

सैक्रेड हार्ट चिल्ड्रन स्कूल समिति जरिये सचिव  
श्रीमती सरोज सिंह पत्नी रविन्द्र प्रताप सिंह  
निवासी मकान नम्बर 1 सी-7 तलवंडी, कोटा।

.... प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, रामगंजमण्डी।
2. शफील अहमद पुत्र अब्दुल हमीद  
जाति मुसलमान निवासी चिल्ड्रन स्कूल के पास,  
छावनी, कोटा।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री नारायण सिंह एवं मदन गुर्जर  
अभिभाषक  
श्री आर.के.अजमेरा  
उप-राजकीय अभिभाषक  
अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

....अप्रार्थी सं. 2

निर्णय दिनांक : 19.01.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी समिति जरिये सचिव द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के प्रकरण संख्या 113/2005 में पारित आदेश दिनांक 14.11.2011 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक रामगंजमण्डी द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी सं. 2 से जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 24.06.2003 द्वारा ग्राम नयानोहरा तहसील लाडपुरा जिला कोटा में अवस्थित खसरा नम्बर 1123 रकबा 0.40 हैक्टर भूमि 3.00 लाख रु में क्रय की तथा बाद पंजीकरण दस्तोवज प्राप्त कर लिया। तत्पश्चात महालेखाकार दल द्वारा कार्यालय का निरीक्षण किये जाने पर आक्षेप किया कि भूमि समिति द्वारा क्रय की गयी है अतः भूमि का व्यवसायिक उपयोग मानते हुये मालियत 51,64,800/- रु आंकते हुये कमी मुद्रांक 5,24,948/- रु और पंजीयन शुल्क 21,070/- रु कुल 5,46,018/- रु की कम वसूली होना बताया। उक्त निरीक्षण प्रतिवेदन की पालना में उपपंजीयक रामगंजमण्डी द्वारा रेफरेन्स प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में प्रेषित किया गया जो प्रकरण

27

लगातार.....2

संख्या 113/05 पर दर्ज हुआ। उक्त प्रकरण में प्रार्थीया के उपस्थित नहीं होने पर उसके विरुद्ध एकतरफा कार्यवाही अमल में लाते हुये निर्णय दिनांक 25.06.2007 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार किया गया जिसके विरुद्ध प्रार्थीया ने एकतरफा कार्यवाही निरस्त करने सम्बन्धी एक प्रार्थना पत्र दिनांक 04.10.2007 को प्रस्तुत किया जो फिर अदम हाजरी, अदम पेरवी में दिनांक 26.10.2009 को खारिज कर दिया गया। प्रार्थीया ने फिर दिनांक 26.10.2009 के एक तरफा आदेश को निरस्त करने हेतु पुनः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जो न्यायहित में स्वीकार कर दिया गया। प्रकरण को पुनः नम्बर पर लेने के पश्चात दोनों पक्षों को सुनकर अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 14.11.2011 द्वारा सम्पत्ति व्यवसायिक उपयोग होना मानते हुये सम्पत्ति की मालियत रु 51,64,800/- मानते हुये कमी मुद्रांक 5,24,948/- रु, कमी फीस 21,070/- रु तथा शास्ति 482/- कुल 5,46,500/- रु प्रार्थीया से वसूल किये जाने के आदेश प्रदान किये। प्रार्थी समिति द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 14.11.2011 से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से उनके उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं 2 अनुपस्थित रहे।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने कथन किया कि प्रार्थीया द्वारा क्रय की गयी भूमि कृषि भूमि है तथा वर्तमान में भी भूमि का स्वरूप कृषि ही है। प्रमाण स्वरूप प्रार्थीया ने सम्मत 2062 की खसरा गिरीदावरी पेश की है जिसमें भूमि की किस्म नहरी प्रथम अंकित है। भूमि पर आज भी काश्त की जा रही है। सम्पत्ति का मूल्य जिस दिन दस्तावेज निष्पादित किया जाता है उस दिन की स्थिति को देखकर आंका जाता है और उसी मूल्य पर मुद्रांक लिया जाता है प्रश्नगत प्रकरण में भी प्रार्थीया ने भूमि को क्रय की गयी दिनांक की स्थिति जो कि कृषि कार्य के उपयोग में आ रही थी की डी. एल.सी. रेट के आधार पर मूल्यांकन कर मुद्रांक अदा कर दिया था। माननीय न्यायालय द्वारा अनेको दृष्टांतों में भी यही निर्णीत किया गया है कि भूमि को क्रय किया जाय उसी दिनांक की स्थिति के अनुसार भूमि का मूल्यांकन होना चाहिये। इन्होंने अधिसूचना क्रमांक एफ.4(4)एफडी/टैक्स/2015-226 दिनांक 09.03.2015 का उल्लेख करते हुए कथन किया कि इस अधिसूचना के अनुसार समिति द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन कृषि भूमि की डी.एल.सी. दरों पर किये जाने का प्रावधान है तथा लम्बित मामलों में भी यह लागू है। इन्होंने निगरानी स्वीकार किये जाने हेतु निवेदन किया।

211

लगातार.....3

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि समिति द्वारा क्रय की गई भूमि समिति ने शिक्षण संस्थान आदि हेतु क्रय की है जो वाणिज्यिक गतिविधियों की श्रेणी में है। अधीनस्थ न्यायालय ने वाणिज्यिक दरों से मूल्यांकन हेतु रेफरेन्स स्वीकार किया है जो विधिसम्मत है। अतः निगानी अस्वीकार की जावे।
7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-
8. निगरानी में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से क्रय की गई सम्पत्ति का मूल्यांकन सम्पत्ति समिति द्वारा क्रय किये जाने के कारण सम्पत्ति को वाणिज्यिक मानकर किया जाना चाहिए या क्रय की गई सम्पत्ति कृषि भूमि होने के कारण कृषि भूमि मानकर।
9. विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज दिनांक 24.06.2003 को पंजीबद्ध कर लौटा दिया था तथा ऑडिट आक्षेप के आधार पर रेफरेन्स 19.02.05 को पेश किया गया है जो निर्णय दिनांक 14.11.2011 द्वारा स्वीकार किया गया है। विचाराधीन प्रकरण में 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। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 के अनुसार कम्पनियों, 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।

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 09.03.2011/26.03.2012/08.05.2012 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. "

11. यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रय की जा रही सम्पत्ति के सम्भावित उपयोग के आधार 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 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/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 के आधार पर निगरानी स्वीकार योग्य होने के कारण स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 14.11.2011 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

(<sup>नरेश्वर</sup>  
नरेश्वर)  
सदस्य