

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-126/2012/चित्तौडगढ

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, निम्बाहेडा
जिला चित्तौडगढ

.... प्रार्थी

बनाम

भारतीय शिक्षा प्रसार समिति, अजमेर

...अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री राजीव चौधरी, सदस्य

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री निवास बेनीवाल

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

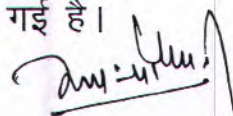
....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 31.05.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भीलवाडा (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 29.03.2011 प्रकरण संख्या 129/2009 के विरुद्ध 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 निम्बाहेडा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि राजस्थान सरकार जरिये जिला कलक्टर चित्तौडगढ द्वारा भारतीय शिक्षा प्रसार समिति अजमेर के हक में दिनांक 21.08.2004 को अन्दर हल्का ग्राम ईशाकपुरा की तहसील निम्बाहेडा की आराजी नम्बर 164 में से 05 एकड़ भूमि का पट्टा विलेख तादादी 2,32,021/- रु अंकित कर पंजीयन हेतु उपपंजीयक निम्बाहेडा के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उपपंजीयक निम्बाहेडा ने दस्तावेज की मालियत 2,32,031/- रु मानते हुए दस्तावेज बाद पंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटाया गया। तदुपरान्त महालेखाकर जांच दल जयपुर के निरीक्षण अवधि 1/06 से 12/04 के दौरान दस्तावेज कमी मालियत का पाया जाने से सम्बन्धित पक्षकार से कमी राशि वसूली हेतु आक्षेप किया गया। राशि वसूली हेतु रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने जांच दल द्वारा आपेक्षित रेफरेन्स को विधिसम्मत एवं न्यायोचित नहीं होने से निरस्त किया गया जिसके विरुद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

em



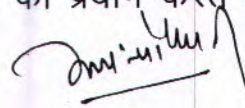
लगातार.....2

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थी को तलब किया गया। अप्रार्थी की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।
4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।
5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत दस्तावेज द्वारा स्कूल/कॉलेज हेतु भूमि का आवंटन किया है जिसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने दस्तावेज से संबंधित भूमि कृषि भूमि मानकर मूल्यांकन किया है जो विधिसम्मत नहीं है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त किया जाकर निगरानी व रेफरेन्स स्वीकार किया जावें।
6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी खारिज की जावे।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया 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।
9. प्रकरण में रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति 99 वर्ष की लीज पर राज्य सरकार द्वारा निजी शिक्षण संस्था को आवंटित की गई है जिसका मूल्यांकन राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.07.2004 के अनुसार भूमि को कन्वेन्स की दर वाणिज्यिक मानते हुए मूल्यांकन किया जाकर तदनुसार मुद्रांक कर आदि वसूल किया जाना चाहिए। अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्व रिकार्ड से भूमि कृषि भूमि होने, मौके पर वाणिज्यिक उपयोग नहीं होने व आस-पास कोई वाणिज्यिक गतिविधि नहीं होने के कारण रेफरेन्स अस्वीकार किया है।
10. संस्था द्वारा क्रय की गई भूमि के मूल्यांकन के संबंध में वर्तमान विधिक स्थिति पर विचार किया जाता है। इस संबंध में 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

२२



लगातार.....3

विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हुए, राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिए भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधरित करती है :-

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

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

7.....

8.....

.....

14

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 राज्य सरकार का आदेश दिनांक 22.07.2004 भी प्रभावशील नहीं रहा है। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कम्पनियों, फर्मों 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। 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 राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.07.2004 के अनुसार क्योंकि यह आदेश प्रभावशून्य है। इस प्रकार राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी का यह आधार स्वीकार योग्य नहीं है कि राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.07.2004 के प्रकाश में सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दरों से किया जाना चाहिए।

11. 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. रियलटर्स बनाम सरकार में पारित निर्णय

23

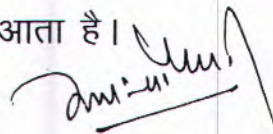
दिनांक 09.12.2016 में भी बिन्दु सं. 6 के संबंध में इस अधिसूचना के स्पष्टीकरण का प्रावधान लागू होना माना है। इसी प्रकार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा डी.बी. सिविल रिट पीटीशन सं. 1490/2014 सम्यक् ज्ञान पीठ, एम.आर. महाविद्यालय फतेह नगर बनाम राजस्थान राज्य, 2263/2015 आदि में पारित निर्णय दिनांक 09.02.2017 में भी अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को ऐसे मामलों में लागू होना माना है तथा निम्न प्रकार अवधारित किया है:-

" 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. "

12. यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रय की जा रही सम्पत्ति के सम्भावित उपयोग के आधार 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 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/चुरु 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।

२११-



लगातार.....5

13. 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 शिक्षण संस्था द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने के आधार पर सम्पत्ति को वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता।

14. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 29.03.2011 यथावत रखा जाता है।

15. निर्णय सुनाया गया।

निकट
(नत्थूराम)
सदस्य

राजीव चौधरी
31/05/18
(राजीव चौधरी)
सदस्य