

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या -1111/2011/सीकर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक रामगढ, शेखावाटी, जिला-सीकर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. बालमंदिर रामगढ, एज्युकेशन टस्ट रामगढ शेखावाटी, सीकर
2. मनोज कुमार जौहरी पुत्र ओमप्रकाश जौहरी रामगढ शेखावाटी, सीकरअप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री डी.पी ओझा

उपराजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री श्रीनिवास बेनिवाल

अभिभाषक

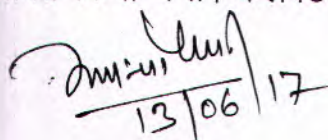
.....अप्रार्थी की ओर से.

दिनांक : 13.06.2017

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 404/2009 में पारित निर्णय दिनांक 30.08.2009 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 अपार्थी संख्या 2 द्वारा संयुक्त खातेदारी की कृषी भूमी खसरा नं 509 शा.न. 512 रकबा 1.87 हैक्टर तथा वार्षिक राजस्व लगान रुपये 8.21 पैसे जिसमें विक्रेता अपने खातेदारी व कब्जे काशत की कृषी भूमी हिस्सा 1/2 में से तादादी कृषी भूमी रकबा 0.25 हैक्टर का अपार्थी संख्या 1 बालमंदिर रामगढ एज्युकेशन टस्ट को विक्रय कर दिनांक 02.03.2006 को उपपंजीयक रामगढ शेखावाटी को विक्रय विलेख पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया उपपंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर विक्रय-दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। निरीक्षण दल ने आक्षेप लगाया कि प्रश्नगत दस्तावेज संख्या 78 दिनांक 02.03.2017 जिसमें श्री मनोज कुमार/ओमप्रकाश जौहरी द्वारा ग्राम रामगढ के खसरा नम्बर 509,512 रकबा 1.87 हैक्टर में से 0.25 हैक्टर भूमी का बेचान किया गया। उपपंजीयक द्वारा इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से नहीं करके कृषी भूमी की दर से किया गया है जिससे राजस्व अपवंचना हुई है। निरीक्षण दल ने वाणिज्यिक दर 308/-रु प्रति वर्गगज से 2990 वर्गगज की मालियत 920920/-रु आंकी। निरीक्षण दल ने इस मालीयत पर मुद्रांक 69646/-व पंजीयन शुल्क 8659/-रु कुल 78305/-रु देय होना बतलाया। उप पंजीयक ने बकाया राशि जमा कराने हेतु पक्षकार को अधिनियम की धारा 54 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया गया। प्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कमी मालियत का रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पक्षकारों की सुनवाई

लगातार.....2.


13/06/17

के पश्चात् प्रश्नगत सम्पत्ति को दस्तावेज निष्पादन के समय कृषि भूमि मानकर उक्त रेफरेंस को दिनांक 30.08.2010 के आदेश द्वारा अस्वीकार कर दिया गया। प्रार्थी राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. प्रार्थी राजस्व के उपराजकीय अभिभाषक द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का विरोध करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रय किये जाने एवं इनका एकमात्र उद्देश्य विद्यालय की स्थापना कर लाभ अर्जित करना होने से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने सम्बन्धी महालेखाकार जांचदल के आक्षेप की पालना में उपपंजीयक द्वारा कमी मालियत का रेफरेन्स प्रेषित किया जाना पूर्णतया विधि सम्मत था। राज्य सरकार राजस्व (ग्रुप 6) विभाग जयपुर के स्पष्टीकरण क्रमांक प.19 राज/6/02/जयपुर दिनांक 29.04.2002 द्वारा स्पष्ट किया गया कि निजी संस्था/ट्रस्ट/फर्म द्वारा संचालित शैक्षणिक गतिविधियों स्वयं/समूह विशेष के लिए लाभ अर्जन हेतु संचालित होती है जो लोकोपयोगी नहीं होकर वाणिज्यिक श्रेणी में आती हैं अतः इनके द्वारा क्रय भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक श्रेणी मानकर किया जाये। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तत्समय प्रचलित वाणिज्यिक दर से निर्धारित नहीं कर कृषि भूमि की दर से ही मूल्यांकन किया जाना उचित मानकर रेफरेंस को अस्वीकार करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत समस्त व उचित कारणों को उल्लेख कर दिया गया है। अतः निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को क्षमा करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार करते हुए विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने अधिनस्थ न्यायालय कलक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक 30.08.2009 को अपास्त कर राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।
4. अप्रार्थी 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। इस प्रकार महालेखाकार जांच दल द्वारा क्रेता शैक्षणिक संस्थान होने से केवल काल्पनिक संभावनाओं के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति को वाणिज्यिक 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 प्रेषित किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। विद्वान अभिभाषक ने यह भी कथन किया कि प्रश्नगत भूमि विशुद्ध रूप से कृषि भूमि है। भूमि का उपयोग कृषि भूमि के अन्य नहीं हो रहा है जिसकी पुष्टि जमाबंदी व खसरा गिरदावरी से होती है। पंजीयन

[Signature]
13/06/17

लगातार.....3.

एवं मुद्रांक विभाग अजमे के परिपत्र संख्या एफ.7(521)जन/2002/20055 दिनांक 19.12.2002 से यह निर्देश दिये गये है कि 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 कम्पनी ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा भूमि क्रय करने के मामले में भी लागू होंगे। भूमि के सम्भावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग को मार्केट वैल्यू का आधार नहीं बनाया जा सकता।

5. अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का आगे यह कथन रहा है कि दिनांक 03.08.2006 को प्रश्नगत भूमि का उक्त दस्तावेज निष्पादन के पश्चात् कृषि से अकृषि प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन नगरपालिका रामगढ़ शेखावटी से करवाया। इससे यह स्पष्ट है कि दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि कृषि प्रयोजन की थी। इसकी पृष्टि राजस्व रिकॉर्ड यथा जमाबंदी, खसरा गिरदावरी तथा धारा 90 बी के तहत प्राधिकृत अधिकारी (उप खण्ड अधिकारी फतेहपुर) के निर्णय ओदश दिनांक 03.08.2006 एवं नगरपालिका रामगढ़ शेखावटी के भू-आवंटन पत्र दिनांक 02.02.2007 से होती है। अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने कथनों के समर्थन में राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये, जो निम्न प्रकार है:-

(i) निगरानी संख्या 2314/2012/अलवर श्री समय सिंह चौहान अध्यक्ष जरिए शारदा रूरल शिक्षा विकास समिति, नंगली बलाई तहसील बहरोड़ जिला अलवर बनाम राजस्थान सरकार जरिये कलक्टर (मुद्रांक), अलवर व अन्य के निर्णय दिनांक 24.08.2015

(ii) निगरानी संख्या 1213/2011/चुरु राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक राजगढ़ चुरु बनाम मैसर्स सी.आर. मेमोरियल शिक्षण संस्थान जरिये सचिव श्री मानसिंह जांगीड़ पुत्र श्री चिमनाराम निवासी वार्ड नं. 4 राजगढ़ व अन्य के निर्णय दिनांक 21.05.2012

अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह कथन रहा है कि उक्त न्यायिक दृष्टांत में भी शिक्षण संस्था में शिक्षा कार्य का संचालन करना व्यवसाय करने की श्रेणी में नहीं आना माना है। इस प्रकार अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 30.08.2009 का समर्थन करते हुए प्रार्थी राजस्व की निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया है।

6. 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।

Om:um!
13/06/17

लगातार.....4.

7. अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेश दिनांक 30.08.2009 द्वारा प्रश्नगत भूमि को दस्तावेज निष्पादन के समय कृषि भूमि मानकर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स अस्वीकार कर दिया गया। राजस्व द्वारा उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की है और इसमें प्रश्नगत सम्पत्ति के वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करने हेतु मुख्य रूप से यह आधार प्रस्तुत किया है कि राज्य सरकार राजस्व (ग्रुप 6) विभाग जयपुर के स्पष्टीकरण क्रमांक प.19 राज/6/02/जयपुर दिनांक 29.04.2002 द्वारा स्पष्ट किया गया कि निजी संस्था/ट्रस्ट/फर्म द्वारा संचालित शैक्षणिक गतिविधिया स्वयं/समूह विशेष के लिए लाभ अर्जन हेतु संचालित होती है जो लोकोपयोगी नहीं होकर वाणिज्यिक श्रेणी में आने से प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन भी वाणिज्यिक श्रेणी से किया जाये।
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 हैं वे ही मापदण्ड कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा भूमि क्रय करने के मामलों में भी लागू होंगे।

[Signature]
13/06/17

लगातार.....5.

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।

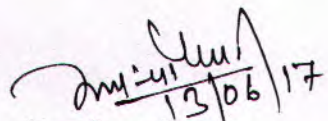
9. माननीय उच्चतम न्यायालय के अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010(2) RRT 731 में प्रतिपादित सिद्धान्त तथा मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी 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 जायेगा तथा सम्भावित उपयोग व भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जायेगा।
10. यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अप्रार्थी क्रेता द्वारा दिनांक 03.08.2006 को प्रश्नगत भूमि का उक्त दस्तावेज निष्पादन के पश्चात् कृषि से अकृषि प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन नगरपालिका रामगढ़ शेखावटी से करवाया। इसकी पृष्टि राजस्व रिकॉर्ड यथा जमाबंदी, खसरा गिरदावरी तथा धारा 90 बी के तहत प्राधिकृत अधिकारी (उप खण्ड अधिकारी फतेहपुर) के निर्णय ओदश दिनांक 03.08.2006 एवं नगरपालिका रामगढ़ शेखावटी के भू-आवंटन पत्र दिनांक 02.02.2007 से होती है। इससे यह स्पष्ट होता है कि अप्रार्थी क्रेता द्वारा दस्तावेज पंजीयन के समय क्रय की गयी प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि थी जिसको दस्तावेज पंजीयन के पश्चात् विधिनुसार कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ हेतु संपरिवर्तन कराया गया था। यह बिन्दु सामान्य विवेक से भी उचित नहीं लगता कि पहले सम्पत्ति की किस्म कृषि थी उससे अन्यथा उसका कोई उपयोग नहीं हो रहा था उसका वाणिज्यिक प्रयोजन मानकर मूल्यांकन किया जाये और बाद

[Handwritten Signature]
13/06/17

लगातार.....6.

में सम्पत्ति का कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ विधि द्वारा स्थापित प्रक्रिया से संपरिवर्तन कराया जाता है फिर परिवर्तित दस्तावेज/पट्टा पर नियमानुसार पुनः मुद्रांक शुल्क अदा करना पड़े। इससे यह स्पष्ट है कि दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि कृषि प्रयोजन की थी।

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 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/चुरू 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।
12. वर्तमान प्रकरण में यह भलीभांती साबित है कि दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि कृषि प्रयोजन की थी तथा प्रश्नगत भूमि शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गई है जिसके संबंध में यह सुस्थापित है कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधि नहीं है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना न्यायसंगत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.08.2009 में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से नहीं करने का निष्कर्ष विधिक एवं तथ्यात्मक दृष्टि से उचित है इसमें हस्तक्षेप करने का कोई आधार विद्यमान नहीं है। इस प्रकार प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 30.08.2009 पुष्ट किये जाने योग्य है।
13. अतः परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना-पत्र अस्वीकार किया जाता है एवं अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर के निर्णय दिनांक 30.08.2009 की पुष्टि की जाती है।
14. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य