

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 366/2013/चुरु

आईडियल पब्लिक शिक्षण संस्थान, राजगढ़ तहसील राजगढ़ जिला चुरु (राज.)
जरिये कोषाध्यक्ष श्री अभय सिंह पुत्र श्री श्योचंद जाति जाट
निवासी ग्राम हमीरवास बड़ा तहसील-राजगढ़, जिला-चुरु

...प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक राजगढ़ जिला चुरु (राज.)
2. अनिल कुमार पुत्र श्री रूपचंद जाति जाट, निवासी-ग्राम दमकोरा (हरियाणा)
3. मनोज कुमार पुत्र श्री बेगराज, जाति जाट, निवासी-कुडल (हरियाणा)
4. संजय कुमार पुत्र श्री धनपत जाति ब्राह्मण निवासी ग्राम कुडल (हरियाणा)

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री कंवर दानिश

अभिभाषक।

श्री डी.पी. ओझा

उप-राजकीय अभिभाषक।

श्री कृष्ण गोपाल

अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

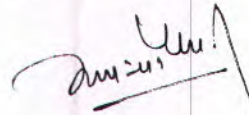
.....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

.....अप्रार्थी संख्या 2, 3 तथा 4 की ओर से
दिनांक : 23.01.2018

निर्णय

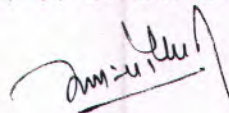
1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर (जिसे आगे "अधीनस्थ न्यायालय" कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 37/2011 में पारित निर्णय दिनांक 24.12.2012 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 4 से प्रार्थी/संस्था द्वारा ग्राम राजगढ़ जिला चुरु में स्थित कृषि भूमि खसरा नं. 1617/240 की 01 बीघा 14 बिस्वा 05 बिस्वांसी यानि 4329.2 वर्गमीटर भूमि 168000/- रुपये में क्रय कर दिनांक 07.01.2008 को निष्पादित कर उप पंजीयक, बीकानेर के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक, बीकानेर पंजीयन क्रमांक 46 दिनांक 07.01.2008 को वास्ते पंजीयन कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। उप पंजीयक, बीकानेर द्वारा रेण्डम जांच में दस्तावेज कमी मूल्यांकन पर पंजीबद्ध होना पाया। उप पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 51(2) के तहत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर को पेश किया। उप पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 21(1) के तहत प्रश्नगत दस्तावेज द्वारा प्रश्नगत भूमि शिक्षण संस्थान को हस्तारित होने से उसका उपयोग व्यवसायिक प्रयोजनार्थ निर्धारित करते हुए व्यवसायिक डीएलसी की दर भूमि का रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर को पेश किया। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर द्वारा उक्त रेफरेन्स को आदेश दिनांक 24.12.2012 द्वारा प्रश्नगत भूमि कृषि भूखण्डों की दर 2000/- रुपये

लगातार.....2.



प्रतिवर्गमीटर की दर से 4329.2 वर्गमीटर भूमि की कीमत 8658400/- आंकी जाकर मुद्रांक कर 562800/- रुपये एवं अधिकतम पंजीयन शुल्क 25000/- रुपये देय होते हैं तथा पूर्व में जमा मुद्रांक शुल्क 19110/- तथा फीस 2940/- होने के कारण कमी मुद्रांक शुल्क 543690/- तथा फीस 22060/- रुपये शास्ति 113250/- रुपये कुल 679000/- रुपये आरोपित कर वसूली के आदेश पारित किये। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर के आदेश दिनांक 24.12.2012 से व्यथित होकर प्रार्थी/संस्था द्वारा उक्त निगरानी पेश की गयी है।

3. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।
4. प्रार्थी निगरानीकर्ता के अभिभाषक द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), बीकानेर के आदेश दिनांक 24.12.2012 का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि प्रार्थी/संस्था क्रेता द्वारा क्रय की गयी प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि संस्था द्वारा खरीद की गयी भूमि कृषि प्रयोजन की 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 एसोसियशन 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/संस्था 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



लगातार.....3.

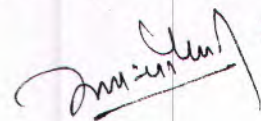
समान ही लागू किये जाना अभिनिर्धारित किया गया। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को पूर्व में जारी की गयी समस्त अधिसूचनाओं को अधिष्ठित करते हुए पारित किया गया है। इससे पूर्व भी राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांतों में खण्डपीठ निगरानी संख्या-2314/2012/ अलवर निर्णय दिनांक 24.08.2015 एवं एकलपीठ निगरानी संख्या-1213/2011/चुरु 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 वाणिज्यिक दर से करने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की गयी है। अतः प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा 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 24.12.2012 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। संस्था द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने से वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन अपेक्षित है। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से 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।
8. अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेशों दिनांक 24.12.2012 ने प्रश्नगत भूमि का दस्तावेज दिनांक 07.01.2008 से संस्था द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने से वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करने का उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स स्वीकार किया गया। प्रार्थी क्रेता निगरानीकर्ता ने उक्त आदेश से व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है। उक्त प्रकरण में विचारणीय प्रश्न यह है कि संस्था द्वारा क्रय की गई कृषि भूमि का मूल्यांकन किस दर से किया जायेगा ?
9. इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि 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

लगातार.....4.

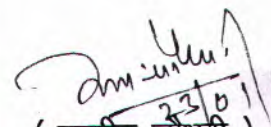
के न्यायिक दृष्टान्त 2010(2) RRT 731 में प्रतिपादित सिद्धान्त तथा मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विक्रय दस्तावेज के पंजीबद्ध करवाने पर उसकी पंजीयन तिथि को प्रकृति एवं प्रचलित बाजार मूल्य पर प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता निर्धारित की जाती है। राज्य सरकार के पत्र क्रमांक प. 2(8)वित्त/कर/90 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 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 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।
11. रेफरेन्स में प्रश्नगत कृषि भूमि शैक्षणिक संस्था द्वारा क्रय किये जाने के कारण परिपत्र क्रमांक एफ-7(13) जन/10/93 दिनांक 13.01.2010 बिन्दु संख्या 10 एवं परिपत्र संख्या 17/2010 के बिन्दु संख्या 9(5)(v) के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन किया गया है। शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधि में नहीं आता है। अतः शिक्षण कार्य के अतिरिक्त अन्य कोई गतिविधि संचालित हो रही हो ऐसा कोई विवाद नहीं है का कोई विवाद नहीं है। दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि की कृषि से अन्य उपयोग की कोई साक्ष्य राजस्व द्वारा प्रस्तुत नहीं की गयी।



लगातार.....5.

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 में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन कृषि दर से किया जाना न्यायसंगत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय 24.12.2012 में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किये जाने में विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। इस प्रकार प्रार्थी क्रेता द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने योग्य है एवं अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय दिनांक 24.12.2012 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), बीकानेर का निर्णय दिनांक 24.12.2012 अपास्त किया जाता है।
15. निर्णय सुनाया गया।


(राजीव चौधरी)
सदस्य