राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–119 / 2017 / नागौर

राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक डेगाना। .... प्रार्थी

बनाम

1. श्री रविन्द्रनाथ टैगोर शिक्षण संस्थान व अन्य।
2. श्रीमती पुष्पा चौधरी पुत्री मोहनराम,
निवासी सुदरासन तहसील, डीडवाना जिला नागौर। ...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या–120 / 2017 / नागौर

राजस्थान सरकार जरिये उपंपजीयक डेगाना। .... प्रार्थी

बनाम

1. श्री रविन्द्रनाथ टैगोर शिक्षण संस्थान व अन्य।
2. श्री रामदेवाराम पुत्र नारायणराम जाट
निवासी मण्डॅक्य तहसील, डीडवाना जिला नागौर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री रामदेवाराम सचिव ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 10.08.2017

निर्णय

1. ये निगरानियां प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) अजमेर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के प्रकरण संख्या 445 / 2012 एवं 446 / 2012 में पारित संयुक्त आदेश दिनांक 21.04.2016 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक डेगाना द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।

2. निगरानी संख्या 119 / 2017 के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्रीमती पुष्पा चौधरी पुत्र मोहनराम बुगालिया जाति जाट निवासी सुदरासन तह. डीडवाना जिला नागौर द्वारा रविन्द्रनाथ टैगोर शिक्षण संस्थान., छोटीखाटू तहसील जिला नागौर के हक में विक्रय दस्तावेज में वर्णित ग्राम खाटूखुर्द के खसरा नम्बर 1752 / 1387 रकबा 2.00

बीघा जो खाटूखुर्द से तोषीण रेाड पर स्थित है में से 1.00 बीघा (17424 वर्गफुट) की प्रतिफल राशि 63,200/– रू अंकित करते हुए दिनांक 19.04.2008 को उपपंजीयक, डेगाना के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उपपंजीयक द्वारा दस्तोवज की मालियत कृषि भूमि की डी.एल.सी दर से निर्धारित कर 63,200/– मानी जाकर दिनांक 19.04.2008 को दस्तावेज संख्या 407/2008 पर पंजीयन कर सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया गया।

3. निगरानी संख्या 120/2017 के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि रामदेवाराम पुत्र रामनारायण जाति जाट निवासी मण्डूकरा तह. डीडवाना जिला नागौर द्वारा रविन्द्रनाथ टैगोर शिक्षण संस्थान, छोटीखाटू तहसील जिला नागौर के हक में विक्रय दस्तावेज में वर्णित ग्राम खाटूखुर्द के खसरा नम्बर 1387 रकबा 6.05 बीघा जो खाटूखुर्द से तोषीण रोड पर स्थित है तें से 1.00 बीघा (17424) वर्गफुट की प्रतिफल राशि 63,200/– रू अंकित करते हुए दिनांक 10.12.2007 को उपपंजीयक, डेगाना के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया। उपपंजीयक द्वारा दस्तोवज की मालियत कृषि भूमि की डी.एल.सी दर से निर्धारित कर 63,200/– मानी जाकर दिनांक 19.04.2008 को दस्तावेज संख्या 408/2008 पर पंजीयन कर सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया गया।

4. महालेखाकार ने अपने निरीक्षण के दौरान उक्त दोनो दस्तावेजों में प्रश्नगत भूमि की मालियत परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि का उपयोग व्यावसायिक हो तो मूल्यांकन व्यावसायिक दर से किया जायेगा जिसके अनुसार महालेखाकार निरीक्षण दल ने दस्तावेज संख्या 407/2008 की मालियत 39,20,400/– रू एवं दस्तावेज संख्या 408/2008 में वर्णित भूमि की मालियत 39,20,400/– रू निर्धारित कर अप्रार्थी से अन्तर राशि जमा कराने हेतु उपपंजीयक, डेगाना को निर्देशित किया। उपपंजीयक, डेगाना ने निरीक्षण दल के निर्देशानुसार अप्रार्थी को नोटिस दिया किन्तु नोटिस उपरान्त राशि जमा नहीं कराये जाने पर उपपंजीयक ने रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत कर दिया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण प्रथम दृष्टया कमी मुद्रांक का पाया जाने पर प्रकरण 445/2012 एवं 446/2012 पर दर्ज रजिस्टर कर अप्रार्थी को जरिये नोटिस तलब किया किन्तु अप्रार्थी बावजूद नोटिस के अनुपस्थित रहने के कारण एक तरफा कार्यवाही अमल में लाई गई। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा विभागीय परिपत्र

लगातार.....3

संख्या 21/2002 में दिये गये निर्देशों कि दस्तावेज के निष्पादन के समय भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय की योजना में स्थित, रूपान्तरित/भू उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन किया जावे एवं वित्त विभाग की अधिसूचना क्रमांक एफ. 4(4)एफडी/टैक्स/2015–226 दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु सं. 06 जिसमें कम्पनीयों एवं फर्मो द्वारा क्रय की गई कृषि भूमियों की दरे उस क्षेत्र की कृषि भूमि के बराबर होगी तथा स्पष्टीकरण के अनुसार यह अधिसूचना लम्बित प्रकरणों में भी लागू होगी, के आधार पर रेफरेन्स खारिज किया है जिसके विरूद्ध राज्य पक्ष की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत हुई है।

5. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। निगरानी सं. 119/2017 में अप्रार्थी सं. 1 की ओर से श्री रामदेवाराम सचिव व अप्रार्थीया सं 2 की ओर से उनके पति श्री सुखराम उपस्थित आये। निगरानी सं. 112/2017 में अप्रार्थी सं. 2 स्वयं श्री रामदेवाराम सचिव उपस्थित आये।

6. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

7. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि रेफरेन्स विधिसम्मत था तथा अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अन्तर्गत दस्तावेजों से सम्बन्धित सम्पत्ति का आवासीय दर की डेढ गुना मूल्यांकन किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिविरूद्व है, अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया जाये।

8. अप्रार्थी सं. 1 की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है अतः निगरानी स्वीकार की जावे।

9. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

10. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

11. निगरानी में मुख्य आधार यह है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अन्तर्गत दस्तावेजों से सम्बन्धित सम्पत्ति का आवासीय दर की डेढ गुना दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए क्योंकि यह सम्पत्ति शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गई है जो कि वाणिज्यिक उपयोग की है।

12. अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 एस.ओ 598 के बिन्दु सं. (i) में संस्थागत भूमि के मामले में आवासीय भूमि की डेढ गुना दर या प्रतिफल, दोनों में से जो भी हो पर मूल्यांकन किये जाने का प्रावधान है। इस अधिसूचना के बिन्दु सं. (iii) में कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष लम्बित समस्त मामलों में उपरोक्तानुसार मुद्रांक कर लिये जाने का प्रावधान किया गया है परन्तु पहले से संदाय मुद्रांक कर का प्रतिदाय नहीं किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत दस्तावेज पंजीयन दिनांक 19.04.2008 के है जो पंजीबद्ध कर लौटा दिये गये थे। रेफरेन्स 23.07.2012 को प्रस्तुत हुये है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स के संबंध में निर्णय 21.04.2016 को पारित किया गया है। अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/टैक्स/2015—226 दिनांक 09.03.2015 के संबंधित भागों का उल्लेख करना समीचीन है जो निम्न प्रकार है :—

वित्त विभाग
(कर अनुभाव)
अधिसूचना
जयपुर, मार्च 09, 2015

एस.ओ. 290, — राजस्थान नियम, 2004 के नियम 58 के उप—नियम (1) के खण्ड (ख) और उप—नियम (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए और **इस विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हए,** राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिए भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गो के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधरित करती है :—

6. कंपनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें

कंपनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होगी।

7.....

8.....

.....

14 .....

लगातार.....5

स्पष्टीकरण (i) उपर्युक्त दरें कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होगी।

(ii) पहले से संदत्त मुद्रांक शुल्क का प्रतिदाय नहीं किया जायेगा।

उपरोक्त अधिसूचना 09.03.2015 द्वारा पूर्व की समस्त अधिसूचनाएं अतिष्ठित (Supersede) कर दी गयी है जिससे अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 अतिष्ठित हो गयी है तथा इस अधिसूचना के अनुसार आवासीय की डेढ गुना दर से मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कम्पनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होने का उल्लेख है। इस अधिसूचना के अंत में दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लम्बित मामलों में भी उपर्युक्त दरें लागू होने का उल्लेख है। अधीनस्थ न्यायालय ने इसी अधिसूचना के आधार पर रेफरेन्स खारिज किया है। इस न्यायालय में लम्बित प्रकरणों में भी यह अधिसूचना लागू मानी जायेगी जिससे शिक्षण संस्था द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समान किया जाना चाहिए न कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार आवासीय की डेढ गुना दर से क्योंकि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 तो अस्तित्व में ही नहीं मानी जा सकती। इस प्रकार राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी का यह आधार स्वीकार योग्य नहीं है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के प्रकाश में सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दरों की डेढ गुना दर से किया जाना चाहिए।

13. इस बिन्दु पर भी विचार किया जाता है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अंत में दिया गया स्पष्टीकरण अधिसूचना में उल्लेखित समस्त बिन्दुओं पर लागू होगा या बिन्दु सं. 14 के सम्बन्ध में ही लागू होगा, जिसके अंत में स्पष्टीकरण यह दिया हुआ है। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की सम्माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरानी सं. 1121/2015 मै. एस.जी.जी. रियेलटर्स बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016 में भी बिन्दु सं. 6 के संबंध में इस अधिसूचना के स्पष्टीकरण का प्रावधान लागू होना माना है। इसी प्रकार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा डी.बी. सिविल रिट पीटीशन सं. 1490/2014 सम्यक् ज्ञान पीठ, एम.आर. महाविद्यालय फतेह नगर बनाम राजस्थान राज्य, 2263/2015 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:–

लगातार.....6

" These petitions 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 whereby 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 land 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, notics issued by the Sub-Registrar deserves to be set aside. Accordingly, the writ petitions are disposed of by setting aside the notices impunged. "

14. यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रय की जा रही सम्पत्ति के सम्भावित उपयोग के आधर पर, दस्तावेज पंजीयन की तिथि को मूल्यांकन कर मुद्राक 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) सुप्रिम कोर्ट केसेज पेज 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एव 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 नही 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।

लगातार.....7

15. प्रकरण में इस बिन्दु पर भी विचार किया जाता है कि ऑडिट आक्षेप में यह कथन भी किया गया था कि यह भूमि पूर्व में दिनांक 10.12.2007 को लीज पर दी गई जिसे बाद में प्रश्नगत दस्तावेजों से क्रय किया गया, इस प्रकार वाणिज्यिक उपयोग में ली जा रही भूमि की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से की जानी चाहिए।

यह सही है कि पूर्व में यही भूमि दिनांक 10.12.2007 को इसी संस्था को लीज पर दी गई है तथा प्रश्नगत दस्तावेजों दिनांक 19.04.2008 से यही भूमि इसी संस्था ने इन्हीं भू–स्वामियों से क्रय कर ली है। रेफरेन्स में कही यह उल्लेख नहीं है कि यह भूमि वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित हो चुकी थी। राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार यह भूमि कृषि भूमि है। मौके पर वाणिज्यिक उपयोग के सम्बन्ध में कोई साक्ष्य पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। मात्र पूर्व में लीज डीड निष्पादित होने के आधार पर बाद में वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया जाना न्योचित एवं विधिसम्मत नहीं है जबकि विक्रय पत्र मात्र 4 महीने बाद ही निष्पादित करवाये गये है तथा मुख्य रूप से लेसर व लेसी तथा विक्रेता व क्रेता समान हैं तथा इसी बीच भूमि के प्रयोजन के सम्बन्ध में कोई रूपान्तरण नहीं हुआ हो।

16. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानियां सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 21.04.2016 यथावत रखा जाता हैं।

17. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य