

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

1. निगरानी संख्या -2314/2012/अलवर

श्री समय सिंह चौहान अध्यक्ष
जरिए शारदा रूरल शिक्षा विकास समिति, नंगली
बलाई. तह0 बहरोड, जिला- अलवर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये-कलक्टर मुद्रांक अलवर।
2. श्री सवाई सिंह पुत्र गूगन सिंह
3. श्री हुकुम सिंह पुत्र गूगन सिंह
4. श्री विजयसिंह पुत्र मेहरदान
5. श्री पृथ्वी सिंह पुत्र मेहरदान
6. श्री साधूसिंह पुत्र पाबूदान

.....अप्रार्थीगण

2. निगरानी संख्या -2315/2012/अलवर

श्री समय सिंह चौहान अध्यक्ष
जरिए संस्कार भारती पब्लिक स्कूल, विकास समिति
नंगली बलाई. तह0 बहरोड, जिला- अलवर

.....प्रार्थी.

बनाम्

- 1 राजस्थान सरकार जरिये-कलक्टर मुद्रांक अलवर।
- 2 श्री विजयसिंह पुत्र मातादीन
- 3 श्री राजेन्द्र सिंह पुत्र मातादीन

.....अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री बी के मीणा, अध्यक्ष
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अभिषेक अजमेरा
अभिभाषक।

दोनो प्रकरणों में प्रार्थी की की ओर से.

श्री अनिल पोखरना
उप-राजकीय अभिभाषक
श्री के.जी.खत्री,
अभिभाषक। (अनुपस्थित)

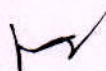
अप्रार्थी विभाग की ओर से.

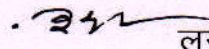
शेष अप्रार्थीगण की ओर से
निर्णय दिनांक : 24.08.2015

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह दोनों निगरानिया राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत कलक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा कमश प्रकरण संख्या 161 व 162/2009 में पृथक-पृथक पारित आदेश दिनांक 14.09.2012 के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है, जिसमें प्रार्थी ने विद्वान् "कलक्टर" द्वारा पृथक-पृथक पारित आदेश दिनांक 14.09.2012 को चुनौती दी है। दोनों निगरानी प्रकरणों के विवादित बिन्दु समान होने से इनका निस्तारण एक ही आदेश से किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जावे।

प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रकरण संख्या 2314/2012 में अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 6 तथा प्रकरण संख्या 2315/2012 में अप्रार्थी





लगातार.....2

संख्या 2 व 3 द्वारा अपने स्वामित्व की ग्राम नंगला बलाहीर तह0 बहरोड स्थित कमशः आराजी खाता संख्या 848 रकबा 1.04 हैक्टर व खाता संख्या 856 रकबा 1.12 हैक्टेयर व खसरा संख्या 854 रकबा 0.64 हैक्टर भूमि का दान पत्र प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 27.03.2006 को निष्पादित किया गया। उप-पंजीयक, नीमराणा, अलवर (जिसे आगे "उपपंजीयक" कहा जायेगा) द्वारा उक्त दानपत्र दस्तावेज दिनांक 27.03.2006 को ही क्षेत्र की डीएलसी द्वारा निर्धारित कृषि दर से पंजीबद्ध कर, पक्षकारों को लोटा दिया गया। तत्पश्चात महालेखाकार, राजस्थान जयपुर के ऑडिट दल ने प्रश्नगत भूमि को व्यवसायिक मानते हुए कमी मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित किया तथा भूमि की मालियत का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से करते हुए अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा करवाये जाने के निर्देश उपपंजीयक को दिये गये। ऑडिट दल के आक्षेप की पालना में उपपंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति वाणिज्यिक होना मानकर, देय अन्तर राशि जमा कराने हेतु प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त राशि जमा नहीं करवाने के कारण अधिनियम की धारा 54-2ए के तहत "रेफ्रेन्स" कलक्टर को प्रस्तुत किया गया। कलक्टर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को शिक्षण संस्था को दान में देने व शिक्षण कार्य वाणिज्यिक कार्य होने के आधार पर उक्त भूमि को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए रेफरेन्स स्वीकार करने का पृथक-पृथक आदेश दिनांक 14.09.2012 को पारित किया गया। जिससे क्षुब्ध होकर, प्रार्थी द्वारा यह दोनों निगरानिया हमारे समक्ष प्रस्तुत की है।

निगरानीकर्ता की ओर से श्री अभिषेक अजमेरा व दोनों प्रकरणों में विपक्षी 1 विभाग की ओर से श्री अनिल पोखरना उपस्थित, शेष विपक्षीगण व उनके अभिभाषक अनुपस्थित।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अविधिक होना प्रकट कर, कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा इस तथ्य पर विचार/गौर नहीं किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति आराजी बारानी-3 कृषि भूमि है, जिसमें किसी प्रकार की कोई वाणिज्यिक गतिविधियां मौके पर नहीं की जा रही है। विद्वान अभिभाषक का कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति के संबंध में निष्पादित विलेख को नियमानुसार पंजीयन सूची में उल्लेखित एवं निर्धारित दरानुसार पंजीयन हेतु निर्धारित मुदांक कर, एवम् पंजीयन शुल्क जमा करवाया गया था, जिसे उपपंजीयक द्वारा उचित मानते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर लिया गया। तत्पश्चात ऑडिट दल के आक्षेपानुसार अप्रार्थी को नोटिस जारी कर, बिना किसी आधार के अप्रत्याशित रूप से वाणिज्यिक मानते हुए, वाणिज्यिक दर से गणना कर, मांग राशि कायम की गयी

व अंतर मुद्रांक कर एवम् पंजीयन शुल्क वसूल करने संबंधी आदेश पारित किये गये जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत भूमि वाणिज्यिक उपयोग में नहीं ली जा रही है, अपीतु खेल के मैदान के रूप में मौके पर प्रयुक्त हो रही है तथा भूमि दान करते वक्त भी कृषि प्रयोजनार्थ काम में आ रही थी अर्थात् वक्त दान भूमि पर काश्त किया जा रहा था, जो उस वक्त की खसरा गिरदावरी की रिपोर्ट से स्पष्ट है। विद्वान अभिभाषक का कथन है कि हस्तगत प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति के संदर्भ में ऐसा कोई भी प्रमाण नहीं पाया गया कि भूमि वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही थी, केवल शिक्षण संस्थान को दान व भूमि पर भविष्य में उपयोग की सम्भावनाओं के आधार पर आदेश पारित किया गया है। अपने उक्त तर्क के समर्थन में कर बोर्ड की एकलपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 3463/2005/दौसा निर्णय दिनांक 14.10.2010 का प्रोद्धरित कर कथन किया कि उक्त न्यायिक दृष्टांत में माननीय पीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि "कृषि भूमि के संभावित उपयोग एवम् भविष्य में होने वाले उपयोग को देखते हुये भूमि की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से नहीं की जा सकती"। पुनः न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 2286/2007/नागौर निर्णय दिनांक 04.08.2010 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि उक्त में माननीय पीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि "The value of the agricultural land will be determined as per the situation of land on the date of registration."

विद्वान अभिभाषक का कथन है कि उक्त भूमि शिक्षण संस्थान को दान में दी गई है। कलेक्टर द्वारा कृषि भूमि का दान, शिक्षण संस्थान को होने से तथा शिक्षण संस्था को वाणिज्यिक संस्थान मानते हुए हुए आदेश पारित किया है जो अविधिक होने से अपास्त किये जाने योग्य है। अपने कथन के समर्थन में विद्वान अभिभाषक द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 1993(1) सुप्रीम कोर्ट केसेज पेज 645 का तथा माननीय कर बोर्ड की एकलपीठ निगरानी संख्या 1308/2013/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 16.12.2014 का हवाला देते हुए कथन किया कि दोनों ही निर्णय में माननीय न्यायालयों ने शिक्षण संस्थान चलाने को व्यवसाय नहीं माना है। विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने कथन के समर्थन में जारी परिपत्र संख्या क्रमांक एफ.7 (521) जन/2002/20055 दिनांक 19.12.2002 व 04.12.2002 का हवाला भी पेश किया गया।

विद्वान अभिभाषक का कथन है कि कलेक्टर द्वारा इस तथ्य पर विचार नहीं किया गया कि प्रश्नगत आराजी का उपयोग कृषि भूमि के रूप में ही कय

19

की गई थी। इस संबंध में कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत आर.बी.जे.2012 पेज 729 अपील संख्या 1213/2011/चुरु निर्णय दिनांक 21.05.2012 को प्रोद्धरित कर, कथन किया कि माननीय पीठ ने उक्त प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांत में प्रतिपादित किया है कि "An educational institution imparting the education does not come within the definition of commercial activities. On the land of educational institution, stamp duty cannot be charged at commercial rate"

विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने इन कथनों के साथ व प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टांतों के आलोक में, प्रस्तुत निगरानिया स्वीकार किये जाने की प्रार्थना की गयी ।

अप्रार्थी संख्या-1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर विद्वान कलक्टर द्वारा पारित आदेश का समर्थन कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानियां अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

प्रकरण संख्या 2314/2012 में अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 6 तथा प्रकरण संख्या 2315/2012 में अप्रार्थी संख्या 2 व 3 की ओर से कोई उपस्थित नहीं है। अतः बहस सुनी जाकर गुणावगुण पर निर्णय पारित किया जा रहा है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी। रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया। रिकॉर्ड के परिशीलन से स्पष्ट है कि ग्राम नंगला बलाहीर तह0 बहरोड स्थित कमशः आरजा खाता संख्या 848 रकबा 1.04 हैक्टर व खाता संख्या 856 रकबा 1.12 हैक्टेयर व खसरा संख्या 854 रकबा 0.64 हैक्टर भूमि का दान पत्र प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 27.03.2006 को निष्पादित किया जाकर उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लोटा दिया गया। ऑडिट दल के आपेक्ष की पालना मे प्रार्थी द्वारा अन्तर मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क जमा कराने पर रेफरेन्स कलेक्टर के सामने पेश किया गया। कलेक्टर द्वारा उक्त भूमि को शिक्षण संस्था/ संस्थान को दान किये जाने से तथा शिक्षण कार्य वाणिज्यिक कार्य होने से उक्त को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए आदेश पारित किया गया।

अब हस्तगत प्रकरण के संबंध में इस पीठ के समक्ष जो बिन्दु निर्णयार्थ है वह यह कि क्या शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी भूमि को विभागीय परिपत्र दिनांक 01.09.2010 के आलोक में, वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया जाना उचित है कि नहीं ?

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

12

-36

लगातार.....5

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

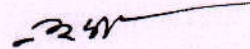
विषय : संस्था/कम्पनी व अन्य विशेष प्रयोजनार्थ भूमि/सम्पत्ति क्रय करने के मामलों में मार्केट वैल्यू निर्धारण के संबंध में।

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 प. 2 (8) वित/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 हैं वे ही मापदण्ड कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा भूमि क्रय करने के मामलों में भी लागू होंगे।
2. भूमि के संभावित उपयोग एवं 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 इसलिए 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।





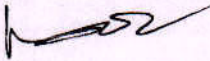
राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04.12.2002 में यह स्पष्ट निर्देश दिये गये है कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग स्थानीय निकाय की योजना में स्थित, रूपान्तरित/ भू-उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन किया जावे।

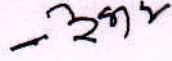
माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 1993(1) सुप्रीम कोर्ट केसेज पेज 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टेट ऑफ आंध्र प्रदेश व अन्य में पेज संख्या 659 में भारतीय संविधान के आर्टिकल 19(1)(जी) एवं (6) के व्याख्या करते हुये अभिनिर्धारित किया है कि शिक्षण संस्था चलाना कोई व्यापार या व्यवसाय नहीं है। अतः इस शिक्षण संस्था का संचालन करना व्यवसाय करने की श्रेणी में नहीं माना जा सकता।

उपर्युक्त विवचेनानुसार माननीय उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त उद्धरित न्यायिक दृष्टांत एवम् विभागीय परिपत्र के आलोक में, कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.09.2012 विधिसम्मत एवम् उचित नहीं होने के कारण अपारत किया जाकर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जाती है।

परिणामतः, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानिया स्वीकार की जाती है ।

निर्णय सुनाया गया।


(मदन लाल)
सदस्य


(बी. के. मीणा)
अध्यक्ष