राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या – 2046/2015/जयपुर
2. निगरानी संख्या – 2047/2015/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक कोटपूतली, जिला–जयपुर (राज) ...**प्रार्थी.**

बनाम्

1. श्री राव बुलाराम एजुकेशन एवं सामाजिक विकास सोसायटी, किराडोद रजिस्ट्रेशन क्रमांक 541 जयपुर/2010–11 तहसील कोटपूतली जिला जयपुर (क्रेता)
2. श्री रामेश्वर दयाल पुत्र श्री चिरंजीलाल निवासी ढ़ाणी बन्धवाली तन नांगलकालिया, तहसील नारनौल जिला महेन्द्रगढ़ (हरियाणा) (विक्रेता) .....**अप्रार्थीगण.**

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**

श्री मनीष कुमार खण्डेलवाल
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**अप्रार्थी की ओर से.**

दिनांक : 11.05.2018

निर्णय

1. उक्त दोनों निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त जयपुर (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमांशः 495/12 (पुराना प्रसं 562/12) तथा 496/12 (पुराना प्रसं 561/12) में पारित निर्णय दिनांक 19.11.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे '**मुद्रांक अधिनियम**' कहा गया है) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत की गई है।

2. उक्त दोनों निगरानियों में पक्षकार एवं विवादित बिन्दु समान होने से सुविधा की दृष्टि से इनका निस्तारण एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

3. उक्त प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री रामेश्वसर दयाल द्वारा ग्राम किसराडोद, तहसील कोटपूतली में स्थित कृषि भूमि खसरा नं. 29/2.15 कुल किता 1 कुल रकबा 1.15 हैक्टेयर तथा खसरा नं. 30/0.75 हैक्टेयर में से 11/75 अर्थात् 0.11 हैक्टेयर का विक्रय दस्तावेज अप्रार्थी संख्या 1 श्री रावबुलाराम एजुकेशन एवं सामाजिक विकास सोसायटी किराडोद को दो पृथक–पृथक दस्तावेज क्रमशः दिनांक 21.10.2010 तथा 09.11.2010 को निष्पादित कर उप पंजीयक कार्यालय कोटपूतली के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक कोटपूतली द्वारा पंजीयन कर दस्तावेज पक्षकार को लौटा दिया गया। उप पंजीयक कोटपूतली द्वारा निरीक्षण अवधि 4/2010 से 3/2011 तक में प्रश्नगत दस्तावेज को कमी मुद्रांक कर पर पंजीयन होना मानते हुए आक्षेपित किया। उप पंजीयक के अनुसार प्रश्नगत भूमि शैक्षणिक संस्थान द्वारा क्रय की गयी है तथा संस्था द्वारा अपने आर्टिकल्स ऑफ एसोसियेशन तथा मेमोरेण्डम ऑफ ऐसोसियेशन

11/05/18

लगातार.....2.

की प्रतियां प्रेषित नहीं की है। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से मानते हुए, व्यवसायिक दर व कृषि भूमि की दर की अन्तर राशि पर स्टाम्प ड्यूटी ली जानी चाहिये, इसके क्रम में उपपंजीयक कोटपूतली द्वारा प्रकरण अन्तर्गत राजस्थान अधिनियम की धारा 51(4) के तहत् रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर को पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वारा दोनो प्रकरणों में पृथक–पृथक निर्णय दिनांक 19.11.2014 में प्रश्नगत भूमि को कृषि भूमि मानते हुए उप पंजीयक के रेफरेन्स को अस्वीकार कर दिया। अतः अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश दिनांक 19.11.2014 से व्यथित होकर उप पंजीयक कोटपूतली द्वारा उक्त दोनों निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

4. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।

5. प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा तहसील कोटपूतली में स्थित कृषि भूमि खसरा नं. 29/2.15 कुल किता 1 कुल रकबा 1.15 हैक्टेयर तथा खसरा नं. 30/0.75 हैक्टेयर में से 11/75 अर्थात् 0.11 हैक्टेयर का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 श्री राव बुलाराम एजुकेशन एवं सामाजिक विकास सोसायटी किराडोद को दो पृथक–पृथक दस्तावेज विक्रय पत्र क्रमशः दिनांक 21.10.2010 तथा 09.11.2010 द्वारा किया गया। शैक्षणिक संस्थान द्वारा प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि को क्रय किया गया है तथा उसकी ओर संस्थान का मेमोरेन्डम एवं आर्टिकल्स ऑफ एसोसियेशन प्रस्तुत नहीं किया गया। जबकि विभागीय परिपत्र संख्या 01/2010 के बिन्दु संख्या 10 के अनुसार किसी शिक्षण संस्थान द्वारा कृषि भूमि क्रय करने पर उसकी मालियत का आंकलन उस संस्थान के मेमोरेन्डम एवं आर्टिकल्स ऑफ एसोसियेशन में दिये गये उद्देश्यों के आधार पर किया जायेगा। यदि उस संस्थान के उद्देश्यों में कृषि कार्य करना शामिल है तभी भूमि की मूल्यांकन कृषि भूमि दर से किया जायेगा अन्यथा भूमि का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किया जायेगा। परिपत्र 17/2010 में पुनः इस बिन्दु को स्पष्ट करते हुए बिंदु संख्या 8 में इसका उल्लेख किया गया है।

6. प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का आगे कथन रहा है कि परिपत्र 17/2010 के बिंदु संख्या 9 में विशेष तौर पर इस तरह की कृषि भूमि के बारे में स्पष्ट किया है कि ऐसी भूमी के उपयोग एंव आसपास की भूमियों का उपयोग विभिन्न प्रकार की Potentialilties जैसे कारक भी शामिल है अर्थात कृषि भूमि का उपयोग करना उसके मेमोरेन्डम में शामिल होते हुए भी उसका भू–रूपान्तरण/भू–उपयोग परिर्वतन आदेश पारित होने पर ऐसे प्रकरणों में उप पंजीयक कार्यालय में पंजीका संधारित की जाये। उप पंजीयक कार्यालय कोटपूतली में पंजीबद्ध दस्तावेज में शिक्षा संस्थानों द्वारा क्रय भूमि की मालियत का आंकलन कृषि भूमि से किया गया

11/05/18

लगातार.....3.

था। जबकि संबधित संस्थानों द्वारा मेमोरेन्डम एवं आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन प्रस्तुत नहीं किया गया था अतः प्रश्नगत दस्तावेज का मूल्यांकन व्यवसायिक से निर्धारित किया जाये। उप पंजीयक कार्यालय कोटपूतली में पंजीबद्ध दस्तावेज में शिक्षण संस्थाओं द्वारा क्रय भूमि की मालियत का आंकलन कृषि भूमि से किया गया था। जबकि संबंधित संस्थाओं द्वारा मेमोरेन्डम एवं आर्टिकल ऑफ एसोसियेशन प्रस्तुत नहीं किया गया था। इस प्रकार प्रश्नगत दस्तावेज का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से निर्धारित नहीं कर कृषि भूमि के आधार पर निर्धारित करने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब सद्भाविक होने से उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार किये जाने योग्य हैं। अतः विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की ओर से निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब को क्षमा करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय कल्क्टर मुंद्राक के आदेश दिनांक 19.11.2014 को अपास्त कर निगरानी स्वीकार कर प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन व्यवसायिक दर के आधार पर करने का निवेदन किया गया।

7. अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि जब अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा प्रश्नगत भूमि क्रय की गयी थी। दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि की किस्म कृषि थी तथा कृषि से अन्यथा उसका उपयोग नहीं किया जा रहा था। अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा आगे कथन किया गया कि अप्रार्थी समिति द्वारा पूर्व खातेदार से उक्त भूमि खरीद करने के उपरांत नियमानुसार दिनांक 29.11.2011 को 21500 वर्गमीटर भूमि को कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजन हेतु भू–रूपान्तरण करवाया जा चुका है तथा उक्त भू–रूपान्तरण पर मुद्रांक शुल्क अदा किया जा चुका है। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि को दस्तावेज निष्पादन के समय व्यवसायिक नहीं मानकर कृषि भूमि मानने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अधीनस्थ न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई आधार विद्यमान नहीं है।

8. अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन रहा है कि शिक्षण संस्था में शिक्षण कार्य का संचालन करना व्यवसाय करने की श्रेणी में नहीं आता है। अप्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने कथनों के समर्थन में राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर के न्यांयिक दृष्टांत प्रस्तुत किये, जो निम्न प्रकार हैः–

(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

11/05/18

लगातार.....4.

(ii) निगरानी संख्या 1213/2011/चुरू राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक राजगढ़ चुरू 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

(iii) राजस्थान कर बोर्ड की निगरानी संख्या 1744/2014 का निर्णय दिनांक 16.09.2015

इस प्रकार प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 19.11.2014 को यथावत रख कर प्रार्थी राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया है।

9. 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।

10. अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेश दिनांक 19.11.2014 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 वाणिज्यक दर से मूल्यांकन करने हेतु मुख्य रूप से यह आधार प्रस्तुत किया है कि परिपत्र संख्या 1/2010 के बिन्दु संख्या 10 के अनुसार "शैक्षणिक संस्था या कम्पनी आदि द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने पर उसकी मालियत संस्थान के विधान, प्रयोजन या मेमोरेण्डम ऐसोसियशन में कृषि करना उद्देश्य में शामिल नहीं हो तो कृषि भूमि दरों पर मालियत की गणना उचित नहीं है जिस उददेश्य के लिये भूमि क्रय की जा रही है उसी के अनुरूप मालियत निर्धारण करें।"

11. 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 उल्लेख करना समीचीन एवं प्रासंगिक है। 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 है। 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

11/05/18

लगातार.....5.

परिपत्र

विषयः 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 बाबत् 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 बाबत् निम्नानुसार स्थिति स्पष्ट की हैः–

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 है वे ही मापदण्ड कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा भूमि क्रय करने के मामलों में भी लागू होगें।
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 हैं 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 जावें। 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 आधर पर मूल्यांकन किया जावें।

12. माननीय उच्चतम न्यायालय के **अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैंसर्स 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।

लगातार.....6.

11/05/18

13. यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अप्रार्थी क्रेता द्वारा दिनांक 21.10.2010 को प्रश्नगत भूमि का उक्त दस्तावेज निष्पादन के पश्चात् कृषि से अकृषि प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन करवाया। 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 प्रतीत नही होता है कि पहले सम्पत्ति की किस्म कृषि से अन्यथा उसका कोई उपयोग नहीं होते हुए भी उसका वाणिज्यिक प्रयोजन मानकर मूल्यांकन किया जाये और बाद में सम्पति 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। अतः भू–रूपान्तरण आदेश पर स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान करने के पश्चात् उसी दस्तावेज पर पुनः व्यवसायिक दर एवं कृषि भूमि की दर की अन्तर राशि पर स्टाम्प ड्यूटी भुगतान किये जाने का कोई विधिक आधार उपलब्ध नहीं है। यहां यह उल्लेखनीय है कि राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.12(15)वित्त/कर/2008–97 दिनांक 25.02.2008 में नगरीय निकायों द्वारा भू उपयोग परिवर्तन के आदेशों पर भू उपयोग परिवर्तन के पूर्व एवं पश्चात की भूमि के मूल्य के अन्तर राशि पर स्टाम्प ड्यूटी लिये जाने का प्रावधान किया गया था। किन्तु इसके संबंध में जारी निर्देश दिनांक 19.10.2010 के अनुसार कृषि भूमि के गैर कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण के मामले में उक्त अधिसूचना लागू नहीं होती है। प्रश्नगत कृषि भूमि के भू–रूपान्तरण शुल्क पर स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान किया जा चुका है। अतः 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। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 में यह अंकित किया गया है कि **"कम्पनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।"** माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यांयिक दृष्टांत D.B. Civil Petition No. 1490/2014 आदेश दिनांक 09.02.2017 में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है। राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1121/2015/बीकानेर **निर्णय दिनांक 09.12.2016** में

11/05/18

लगातार.....7.

अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार किसी कम्पनी, फर्म व संस्थान द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दर उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समान ही लागू किये जाना अभिनिर्धारित किया गया। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं को अधिष्ठित करते हुए पारित किया गया है। उक्त प्रकरण इस बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1121/2015/बीकानेर **निर्णय दिनांक 09.12.2016** द्वारा पूर्णतया आच्छादित है।

12. **माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 1993(1) सुप्रिम 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।**

13. 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 सबंध में यह सुस्थापित है कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधि नही है। अतः प्रश्नगत सम्पति का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना न्यायसंगत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 19.11.2014 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 के निर्णय दिनांक 19.11.2014 पुष्ट किये जाने योग्य है।

14. अतः परिणामस्वरूप प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानी प्रार्थना–पत्रों को अस्वीकार किया जाता है एवं अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के निर्णय दिनांक 19.11.2014 की पुष्टि की जाती है।

15. निर्णय सुनाया गया। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जायें

11/05/18

(राजीव चौधरी)
सदस्य