

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 257/2016/जयपुर

राघव शिक्षण संस्थान दुसाद भवन पुरोहितों का मौहल्ला चौमूं जिला जयपुर रजि न. 480/2008-09 जरिये अध्यक्ष श्री मुकेश कुमार सैनी पुत्र श्री रामचन्द्र सैनी जाति माली निवासी रींगस रोड पक्का बन्धा, वार्ड नं. 28 कस्बा चौमूं तहसील चौमूं जिला जयपुर...प्रार्थी.

**बनाम्**

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक चौमूं
2. रामचन्द्र पुत्र विजयलाल सैनी जाति माली निवासी पक्का बन्धा वार्ड नम्बर 28 रींगस रोड कस्बा चौमूं तहसील चौमूं जिला जयपुर .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

**उपस्थित :**

श्री विकास पाराशर

अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक।

.....अप्रार्थी की ओर से.

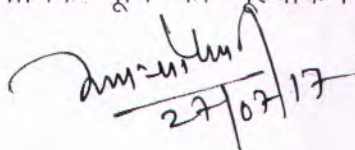
अप्रार्थी संख्या 2 (तामिल के प्रक्रम पर)

दिनांक : 27.07.2017

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त जयपुर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 56/2011 में पारित निर्णय दिनांक 23.08.2011 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 (विक्रेता) द्वारा ग्राम व कस्बा चौमूं स्थित कृषि भूमि खसरा नं. 3620 रकबा 2.21 हैक्टेयर चाही द्वितीय व खसरा नं 3621/2 रकबा 0.06 हैक्टेयर बरानी द्वितीय कुल किता-2 का कुल रकबा 0.27 हैक्टेयर अर्थात् 2700 वर्गमीटर का विक्रय पत्र प्रार्थी के पक्ष में दिनांक 06.05.2010 को निष्पादित कर उप पंजीयक, चौमूं के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक, चौमूं पंजीयन क्रमांक 1883 दिनांक 06.05.2010 को वास्ते पंजीयन का पक्षकारों को लौटा दिया गया। उप पंजीयक, चौमूं द्वारा रेण्डम जांच में दस्तावेज कमी मूल्यांकन पर पंजीबद्ध होना पाया। उप पंजीयक ने राजस्थान अधिनियम 1998 की धारा 51(2) के तहत प्रश्नगत विक्रय पत्र दस्तावेज द्वारा प्रश्नगत भूमि शिक्षण संस्थान को हस्तारित होने से उसका उपयोग व्यवसायिक प्रयोजनार्थ निर्धारित करते हुए मुख्य सड़क से दूर की व्यवसायिक डीएलसी की दर 10500/- प्रतिवर्ग मीटर से 2700 वर्गमीटर भूमि का रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर को पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर द्वारा उक्त रेफरेन्स को आदेश दिनांक 23.08.2011 द्वारा आंशिक रूप से स्वीकार कर प्रश्नगत भूमि शिक्षण संस्थान को हस्तांतरित होने से अधिसूचना क्रमांक F12(25) FD/ टेक्स/11-157 दिनांक 09.03.2011 के तहत संस्थानिक भूमि का मूल्यांकन आवासीय भूमि की दर 1450

लगातार.....2.

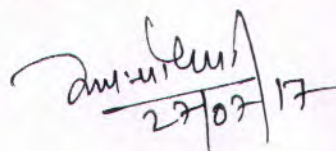
  
27/07/17



रूपये प्रतिवर्ग मीटर का  $1\frac{1}{2}$  गुणा अर्थात् 2175/- रूपये प्रतिवर्गमीटर से निर्धारित किया गया। उस पर नियमानुसार मुद्रांक व पंजीयन शुल्क व शास्ति का आरोपण किया गया। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश दिनांक 23.08.2011 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी पेश की गयी है।

3. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।
4. प्रार्थी निगरानीकर्ता के अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश दिनांक 23.08.2011 का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि प्रार्थी केता द्वारा क्रय की गयी प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि है। प्रार्थी द्वारा क्रय भूमि क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से ज्यादा अर्थात् 2700 वर्गमीटर है। संस्था द्वारा खरीद की गयी भूमि कृषि प्रयोजनार्थ ही क्रय की गयी है तथा दस्तावेज निष्पादन के समय भी प्रश्नगत भूमि कृषि प्रयोजनार्थ ही उपयोग में लाई जा रही थी तथा वर्तमान में भी कृषि प्रयोग में लाई जा रही है। इस प्रकार दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि कृषि से अन्यथा उपयोग में नहीं ली जा रही थी। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का यह भी कथन रहा है कि पंजीयन विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ-7(13) जन/10/93 दिनांक 13.01.2010 में क्र.सं. 10 का उल्लेख करते हुए कथन किया कि "शैक्षणिक संस्था या कम्पनी आदि द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने पर उसकी मालियत संस्थान के विधान, प्रयोजन या मेमोरेण्डम ऐसोसियेशन में कृषि करना उद्देश्य में शामिल नहीं हो तो कृषि भूमि दरों पर मालियत की गणना उचित नहीं है जिस उद्देश्य के लिये भूमि क्रय की जा रही है उसी के अनुरूप मालियत निर्धारण करें।"
5. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक का आगे यह भी कथन रहा है कि प्रश्नगत भूमि के कृषि दर से मूल्यांकन करने हेतु राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 जारी की गयी है के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार "कम्पनियों, फर्मों या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।" 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 संचालन करना वाणिज्यिक श्रेणी में नहीं माना गया है। 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। इससे पूर्व भी

लगातार.....3.

  
27/07/17



राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांतों में खण्डपीठ निगरानी संख्या-2314/2012/अलवर निर्णय दिनांक 24.08.2015 एवं एकलपीठ निगरानी संख्या-1213/2011/चुरु निर्णय दिनांक 21.05.2012 में भी यह अभिनिर्धारित किया गया है कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधियों की श्रेणी में नहीं आता है। अतः उपरोक्त न्यायिक दृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धान्त एवं अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के अनुसार शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दर उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दर के समतुल्य होगी। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार प्रार्थी शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी प्रश्नगत कृषि भूमि का मूल्यांकन आवासीय दर का डेढ़ (1½) गुणा से करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधिनियम स्वीकार कर प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निगरानीधीन आदेश दिनांक 23.08.2011 को अपास्त किये जाने का निवेदन किया।

6. अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश दिनांक 23.08.2011 का समर्थन करते हुए कथन किया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति एक शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रय की गयी है। जिसका एकमात्र उद्देश्य विद्यालय की स्थापना कर लाभ अर्जित करना है। किसी निजी संस्था/ट्रस्ट/फर्म द्वारा संचालित शैक्षणिक गतिविधियों स्वयं/समूह विशेष के लिए लाभ अर्जन हेतु संचालित होती है जो लोकोपयोगी नहीं है। अधिसूचना क्रमांक F12(25) FD/टेक्स/11-157 दिनांक 09.03.2011 के तहत संस्थानिक भूमि का मूल्यांकन आवासीय भूमि का 1½ गुणा निर्धारित किये जाने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा किसी प्रकार की कोई त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः प्रार्थी निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने योग्य है।
7. 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।
8. अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेशों दिनांक 23.08.2011 द्वारा प्रश्नगत भूमि का दस्तावेज दिनांक 06.05.2010 निष्पादन के समय अधिसूचना क्रमांक F12(25) FD/टेक्स/11-157 दिनांक 09.03.2011 के तहत संस्थानिक भूमि का मूल्यांकन आवासीय भूमि का 1½ गुणा निर्धारित कर उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार किया गया। प्रार्थी केता निगरानीकर्ता ने उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

*Amrinder*  
27/02/17



9. 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.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।
10. 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 दृष्टान्त 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 दृष्टान्त 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 दृष्टान्त के आलोक में यह अभिनिर्धारित किया गया कि शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधियों की श्रेणी में नहीं आता है।
11. रेफरेन्स में प्रश्नगत भूमि का उपयोग व्यवसायिक उल्लेखित किया गया है। 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। वैसे भी शिक्षण संस्थान द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने के कारण अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार आवासीय का डेढ गुणा की दर से

*Amal Kumar*  
27/03/17

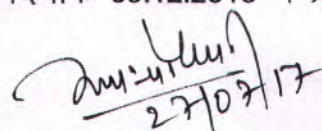
लगातार.....5.



मूल्यांकन किया गया है। अतः शिक्षण कार्य के अतिरिक्त अन्य गतिविधि संचालित होने का कोई विवाद नहीं है। दस्तावेज निष्पादन के समय की कोई मौका रिपोर्ट भी अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली पर सम्वत 2067 की खसरा नं. 3621/2 खसरा गिरदावरी संलग्न है जिसमें खसरा नं. 3620 में बाजारा व गेहूं की फसल का इन्द्राज है तथा खसरा नं. 3621/2 में किसी प्रकार का कोई इन्द्राज नहीं है। इस प्रकार दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि की कृषि से अन्य उपयोग की कोई साक्ष्य राजस्व द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी।

12. 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। 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, फर्मों 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 न्यायिक 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 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।

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 निर्णय दिनांक 09.12.2016 में प्रतिपादित सिद्धान्तों के आलोक

  
27/09/17

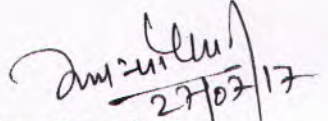
लगातार.....6.



में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन कृषि दर से किया जाना न्यायसंगत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय 23.08.2011 में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 के अनुसार आवासीय की दर का डेढ़ गुणा से मूल्यांकित किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। इस प्रकार प्रार्थी केता द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 23.08.2011 विधिसम्मत नहीं होने से आपस्त किये जाने योग्य है।

14. अतः प्रार्थी निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 23.08.2011 अपास्त किया जाता है।

15. निर्णय सुनाया गया।

  
( राजीव चौधरी )  
सदस्य