राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–216/2010/धौलपुर

महर्षि वेद विज्ञान विश्वविद्यापीठम ट्रस्ट,
महर्षि नगर जिला गौतम बुद्ध नगर उ.प्र.
जरिये वेद प्रकाश तिवारी ट्रस्टी सचिव ए–14,
मथुरा रोड़, मोहन कॉपरेटिव इण्ड. एस्टेट,
नई दिल्ली। .... प्रार्थी

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये उपपंजीयक
   कंचनपुर।
2. वासदेव पुत्र भगवन जाति ब्राहमण
   निवासी ग्राम मत्सूरा, तहसील बाडी,
   जिला धौलपुर। ...अप्रार्थीगण

निगरानी संख्या–217/2010/धौलपुर

महर्षि वेद विज्ञान विश्वविद्यापीठम ट्रस्ट,
महर्षि नगर जिला गौतम बुद्ध नगर उ.प्र.
जरिये वेद प्रकाश तिवारी ट्रस्टी सचिव ए–14,
मथुरा रोड़, माहेन कॉपरेटिव इण्ड. एस्टेट,
नई दिल्ली। .... प्रार्थी

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये उपपंजीयक
   कंचनपुर।
2. रामप्रकाश पुत्र देवीराम ब्राहमण
   निवासी बुद्धा का पुरा, तहसील बाडी,
   जिला धौलपुर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री सुनील पारीक
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
नाम तर्क किया गया ....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 08.12.2017

निर्णय

1. यह दोनों निगरानियॉ प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) वृत भरतपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के पृथक–पृथक आदेश दिनांक 06.10.2009, प्रकरण संख्या 74/2009 व 124/2009 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998

लगातार................2

(जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक कंचनपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रकरण संख्या 216/2010 में ग्राम तम्सूरा तहसील बाडी जिला धौलपुर में स्थित आराजी खसरा सं. 561 रकबा 1 बीघा 17 बिस्वा में से 8 बिस्वा भूमि अप्रार्थी सं. 2 द्वारा प्रार्थी पंजीकृत ट्रस्ट के पक्ष में दानपत्र दिनांक 09.02.2005 को निष्पादित कर उपपंजीयक बाडी के समक्ष पंजीबद्ध कर प्रार्थी को लौटाया गया। प्रश्नगत दस्तावेज दानपत्र पर ऑडिट आक्षेप निरीक्षण दल की रिपोर्ट में प्रार्थी ट्रस्ट द्वारा निजी शिक्षण संस्थान के पक्ष में किये गये अंतरण को वाणिज्यिक प्रयोजन की होना मानते हुये वाणिज्यिक दर से मालियत निर्धारित करने की रिपोर्ट पेश कर कमी मालियत का प्रकरण निर्मित कर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया गया। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के आधार पर सम्पत्ति की मालियत वाणिजियक दर के अनुसार 19,60,200/– रू निर्धारित करते हुये कमी मुद्रांक 1,52,296/– रू पंजीयन शुल्क 19,032/– रू व शास्ति 1,222/– कुल वसूली 1,72,550/– रू प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये। प्रकरण संख्या 217/2010 में अप्रार्थी सं. 2 द्वारा ग्राम बुद्धा का पुरा तहसील बाडी में स्थित आरजी खसरा नम्बर 1261 करबा 3 बीघा 13 बिस्वा में अपने 1/6 हिस्से में से बिस्वा कृषि भूमि रजिस्टर्ड दान पत्र दिनांक 14.12.2006 को उपपंजीयक कंचनपुर के समक्ष पंजीयन हेतु पेश किया जिसे पंजीयन अधिकारी ने बाद पंजीयन दस्तावेज दान पत्र प्रार्थी का लौटा दिया। महालेखाकार ऑडिट आक्षेप निरीक्षण में उक्त दान पत्र को वाणिज्यिक मानते हुए वाणिज्यिक दर 825/– रू प्रति वर्गगत से दस्तावेज की मालियत निर्धारित की। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के आधार पर सम्पत्ति की मालियत वाणिजियक दर के अनुसार 9,98,250/– रू निर्धारित करते हुये कमी मुद्रांक 63,248/– रू पंजीयन शुल्क 9,731/– रू व शास्ति 1,020/– कुल वसूली 74,000/– रू प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व 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। अप्रार्थी सं. 2 का नाम प्रार्थी के विद्धान अभिभाषक के प्रार्थना पत्र पर तर्क किया गया क्योंकि मुद्रांक कर देय का दायित्व दान ग्रहिता प्रार्थी का है।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि क्रय की गई भूमि शैक्षणिक कार्यो के लिये है जिसका उद्देश्य वाणिज्यिक नहीं माना जा सकता।

लगातार................3

इन्होंने कथन किया कि वित्त विभाग द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक एफ. 4(4)एफडी/टैक्स/2015–226 दिनांक 09.03.2015 के प्रकाश में शैक्षिक संस्थाओं द्वारा क्रय की गई भूमि यदि कृषि भूमि है तो कृषि भूमि की दरे ही लागू होगी तथा लम्बित प्रकरणों में यह अधिसूचना लागू मानी जायेगी। 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 जावें।

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

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि उनके विद्वान अभिभाषक बीमार हो गये थे जिससे निर्णय एकपक्षीय पारित किया गया है, जिसकी जानकारी वसूली कार्यवाही किये जाने पर हुई, संतोषजनक एवं विश्वास योग्य होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेन्स इस ऑडिट आक्षेप के आधार पर था कि प्रश्नगत दस्तावेजों द्वारा सम्पत्ति शिक्षण संस्था द्वारा क्रय की गई है तथा राजस्व ग्रुप (6) राजस्थान सरकार द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि निजी संस्था का मुख्य उद्देश्य लाभ अर्जित करना है, इसलिए निजी संस्था को वाणिज्यिक माना जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने निगरानीधीन निर्णयों द्वारा एकपक्षीय निर्णय पारित करते हुये रेफरेन्स स्वीकार किये है।

विचाराधीन प्रकरणों 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 विषय पर इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी की गयी समस्त अधसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हए,** राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिए भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गो के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधारित करती है :–

लगातार................4

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

कंपनियों, फर्मो 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 दरे 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। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कम्पनियों, फर्मो 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। अधीनस्थ न्यायालय ने इसी अधिसूचना के आधार पर रेफरेन्स खारिज किया 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।

10. 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. रियेलटर्स 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

2012

लगातार................5

/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. "

11. यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रय की जा रही सम्पत्ति के सम्भावित उपयोग के आधर 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 आन्ध्रप्रदेश 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 नही 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।

12. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर दोनों निगरानियॉ स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय अपास्त किये जाते है।

13. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य