राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 253/2011/कोटा.

एज्यूकेशन सोसायटी ऑफ सेन्टजोन्स स्कूल, कोटा जरिये अध्यक्ष श्रीमती इन्दुमसीह पत्नी श्री एस.एस.ई. मेसी, निवासी सेन्टजोन्स स्कूल बूंदी रोड़, कोटा. .....प्रार्थी.

बनाम

1. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा.
2. श्रीमती जायदा बानो पत्नी श्री मोहम्मद मियां
3. अमजदखान पुत्र श्री मोहम्मद मियां
   निवासीगण 5–बी–18, विज्ञान नगर, कोटा .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सी. एम. शर्मा, अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 06/10/2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी एज्यूकेशन सोसायटी ऑफ सेन्टजोन्स स्कूल, कोटा जरिये श्रीमती इन्दुमसीह पत्नी श्री एस.एस.ई. मेसी, निवासी सेन्टजोन्स स्कूल बूंदी रोड़, कोटा द्वारा उपमहानिरीक्षक, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 223/2010 में पारित किये गये आदेश दिनांक 01.11.2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 व 3 से उनके स्वामित्व की सम्पत्ति खसरा नम्बर 128 की 1.4749 बीघा एवं खसरा नम्बर 128/557 की 0.183 बीघा (28899 वर्गफीट) रूपये 3,00,000/– में क्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय–दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक कोटा के समक्ष दिनांक 30.03.2003 को प्रस्तुत किया जाने पर उप पंजीयक द्वारा द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति एज्युकेशन सोसायटी द्वारा क्रय किये जाने के आधार पर वाणिज्यिक मानते हुए तद्नुसार कुल मालियत रूपये 59,49,450/– प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 01.11.2010 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित कुल रूपये 6,25,100/– वसूल किये जाने के आदेश दिये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

लगातार.....2

3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि प्रार्थी द्वारा 1.13 बीघा कृषि भूमि क्रय की गयी है, जो कि वक्त पंजीयन कृषि उपयोग में ली जा रही थी। उप–पंजीयक ने मौका रिपोर्ट में भी इस तथ्य का अंकन किया है कि वर्तमान में गेहूं व सब्जियां उगा रखी हैं। उप–पंजीयक ने केवलमात्र एज्यूकेशनल सोसायटी द्वारा सम्पत्ति क्रीत किये जाने के आधार पर वाणिज्यिक दर से मालियत का निर्धारण किये जाने हेतु रेफरेंस प्रेषित किया है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने भी बिक्रीत सम्पत्ति को व्यावसायिक अवधारित करते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त **2012 (1) आर.आर.टी. 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य** का हवाला दिया, जिसमें भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर निर्धारित मालियत को निरस्त किया गया है। इसी प्रकार माननीय 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 निर्णय 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। इसी प्रकार माननीय कर बोर्ड की एकलपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 1308/2013/ अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 16.12.2014 एवं निगरानी संख्या 2051/ 2012/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 04.02.2015** में शैक्षणिक संस्थाओं द्वारा क्रीत कृषि भूमियों में कृषि भूमि की दर से ही मालियत निर्धारण सम्बन्धी आदेश दिये गये हैं। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

4. बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक शैक्षणिक संस्थान द्वारा शिक्षण संस्थान के संचालन हेतु क्रय की गयी है, जिसका एकमात्र उद्देश्य लाभ कमाना ही है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए तदनुसार मालियत निर्धारित किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

लगातार.....3

5. अप्रार्थिया संख्या 2 के विद्वान अभिभाषक ने विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करने पर जोर दिया।

6. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। माननीय राजस्थान कर बोर्ड के उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

7. प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने पर स्पष्ट होता है कि प्रार्थी इकाई द्वारा कृषि भूमि क्रय की गयी है, जिसका वक्त पंजीयन किसी भी स्थानीय निकाय द्वारा आवासीय अथवा वाणिज्यिक भू–रूपान्तरण किया हुआ नहीं था। दौराने बहस विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा भी ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया, जिससे यह प्रमाणित हो सके कि वक्त पंजीयन क्रीत भूमि आवासीय अथवा वाणिज्यिक उपयोग हेतु रूपान्तरित की गयी हो। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **2012 (1) आर.आर.टी. 532 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन व अन्य** के प्रकरण में स्पष्ट अवधारित किया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसकी वर्तमान प्रकृति के आधार पर की जानी चाहिये, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। अतः उप–पंजीयक द्वारा रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा वाणिज्यिक दर से मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

8. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त **आर.एल.डब्ल्यू. 2012 (2) पेज 1443 स्टेट ऑफ उत्तरप्रदेश व अन्य बनाम अम्बरीश टण्डन** में निम्न व्यवस्था दी गयी है :–

> "it is asserted that the stamp duty was paid based on the position and user of the building on the date of the purchase. The impugned order of the High Court shows that it was not seriously disputed about the nature and user of the building, namely, residential purpose on the date of the purchase. Merely because the property is being used for commercial purpose at the later point of time may not be a relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty."
>
> Held - Stamp Act 1899, Sec. 47-A, 33 - Valuation of property - Determination of stamp duty - Use of property at the time of purchase and execution of sale deed was residential - held - Because the property is being used for commercial purpose at the later point of time, is not relevant criterion for assessing the value for the purpose of stamp duty.

लगातार.....4

9. माननीय राजस्थान कर बोर्ड की खण्डपीठ द्वारा **निगरानी संख्या 2314/2012 व 2315/2012/अलवर में पारित निर्णय दिनांक 24.08.2015** में शैक्षणिक संस्थान द्वारा क्रीत सम्पत्ति को कृषि अवधारित करते हुए प्रार्थीगण की निगरानियां स्वीकार की गयी हैं। माननीय खण्डपीठ के आदेश का सुसंगत अंश निम्न प्रकार है :–

> "राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 04.12.2002 में यह स्पष्ट निर्देश दिये गये हैं कि दस्तावेज निष्पादन के समय हस्तान्तरित की जा रही भूमि के उपयोग स्थानीय निकाय की योजना में स्थित, रूपान्तरित/भू–उपयोग परिवर्तन के आधार पर मूल्यांकन किया जावे।
>
> **माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त 1993 (1) सुप्रिम कोर्ट केसेज पेज 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टैट ऑफ आंध्र प्रदेश व अन्य में पेज संख्या 659 में भारतीय संविधान के आर्टिकल 19(1)(जी) एवं (6) के व्याख्या करते हुए अभिनिर्धारित किया है कि शिक्षण संस्था चलाना कोई व्यापार या व्यवसाय नहीं है। अतः इस शिक्षण संस्था का संचालन करना व्यवसाय करने की श्रेणी में नहीं माना जा सकता।**
>
> उपर्युक्त विवेचनानुसार माननीय उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त एवम् विभागीय परिपत्र के आलोक में, कलक्टर द्वारा पारित आदेश दिनांक 14.09.2012 विधिसम्मत एवम् उचित नहीं होने के कारण अपास्त किया जाकर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जाती है।
>
> परिणामतः, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानिया स्वीकार की जाती है।"

10. माननीय राजस्थान कर बोर्ड के अन्य न्यायिक दृष्टान्तों **निगरानी संख्या 1308/2013/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 16.12.2014 एवं निगरानी संख्या 2051/2012/अजमेर में पारित निर्णय दिनांक 04.02.2015** में भी माननीय एकलपीठ द्वारा इसी प्रकार की व्यवस्था दी गयी है कि शैक्षणिक संस्थाओं को व्यावसायिक इकाई नहीं मानते हुए, वक्त पंजीयन क्रीत भूमि की प्रकृति के आधार पर मालियत का निर्धारण किया जावे।

11. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों तथा प्रकरण के तथ्यों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है, अतः अपास्त किये जाने योग्य पाया जाता है।

12. परिणामस्वरूप प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 01.11.2010 अपास्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

मनोहर पुरी 08/10/2016

(मनोहर पुरी)
सदस्य