुसार रीको औद्योगिक क्षेत्र में संस्थानिक भूमि की दशा में, उसके बाजार मूल्य के निर्धारण के लिये रीको द्वारा अवधारित औद्योगिक भूमि की दरों के समतुल्य होगी। प्रश्नगत सम्पत्ति रीको औद्योगिक क्षेत्र में स्थित होने से तथा उसका हस्तान्तरण शैक्षणिक संस्थान को किये जाने से दस्तावेज पंजीयन दिनांक 06.05.2010 को प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 14 के अनुसार औद्योगिक दर से किया गया जो विधि सम्मत है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय 28.07.2016 में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार आवासीय की दर का डेढ़ गुणा से मूल्यांकित किये जाकर रेफरेंस स्वीकार करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। इस प्रकार प्रार्थी क्रेता द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 28.07.2016 विधिसम्मत नहीं होने से आपस्त किये जाने योग्य है।

15. अतः प्रार्थी निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 28.07.2016 अपास्त किया जाता है।

16. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य


(वी. श्रीनिवास)
अध्यक्ष