# राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2691/2011/अलवर.

संस्कार भारती शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय जरिये श्री सुंदर सिंह पुत्र श्री रामवतार (क्रेता) जाति अहीर निवासी मढां, तहसील मुण्डावर जिला अलवर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक, मुंडावर.
2. श्रीमती सावित्री देवी, शांति देवी पत्नी श्री नवाब सिंह जाति अहीर निवासी गढ़ी, तहसील मुंडावर, अलवर .....अप्रार्थीगण.

**एकलपीठ**
**श्री मनोहर पुरी, सदस्य**

उपस्थित : :

श्री अभिषेक अजमेरा, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 (राजस्व) की ओर से.

श्री के. जी. खत्री, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से.

**निर्णय दिनांक : 07/12/2015**

## निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी संस्कार भारती शिक्षक प्रशिक्षण महाविद्यालय, जरिये सुंदरसिंह पुत्र श्री रामवतार निवासी मुंडावर, जिला अलवर कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 298/2010 में पारित किये गये आदेश दिनांक 15.11.2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थिया संख्या 2 श्रीमती सावित्री देवी पत्नी श्री नवाब सिंह निवासी मुंडावर अलवर से उनके स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 669 रकबा 0.48 हैक्टर व खसरा नम्बर 679 रकबा 0.57 हैक्टर कुल किता 2 रकबा 1.05 हैक्टर का 1/4 भाग अर्थात् 1.05 बीघा (3176.25 वर्गगज) रूपये 4,02,150/– में क्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय–दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक मुंडावर के समक्ष दिनांक 15.02.2010 को प्रस्तुत करने पर उप पंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर विक्रय–दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अलवर के रैण्डम मौका निरीक्षण में उक्त सम्पत्ति एक शैक्षणिक इकाई द्वारा क्रय किये जाने के कारण वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए कुल मालियत

लगातार.....2

रूपये 40,33,838/– होने का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.11.2011 से रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 40,33,838/– निर्धारित की गई एवं प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 1,81,590/–, कमी पंजीयन शुल्क रूपये 20,970/– व शास्ति रूपये 6,040/– सहित कुल रूपये 2,08,600/– 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 1.05 बीघा कृषि भूमि क्रय की गयी है। क्रीत सम्पत्ति वक्त पंजीयन खाली थी एवं किसी उपयोग में नहीं आ रही थी, जिसकी मालियत की गणना कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर से ही की जा सकती है एवं प्रार्थी द्वारा निष्पादित विक्रय विलेख में वास्तविक मालियत का अंकन किया गया है। उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अलवर द्वारा केवलमात्र इस आधार पर वाणिज्यिक दर से मालियत का निर्धारण किये जाने का आक्षेप किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रय की गयी है। यह भी कथन किया कि प्रार्थी द्वारा उक्त सम्पत्ति किसी काम में नहीं ली गई एवं जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 16.08.2011 विक्रय कर दी गयी। उक्त तथ्य कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रस्तुत जवाब दिनांक 12.9.2011 में बता दिया गया था। इसके बावजूद कलेक्टर (मुद्रांक) ने बिक्रीत सम्पत्ति को व्यावसायिक अवधारित करते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 2314/2012 व 2315/2012/अलवर में पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015** को उद्धरित करते हुए कथन किया कि उक्त प्रकरण हस्तगत प्रकरण पर पूर्णतया लागू होता है, जिसमें माननीय खण्डपीठ द्वारा शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रीत कृषि भूमि को कृषि भूमि ही अवधारित करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किया गया है। इसी प्रकार माननीय कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 1308/2013/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 16.12.2014 एवं निगरानी संख्या 2051/2012/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 04.02.2015** में शैक्षणिक संस्थाओं द्वारा क्रीत कृषि भूमियों में कृषि भूमि की दर से ही मालियत निर्धारण सम्बन्धी आदेश दिये गये हैं। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....3

4. बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक शैक्षणिक संस्थान द्वारा शिक्षण संस्थान के संचालन हेतु क्रय की गयी है, जिसका एकमात्र उद्देश्य लाभ कमाना ही है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए तदनुसार मालियत निर्धारित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. अप्रार्थिया संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक ने विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करने पर जोर दिया।

6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। माननीय राजस्थान कर बोर्ड के उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

7. प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने पर स्पष्ट होता है कि प्रार्थी इकाई द्वारा कृषि भूमि क्रय की गयी है, जिसका वक्त पंजीयन किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा आवासीय अथवा वाणिज्यिक भू–रूपान्तरण किया हुआ नहीं था। दौराने बहस विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि वक्त पंजीयन क्रीत भूमि आवासीय अथवा वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरित की गयी हो। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं मैसर्स मनोज कुमार हरियाणा सरकार** के प्रकरणों में स्पष्ट अवधारित किया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वक्त पंजीयन की स्थिति एवं प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही की जा सकती है। भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना नहीं की जा सकती। अतः उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अलवर द्वारा कमी मालियत पर पंजीयन का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा व्यावसायिक दर से मालियत का निर्धारण किये जाने में प्रथम दृष्टया विधिक त्रुटि किया जाना पाया जाता है।

8. इसी प्रकार विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत **माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015** में प्रार्थी द्वारा क्रीत सम्पत्ति को कृषि अवधारित करते हुए प्रार्थीगण की निगरानियां स्वीकार की गयी हैं। माननीय खण्डपीठ के आदेश का सुसंगत अंश निम्न प्रकार है :–

**लगातार.....4**

"राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04.12.2002 में यह स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं 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 दृष्टान्त 1993 (1) सुप्रिम 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।**

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

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

9. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित अन्य न्यायिक दृष्टान्तों **निगरानी संख्या 1308/2013/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 16.12.2014 एवं निगरानी संख्या 2051/2012/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 04.02.2015** में भी माननीय कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा इसी प्रकार की व्यवस्था दी गयी है कि शैक्षणिक संस्थाओं को व्यावसायिक इकाई नहीं मानते हुए, वक्त पंजीयन क्रीत भूमि की प्रकृति के आधार पर मालियत का निर्धारण किया जावे।

10. हस्तगत प्रकरण में यह तथ्य भी उल्लेखनीय है कि प्रार्थी द्वारा क्रीत भूखण्ड जरिये पंजीकृत विक्रय विलेख दिनांक 29.08.2011 को पुनः विक्रय कर दिया गया है। इस प्रकार यह तथ्य भी गौण हो जाता है कि शैक्षणिक संस्था द्वारा वाणिज्यिक उपयोग हेतु विवादित सम्पत्ति क्रय की गयी है।

11. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों तथा प्रकरण के तथ्यों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है, अतः अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

12. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.11.2011 अपास्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

07.12.2015

( मनोहर पुरी )
सदस्य