

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 2187/2015/श्रीगंगानगर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक,
श्रीगंगानगर

.....प्रार्थी

बनाम

1. श्री संदीप कुमार पुत्र श्री रमेश चन्द शर्मा
निवासी 2/12 पुरानी आबादी श्रीगंगानगर
2. श्री भागीरथ मैमोरियल शिक्षण समिति वार्ड नं. 3,
पुरानी आबादी, श्रीगंगानगर
जरिये अध्यक्ष श्रीमति कलादेवी शर्मा

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम-सदस्य

उपस्थित:

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक
अनुपस्थित

.....प्रार्थी की ओर से
.....अप्रार्थीगण

निर्णय दिनांक :- 09.08.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ कैम्प श्रीगंगानगर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के द्वारा प्रकरण संख्या 9/2013 में पारित आदेश दिनांक 22.07.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।
2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि दिनांक 31.05.2011 को उप पंजीयक श्रीगंगानगर के समक्ष एक दस्तावेज उपहार पत्र वास्ते पंजीयन करवाने हेतु अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किया गया, जिसकी मालियत रुपये 4,21,544/- निर्धारित करते हुए उप पंजीयक श्रीगंगानगर द्वारा दस्तावेज को पंजीयन के लौटा दिया गया। महालेखाकार जांच दल द्वारा उप पंजीयक श्रीगंगानगर के निरीक्षण के दौरान उक्त वर्णित पंजीबद्ध दस्तावेज को कमी मूल्यांकन का मानते हुए मालियत रुपये 32,73,460/- प्रस्तावित की। उप पंजीयक श्रीगंगानगर द्वारा अप्रार्थीगण को उक्त वर्णित मालियत पर कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क जमा करवाने बाबत नोटिस दिया गया व अप्रार्थीगण द्वारा कमी मुद्रांक व पंजीयन शुल्क नहीं जमा कराने के कारण उप पंजीयक श्रीगंगानगर द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ के यहां कमी मुद्रांक वसूली हेतु रेफरेन्स दायर किया गया जिसे कलक्टर (मुद्रांक) ने अपने निर्णय दिनांक 22.07.2015 के द्वारा मालियत को अधिसूचना संख्या एफ4(15) एफडी/टैक्स/2014/63 दिनांक 14.07.2014 के आलोक में रुपये 32,73,460/- से घटाकर रुपये 6,32,316/- निर्धारित करते हुए रेफरेन्स का निस्तारण कर दिया व रुपये 2,10,772/- पर कमी मुद्रांक रुपये 10,450/-, सरचार्ज रुपये 1,052/-, पंजीयन शुल्क रुपये 2,105/-, शास्ति रुपये 6,854/- ब्याज रुपये 6,849/- कुल राशि रुपये 27,400/- जमा कराने के आदेश प्रदान किये। कलक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ के निर्णय दिनांक 22.07.2015 के विरुद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

2/

लगातार.....2

3. निगरानी दर्ज की जाकर अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुए।
4. बहस विद्वान उप राजकीय अभिभाषक एकपक्षीय सुनी गई।
5. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) हनुमानगढ़ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.07.2015 न्याय नियम एवं अभिलेख के प्रतिकूल होने से निगरानी के माध्यम से निरस्त किये जाने योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रकरण को निस्तारित करते वक्त अधिसूचना एफ12(25)एफडी/टैक्स/11-156 दिनांक 09.03.2011 के अनुसार प्रकरण को निस्तारित नहीं किया किन्तु अधिसूचना संख्या एफ4(15)एफडी/टैक्स/2014-63 दिनांक 14.07.2014 के अनुसार निस्तारित कर दिया जबकि प्रकरण वर्ष 2011 से संबंधित था एवं उस प्रकरण में अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 लागू होती है किन्तु प्रकरण का अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 के अनुसार निस्तारण कर दिया जो कि एक विधिक भूल है क्योंकि अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 में कही भी वर्णित नहीं था कि पूर्व के प्रकरणों में यह अधिसूचना लागू होगी। अधीनस्थ न्यायालय अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 के अनुसार दस्तावेज उपहार पत्र की उप पंजीयक श्रीगंगानगर द्वारा तय की गई मालियत राशि रुपये 4,21,544/- की 1.5 गुना राशि रुपये 6,32,316/- पर मुद्रांक राशि पंजीयन शुल्क व उस पर ब्याज व शास्ति के वसूली के आदेश प्रदान किये, जो की विधि सम्पत्ति नहीं है क्योंकि प्रकरण में अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 लागू होती है एवं उसके अनुसार सम्पत्ति की मालियत रुपये 32,73,460/- होती है एवं इस मालियत की राशि पर मुद्रांक कर, पंजीयन शुल्क, ब्याज व शास्ति की राशि वसूली योग्य थी। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त कर रेफरेन्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।
6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
7. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रक्रिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।
8. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज पंजीयन दिनांक 31.05.2011 द्वारा उपहार पत्र के माध्यम से सम्पत्ति का हस्तान्तरण अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 को किया गया है। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दू पर किया गया है कि वित्त विभाग राजस्थान सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.12(25)एफ.डी.कर/11-156 दिनांक 09.03.2011 के अनुसार संस्थानिक उद्देश्यों हेतु भूमि से संबंधित दस्तावेजों पर उस क्षेत्र की जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित आवासीय दर का डेढ़ गुना दर से मालियत की गणना कर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की वसूली की जानी चाहिए।

am

9. निगरानी में मुख्य आधार यह है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अन्तर्गत दस्तावेजों से सम्बन्धित सम्पत्ति का आवासीय दर की डेढ गुना दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए क्योंकि यह सम्पत्ति शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गई है जो कि वाणिज्यिक उपयोग की है।

10. अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 एस.ओ 598 के बिन्दु सं. (i) में संस्थागत भूमि के मामले में आवासीय भूमि की डेढ गुना दर या प्रतिफल, दोनों में से जो भी हो पर मूल्यांकन किये जाने का प्रावधान है। इस अधिसूचना के बिन्दु सं. (iii) में कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष लम्बित समस्त मामलों में उपरोक्तानुसार मुद्रांक कर लिये जाने का प्रावधान किया गया है परन्तु पहले से संदाय मुद्रांक कर का प्रतिदाय नहीं किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत दस्तावेज पंजीयन दिनांक 31.05.2011 का है जो पंजीबद्ध कर लौटा दिया गया था। रेफरेन्स दिनांक 22.11.2012 को प्रस्तुत हुआ है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा रेफरेन्स के संबंध में निर्णय 22.07.2015 को पारित किया गया है। विवादित बिन्दु के संबंध 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 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।

उपरोक्त अधिसूचना 09.03.2015 द्वारा पूर्व की समस्त अधिसूचनाएं अतिष्ठित (Supersede) कर दी गयी है जिससे अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 अतिष्ठित हो गयी है तथा इस अधिसूचना के अनुसार आवासीय की डेढ गुना दर से मूल्यांकन नहीं किया जा सकता। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कंपनियों, 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। 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 न कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार आवासीय की डेढ गुना दर से क्योंकि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 तो अस्तित्व में ही नहीं मानी जा सकती। इस प्रकार राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी का यह आधार स्वीकार योग्य नहीं है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के प्रकाश में सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दरों की डेढ गुना दर से 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.

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) सुप्रिम 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/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।

13. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 22.07.2015 यथावत रखा जाता है।

14. निर्णय सुनाया गया।

(नटथूराम)
सदस्य