

बालसिंह पुत्र कंवरराज सिंह राठौड़,
मंत्री सरस्वती शिक्षण संस्थान, बाड़मेर
"मरूडी हाउस" शिव मंदिर मार्ग,
सरदारपुरा, बाड़मेर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक बाड़मेर।
2. धर्माराम पुत्र नथाराम जाति राईका,
निवासी बाड़मेर सिटी तहसील एवं जिला बाड़मेर (फौत)
- 2/1 इन्द्रा पत्नी धर्माराम
- 2/2 लुणाराम पुत्र धर्माराम
- 2/3 अजाराम पुत्र धर्माराम
- 2/4 गोमाराम पुत्र धर्माराम
- 2/5 पुरखाराम पुत्र धर्माराम नाबालिग जरिये माता
समस्त जाति राईका निवासी बाड़मेर तहसील व जिला बाड़मेर

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री गिरीश पारिक

अभिभाषक

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थीगण संख्या 2/1 से 2/5

निर्णय दिनांक : 27.02.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जोधपुर वृत्त, जोधपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.12.2006 प्रकरण संख्या 09/04 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 बाड़मेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी धर्माराम ने सरस्वती शिक्षण संस्थान बाड़मेर के हक में खाता नम्बर 191, खसरा नं. 1468/3/6 रकबा 20 बीघा 10 बिस्वा, किस्म बारानी-3 में से चार बीघा भूमि विक्रय की। दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत करने पर उपपंजीयक द्वारा जांच कर हस्तान्तरित सम्पत्ति

की मालियत 1,00,000/- मानते हुए दस्तावेज बाद पंजीबद्ध कर सम्बन्धित को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकर जांच दल द्वारा जांच करने पर वादग्रस्त दस्तावेज को कम मालियत पर पंजीबद्ध होना मानते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47A(3) के तहत कमी मालियत का प्रकरण बनाकर अप्रार्थी से कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क की राशि वसूल करने हेतु रेफरेंस अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने निरीक्षण दल का ऑडिट आक्षेप सही एवं जिला कमेटी द्वारा अनुमोदित दरों/सूची सं. 2 के अनुरूप होने के कारण रेफरेंस में प्रस्तावित मालियत रु 3484800/- को यथावत स्वीकार कर अप्रार्थी पक्ष से बकाया मुद्रांक कर रु 372328/- एवं पंजीयन शुल्क रु 33848/- के साथ-साथ शास्ति रु 107/- आरोपित करते हुए कुल राशि रु 406283/- रु. प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीगण सं. 2/1 से 2/5 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि रेफरेंस इस बिन्दु पर आधारित था कि सम्पत्ति शिक्षण संस्था द्वारा क्रय की गई है जिसका उद्देश्य लाभ कमाना है जिससे भूमि का प्रयोजन व्यवसायिक होने के कारण मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिये। रेफरेंस का यह बिन्दु पर कल्पना पर आधारित है क्योंकि शिक्षण संस्थाओं का उद्देश्य लाभ कमाना नहीं है। अधिसूचना क्रमांक एफ. 4(4)एफडी/टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.2015 के अनुसार संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की दरों के आधार पर ही किये जाने के प्रावधान है तथा यह अधिसूचना लम्बित मामलों में भी लागू होती है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

23

9. निगरानी में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि क्रय की गई सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि की दरों से किया जाये या भूमि शिक्षण संस्था द्वारा क्रय किये जाने के कारण वाणिज्यिक दरों से किया जावे।

10. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 18.08.2001 को प्रस्तुत हुआ है। रेफरेन्स इस बिन्दु पर आधारित था कि सम्पत्ति शिक्षण संस्था द्वारा क्रय की गई है जिसका उद्देश्य लाभ कमाना है जिससे भूमि का प्रयोजन व्यवसायिक होने के कारण मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जाना चाहिये। अधीनस्थ न्यायालय ने निर्णय दिनांक 30.12.06 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार किया है जिसकी विचाराधीन निगरानी कर बोर्ड में लम्बित है। विचाराधीन प्रकरण में अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.2015 महत्वपूर्ण है जिसके 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 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।

२१०८

उपरोक्त अधिसूचना 09.03.2015 द्वारा पूर्व की समस्त अधिसूचनाएं अतिष्ठित (Supersede) कर दी गयी 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।

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 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.

sm

In view of it, notices 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 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. 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/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।

13. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार योग्य होने के कारण स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 30.12.2006 निरस्त किया जाता है।

14. निर्णय सुनाया गया।

(^{nichu}नैथूराम)
सदस्य