

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या -2051/2014/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक दूदू, जयपुर

.....प्रार्थी.

बनाम्

1. लक्ष्मीनारायण शिक्षण संस्थान जरिये अध्यक्ष पन्नालाल कुमावत पुत्र श्री मोतीलाल जाति कुमावत निवासी प्लॉट नम्बर एबी-351 निर्माण नगर, जयपुर
2. सीताराम पुत्र श्री शंकर लाल
निवासी ग्राम रोजडी तहसील सांभर जिला जयपुर

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित ::

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक।

श्री ईश्वर देवड़ा

अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

.....अप्रार्थी की ओर से

दिनांक : 29.09.2017

निर्णय

1. उक्त निरागनी अप्रार्थीगण द्वारा पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त जयपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 1200/2012 में पारित निर्णय दिनांक 28.09.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा-65 के तहत प्रस्तुत किया गया।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 द्वारा खसरा नम्बर 5568 रकबा 1.27 हैक्टेयर में से 0.15 हैक्टेयर भूमि का दानपत्र अप्रार्थी संख्या 1 लक्ष्मीनारायण शिक्षण संस्थान के पक्ष में निष्पादित करते हुए निष्पादित विलेख पंजीयन हेतु उप पंजीयक दूदू के समक्ष दिनांक 30.04.2010 को प्रस्तुत करने पर उप पंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उप-पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज के जरिये शिक्षण संस्थान को सम्पत्ति दान की जाने एवं इसका उपयोग शिक्षण संस्थान के संचालन हेतु किये जाने के आधार पर वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार कुल मालियत रुपये 27,25,000/- प्रस्तावित कर अतिरिक्त मुद्रांक कर राशि 2,20,500/- रुपये तथा पंजीयन शुल्क राशि 44,100/- रुपये अर्थात् कुल राशि 2,64,600/- की मांग राशि निर्धारित कर मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(4) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप-पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर, सम्पत्ति को कृषि भूमि एवं दस्तावेज को पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए निगरानी अधीन आदेश दिनांक 28.09.2012 से रेफरेंस अस्वीकार किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।
3. बहस के दौरान प्रार्थी राजस्व के विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक शैक्षणिक संस्था को शिक्षण संस्थान के संचालन हेतु दान की

गयी है, जिसका एकमात्र उद्देश्य लाभ कमाना है। इसलिये प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना चाहिये। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति को कृषि भूमि अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि दानकर्ता द्वारा बिना किसी प्राप्ति के एक शिक्षण संस्थान को अपने स्वामित्व की सम्पत्ति दान की गयी है। वक्त पंजीयन प्रश्नगत सम्पत्ति की प्रकृति कृषि थी एवं कृषि कार्य में ही उपयोग में ली जा रही थी तथा आज दिनांक तक भी कृषि उपयोग में ही आ रही है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना कृषि भूमि के लिये निर्धारित डी. एल.सी. दर से ही की जा सकती है। उप-पंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन तदनुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 2314/2012 व 2315/2012/अलवर में पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015 को उद्धरित करते हुए कथन किया कि उक्त प्रकरण हस्तगत प्रकरण पर पूर्णतया लागू होता है, जिसमें माननीय खण्डपीठ द्वारा शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रीत कृषि भूमि को कृषि भूमि ही अवधारित करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किया गया है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।
5. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली एवं अधीनस्थ न्यायालय के रेकॉर्ड का अवलोकन किया।
6. अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेश दिनांक 28.09.2012 द्वारा प्रश्नगत भूमि कृषि प्रकृति एवं मौके पर कृषि उपयोग होने एवं आस-पास व्यवसायिक गतिविधि संचालित नहीं होने के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन उचित नहीं मानकर रेफरेंस अस्वीकार किया गया।
7. इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि माननीय उच्चतम न्यायालय के अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स 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.

Uun

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।

8. 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. 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/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।

9. अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत किया गया कि प्रश्नगत भूमि रिकॉर्ड में कृषि भूमि है किन्तु शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी है तथा संस्थान का मेमोरेण्डम संलग्न नहीं किया गया। इसलिये उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति की गणना व्यवसायिक दर से की जाये। प्रश्नगत भूमि रिकॉर्ड में कृषि भूमि है तथा शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी है। शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधि में नहीं आता है। अतः प्रश्नगत भूमि पर अन्य क्या वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जा रही थी यह राजस्व द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है। प्रार्थी शिक्षण संस्थान द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने एवं मेमोरेण्डम पेश नहीं किए जाने के कारण वाणिज्यिक उपयोग मानकर इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किये जाने हेतु रेफरेन्स पेश किया गया। जबकि प्रार्थी का यह कथन रहा है कि प्रश्नगत भूमि का उपयोग कृषि कार्य के लिये किया जा रहा है। यह उल्लेखनीय है कि कृषि कार्य के अतिरिक्त अन्य गतिविधि प्रश्नगत सम्पत्ति पर संचालित हो रही हो इस संबंध में राजस्व का कोई कथन नहीं है। मौका रिपोर्ट दिनांक 27.09.2012 के अनुसार

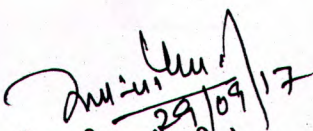
प्रश्नगत सम्पत्ति खाली है तथा NH-8 से लगभग 1.5 किमी की दूरी पर स्थित है। इस प्रकार दस्तोवज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि का कृषि से अन्य उपयोग की कोई साक्ष्य राजस्व द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी।

10. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह तर्क रहा है कि प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है शिक्षण संस्थान द्वारा इसका क्रय किये जाने पर भी जब तक कि दस्तावेज निष्पादन के समय इसका उपयोग कृषि से अन्यथा न हो तब इसका मूल्यांकन अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार उस क्षेत्र में कृषि भूमि की दरों के समान किया जायेगा। यह उल्लेखनीय है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 में यह अंकित किया गया है कि "कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।" राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांत खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1121/2015/बीकानेर निर्णय दिनांक 09.12.2016 में 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।
11. अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को पूर्व की समस्त अधिसूचनाओं को अतिष्ठित (Supersede) करते हुए जारी किया गया है। इस अधिसूचना की बिन्दु सं. 14 के पश्चात् स्पष्टीकरण अंकित है जिसके अनुसार उपर्युक्त दरें कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालयों के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होगी। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अंत में दिया गया स्पष्टीकरण अधिसूचना में उल्लेखित समस्त बिन्दुओं पर लागू होगा या बिन्दु संख्या 14 के संबंध में ही लागू होगा, जिसके अंत में यह स्पष्टीकरण अंकित है। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की सम्माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1121/2015 मैसर्स एस.जी.जी. रियेलटर्स बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016 में भी बिन्दु संख्या 6 के संबंध में इस अधिसूचना के स्पष्टीकरण का प्रावधान लागू होना माना है। इसी प्रकार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा D.B. Civil Petition No. 1490/2014 Samyak Gyan Peeth M.R. Mahavidhyalaya vs State and other 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 petition s 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 where by the

Government of Rajasthan introduced amendment Rajasthan Stamp Rules, purchased by a company/firm then that it is to be treated as non-agriculture 2004 in the terms that if a land, may that be of agriculture nature if 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, notices issued by the Sub-Registrar deserves to be set aside. Accordingly, the writ petitions are disposed of by setting aside the notices impugned."

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 रिकॉर्ड में भूमि की किस्म क्या है? यही तथ्य प्रासंगिक एवं सुसंगत 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 संबंध में यह सुस्थापित है कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधि नहीं है। अतः उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के D.B. Civil Petition No. 1490/2014 आदेश दिनांक 09.02.2017 एवं राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ के न्यायिक दृष्टांत निगरानी संख्या 1121/2015/बीकानेर मैसर्स एस.जी.जी. रियलटर्स बनाम सरकार निर्णय दिनांक 09.12.2016 में प्रतिपादित सिद्धान्तों से आच्छादित है। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन कृषि दर से किया जाना न्यायसंगत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 28.09.2012 में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया जाना न्यायोचित नहीं मानकर रेफरेन्स अस्वीकार करने में कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की गयी है। इस प्रकार प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 28.09.2012 विधिसम्मत होने से पुष्ट किये जाने योग्य है।
14. अतः प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 28.09.2012 की पुष्टि की जाती है।
15. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य