राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –1826/2010/उदयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, वृत्त द्वितीय, उदयपुर .....प्रार्थी.

बनाम्

1. प्रियंका पुत्री श्री धूला मीणा, उम्र–बालिग,
   निवासी कालाजी गोराजी, तहसील–गिर्वा, जिला–उदयपुर
2. सनराईज सोसायटी, रजिस्ट्रीकरण क्रमांक 45/उदयपुर/2002/2003 जरिये अध्यक्ष श्री हरीश राजानी पिता स्व. श्री भोजराज जी राजानी व सचिव हेमन्त भागवानी पिता स्व. श्री मोटूमल जी भागवती उम्र –बालिग, निवासी –प्लॉट नं. 1, कम्युनिटी सेन्टर के सामने, हिरण मगरी सेक्टर 4, उदयपुर (राज.) .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री श्याम कृष्ण पारीक
अभिभाषकगण। .....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

श्री वी.के. पारीक
अभिभाषकगण। .....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 08.02.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थना पत्र राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर द्वारा प्रकरण सं 73/2009 में पारित निर्णय दिनांक 11.03.2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से है:–

1. अप्रार्थीगणों द्वारा दिनांक 19.02.2009 को ग्राम–उमरड़ा, तहसील–गिर्वा (उदयपुर) में अवस्थित 14865 वर्गफीट संस्थागत (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि का विक्रय पत्र उपपंजीयक, उदयपुर–द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत किया। उपपंजीयक ने उक्त दस्तावेज का मूल्यांकन तत्समय प्रभावी आवासीय दर 60 रूपये प्रतिवर्ग फीट से कर मुद्रांक कर/पंजीयन फीस आदि वसूल कर, बाद पंजीयन पक्षकारों को लौटा दिया। इसके पश्चात् उपपंजीयक ने स्व–विवेक से प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण दिनांक 14.03.2009 को करना बताकर, शैक्षणिक प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन होने से वाणिज्यक उपयोग की मानते हुए 200 रूपये प्रतिवर्ग फीट वाणिज्यक डी.एल.सी. दर से गणना कर, पक्षकारों को कमी मुद्रांक/पंजीयन फीस आदि जमा कराने हेतु नोटिस अधिनियम की धारा 54 के तहत् जारी किया। बकाया राशि जमा नहीं होने पर रेफरेन्स प्रकरण बनाकर कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया।

लगातार.....2

2. कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज कर पक्षकारों को सुना एवं साक्ष्य/बयान आदि प्राप्त किये। कलक्टर (मुद्रांक) ने दिनांक 11.03.2010 को अत्यन्त विस्तृत व्याख्या सहित 10 पृष्ठीय निर्णय पारित किया एवं अवधारित किया कि शैक्षणिक संस्था किसी भी दृष्टि से व्यावसायिक गतिविधियों वाली संस्था नहीं कहीं जा सकती। राज्य सरकार, वित्त विभाग एवं महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा जारी विभिन्न परिपत्रों, अधिसूचनाओं एवं माननीय कर बोर्ड द्वारा पारित निर्णयों का सन्दर्भ अंकित करते हुए, उपपंजीयक द्वारा प्रस्तावित वाणिज्यक दर के मूल्यांकन को अस्वीकार कर आवासीय दर से मूल्यांकन के आधार पर वसूले गये मुद्रांक कर/पंजीयन फीस को उचित माना। रेफरेन्स अस्वीकार किया। उक्त निर्णय से अप्रसन्न होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी।

3. राजस्व की ओर से विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता श्री जमील जई एवं अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री वी.के. पारीक एवं श्री श्याम कृष्ण पारीक की बहस सुनी गयी। राजस्व के विद्वान अधिवक्ता ने कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा निगरानी सं. 1812/2010 से 1825/2010 एवं निगरानी सं. 1827 से 1829/2010 में, इसी अप्रार्थी सं. 2 के प्रकरणों में पारित निर्णय दिनांक 24.02.2014 की प्रति पेश की एवं कहा कि उक्त निर्णय से यह निगरानी भी कवर होती है क्योंकि सम्पत्ति, विषय वस्तु एवं क्रेता समान है। अतः तद्नुसार निगरानी स्वीकार की जाने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ताओं ने बहस में कहा कि अप्रार्थी ने जिला कलक्टर, उदयपुर के संपरिवर्तन आदेश दिनांक 30.01.2009 से संस्थानिक (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि क्रय की है। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 28.07.2003 के तहत जिला उद्योग केन्द्र, उदयपुर द्वारा जारी प्रमाण पत्र के आधार पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत की छूट प्राप्त की। आयकर विभाग द्वारा जारी आयकर अधिनियम की धार 80जी के तहत् छूट का प्रमाण पत्र अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया था। शैक्षणिक संस्थान को वाणिज्यक संस्थान नहीं माना जा सकता। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित निर्णय को उचित बताया एवं राजस्व की निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की।

अप्रार्थीगण के अधिवक्ताओं ने निम्न न्यायिक दृष्टांत अपने पक्ष के समर्थन में प्रस्तुत किये :–

(1) ए.आई.आर. 1993 सुप्रीम कोर्ट 2178–उन्नीकृष्णन जे.पी. व अन्य बनाम आंध्रप्रेदश व अन्य निर्णय दिनांक 04.02.1993

(2) राजस्थान कर बोर्ड, खण्डपीठ–निगरानी सं. 2314, 2315/2012 (अलवर) निर्णय दिनांक 24.08.2015

लगातार..... 3

(3) राजस्थान कर बोर्ड, एकलपीठ–निगरानी सं. 496/2014/जयपुर निर्णय दिनांक 12.06.2015

इसके अलावा संस्था का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण पत्र दिनांक 18.06.2002 की प्रति, राजस्व (ग्रुप–6) विभाग के परिपत्र दिनांक 15.02.2005 की प्रति, वित्त (कर) विभाग की अधिसूचना दिनांक 28.07.2003 एवं वित्त (कर) विभाग, राजस्थान के आदेश दिनांक 12.01.2004 की प्रति भी प्रस्तुत की।

4. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया। न्यायिक निर्णयों, परिपत्रों, आदेश व अधिसूचनाओं का ससम्मान गहन अध्ययन किया। राजस्व के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.02.2014 से यह पीठ सहमत नहीं है। उक्त निर्णय में माननीय न्यायालय ने संस्थानिक (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तित भूमि का मूल्यांकन वाणिज्य डी.एल.सी. दर से करने का जो मत प्रकट किया है एवं राजस्व की निगरानियां स्वीकार की है, वह पूर्णतः अतार्किक एवं अनुचित है। उच्चतम न्यायालय द्वारा भी यह स्थापित किया जा चुका है कि शैक्षिक गतिविधियों को वाणिज्यक अथवा व्यापारिक गतिविधियों की श्रेणी में नहीं रखा जा सकता।

वस्तुतः भ्रान्ति की जड़ राजस्व विभाग का परिपत्र दिनांक 22.07.2004 है, जिसमें जिला कलेक्टर्स को लिखा गया कि सम्परिवर्तन नियम 1992 के तहत् कृषि भूमि का सम्परिवर्तन शैक्षणिक प्रयोजनार्थ किया जाने पर वाणिज्यक दर से रूपान्तरण शुल्क वसूल किया जावें। उक्त परिपत्र दिनांक 15.02.2005 को संशोधित किया गया एवं सोसाइटिज/ट्रस्ट द्वारा संचालित शिक्षण संस्थाओं जिन्हें आयकर विभाग का छूट प्रमाण पत्र प्राप्त हो तो रूपान्तरण शुल्क वाणिज्यक दर से नहीं लेने के निर्देश दिये। न तो संपरिवर्तन नियम 1992 में संस्थानिक (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ रूपान्तरण शुल्क की दरें निर्धारित थी एवं न ही पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के पंजीयन कार्यालयों में अनुमोदित डी.एल.सी दरों में संस्थानिक दर की डी.एल.सी. तय थी। जिला स्तरीय समितियों द्वारा केवल कृषि, आवासीय, वाणिज्यक एवं औद्योगिक डी.एल.सी. दरें ही निर्धारण एवं अनुमोदन की परम्परा दीर्घकाल तक चलती रही।

5. चुंकि संस्थानिक प्रयोजनार्थ डी.एल.सी. दर अनुमोदित नहीं करायी गयी तो विद्यालय, कॉलेज आदि की आवासीय उपयोग मानकर पंजीयन कर दिया जाता, कहीं वाणिज्यक दर से मूल्यांकन की मनमर्जी चलती रही। आदि दलों ने राजस्व विभाग के परिपत्र दिनांक 24.02.2004 को वित्त विभाग में आयातित किया एवं आक्षेप गठन की प्रक्रिया प्रारम्भ कर दी। पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के निरीक्षण में महालेखाकार निरीक्षण दलों एंव आन्तरिक अंकेक्षण दलों द्वारा गठित

90 प्रतिशत आक्षेप नियमों/परिपत्रों के गलत निर्वचन के आधार पर बनाये जाते है। निरीक्षण दल कार्यालय में बैठे–बैठे ही 50 किलोमीटर दूर स्थित अचल सम्पत्ति के वर्तमान उपयोग का पता विक्रय दस्तावेज की इबारत के आधार पर लगा सकते है। तद्नुसार आक्षेप भी गठित कर देते है। चुंकि मामला राज्य के राजस्व का होता है। अतः उपपंजीयक वस्तु स्थिति जानने, आक्षेप का उत्तर देने एवं खण्डन करने की बजाय रेफरेन्स प्रस्तुत कर अपना कर्त्तव्य पूर्ण कर लेता है। ताकि उच्चाधिकारियों के समक्ष सच्चा बना रहें।

6. इस न्यायालय का विभिन्न न्यायिक दृष्टांतों का अध्ययन करने के उपरान्त स्पष्ट मत है कि शैक्षिक गतिविधि को वाणिज्यक अथवा व्यापारिक गतिविधि नहीं माना जा सकता।

राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना सं. प.12(25)वित्त/कर/11–157 दिनांक 09.03.2011 में निम्न प्रावधान किये गये है:–

वित्त विभाग
(कर अनुभाग)
अधिसूचना

जयपुर, 9 मार्च, 2011

एस.ओ. 598 :– राजस्थान स्टॉम्प अधिनियम, 1998 (1999 का अधिनियम सं. 14) की धारा 9 की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार, यह राय होने पर कि लोक हित में ऐसा किया जाना समीचीन है, इसके द्वारा आदेश देती है कि संस्थागत प्रयोजन या औद्योगिक प्रयोजन (पर्यटन इकाई के लिए भूमि को सम्मिलित करते हुए) के लिए भूमि से सम्बन्धित हस्तान्तरण की लिखत पर, जिसके लिए जिला स्तरीय समिति द्वारा दरों की सिफारिश नहीं की गयी है, स्टॉम्प शुल्क निम्नानुसार कम और प्रभारित किया जायेगा :–

(1) संस्थागत भूमि के मामले में, पक्षकारों द्वारा लिखत में विनिर्दिष्ट प्रतिफल पर या उस क्षेत्र में आवासिक भूमि के लिए जिला स्तरीय समिति द्वारा सिफारिश की गयी दरों की डेढ़ गुणा दर से निर्धारित मूल्यांकन पर, इनमें से जो भी अधिक हो।

(2) औद्योगिक भूमि (पर्यटन इकाई के लिए भूमि को सम्मिलित करते हुए) के मामले में, उस क्षेत्र में आवासिक भूमि के लिए जिला स्तरीय समिति द्वारा सिफारिश की गयी दरों पर निर्धारित मूल्यांकन पर या 5 किलोमीटर की परिधि के भीतर स्थित रीकों औद्योगिक क्षेत्र की भूमि की दरों पर, इनमें से जो भी कम हो।

लगातार.....5

परन्तु यदि पक्षकारों द्वारा लिखत में विनिर्दिष्ट प्रतिफल की रकम उपर्युक्तानुसार निर्धारित मूल्यांकन से अधिक हो तो स्टॉम्प शुल्क इस प्रकार विनिर्दिष्ट प्रतिफल की रकम पर प्रभारित किया जायेगा।

(3) कलक्टर (स्टॉम्प) के समक्ष लम्बित समस्त मामलों में, स्टॉम्प शुल्क उपर्युक्तानुसार कम और प्रभारित किया जायेगा किन्तु पहले से ही संदत स्टॉम्प शुल्क का प्रतिदाय नहीं किया जायेंगा।

(प.12(25)वित/कर/11–157)
राज्यपाल के आदेश से.

यद्यपि प्रश्गत प्रकरण में दस्तावेज का पंजीयन 19.02.2009 को हुआ है। तत्समय न तो जिला स्तरीय समिति द्वारा संस्थानिक (शैक्षणिक) प्रयोजनार्थ डी. एल.सी. दर निर्धारित थी, न ही उक्त अधिसूचना प्रकाश में होकर प्रभावी थी। फिर भी यह न्यायालय उचित समझता है कि प्रश्नगत प्रकरण में सम्पत्ति का मूल्यांकन तत्समय अनुमोदित आवासीय दर के डेढ़ गुने अर्थात 90 रूपये प्रतिवर्ग फीट से किया जाना तर्कसंगत एवं उचित होगा।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर का निर्णय दिनांक 11.03.2010 अपास्त किया जाकर राजस्व की निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर को प्रकरण प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि तद्नुसार मूल्यांकन किया जाकर, मुद्रांक कर में पूर्व में दी गयी 50 प्रतिशत छूट प्रभावी रखते हुए बिना किसी ब्याज एवं शास्ति के कमी मुद्रांक एवं पंजीयन शुल्क वसूलने की कार्यवाही की जावें।

अप्रार्थी पक्ष यदि 29.02.2016 तक बकाया राशि जमा कराते तो राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित विशेष छूट योजना का भी नियमानुसार लाभ दिया जा सकता है।

निर्णय सुनाया गया।

08/02/16
(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य