राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 410/2018/भरतपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक,
नदबई (भरतपुर) .....प्रार्थी

बनाम

1. सचिव भारतीय बाल निकेतन समिति, नदबई(भरतपुर)
2. श्री छाजूराम, अतरसिंह पुत्रान शोभाराम जाति जाट,
   निवासी नदबई तहसील नदबई जिला भरतपुर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम–सदस्य

उपस्थितः
श्री आर.के.खदाव,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से
अनुपस्थित .....अप्रार्थीगण

निर्णय दिनांक :– 09.08.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) भरतपुर, वृत्त–भरतपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के द्वारा प्रकरण संख्या 163/2017 में पारित आदेश दिनांक 14.09.2017 के विरूद्ध 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 उप पंजीयक कार्यालय नदबई में दिनांक 03.06.2010 को पंजीबद्ध दस्तावेज संख्या 2010001355 के द्वारा आराजी खसरा नम्बर 1574 रकबा 1.66 हैक्टेयर से 11/166 हिस्सा (छाजूराम का 19/332 हिस्सा व अतर सिंह का 3/332 हिस्सा) यानि 11 ऐयर बाके ग्राम नदबई का बेचान रूपये 2,00,000/– में किया गया है। उप पंजीयक ने डी.एल.सी. दरों से दस्तावेज की मालियत रूपये 2,03,280/– आंक कर मुद्रांक शुल्क, पंजीयन शुल्क व अधिभार वसूल किये जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर सम्बन्धित को लौटाया गया। आन्तरिक लेखा जांच दल अजमेर ने अपने निरीक्षण में ऑक्षेप किया कि विक्रय की गई कृषि भूमि नगर पालिका सीमा मे होने, 1000 वर्गमीटर से अधिक होने, क्रेता शिक्षण संस्था होने, संस्था का विधान उपलब्ध नहीं होने के आधार पर यह माना कि कृषि कार्य किया जाना प्रतीत नहीं होता है, अतः कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। इस ऑक्षेप के आधार पर दस्तावेज की मालियत रूपये 6,09,840/– प्रस्तावित किये जाने पर उप पंजीयक ने रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में दर्ज कराया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि क्रय की गई आराजी कृषि भूमि है। क्रय की गई आराजी की किस्म चाही तृतीय दर्ज अंकित है। क्रय की गई आराजी में सम्वत 2062 से 2065 में बाजरा गेहूं की फसल दर्ज है। नकल खसरा सम्वत 2062–2065 की सत्प्रतिलिपि संलग्न है। उक्त आराजी अपने पिता व सगे चाचा के क्रय की है। क्रय की गई आराजी का रकबा 1331 वर्गगज अर्थात 1112.88 वर्गमीटर भूमि क्रय की है। जो 1000 वर्गमीटर से

2m–

लगातार.....2

काफी अधिक है। दस्तावेज निष्पादन के समय क्रय की गई आराजी कृषि कार्य में आ रही थी। क्रय की गई आराजी से सटे खसरा नम्बरान 1571, 1572, 1573, 1575, 1756, 1577, 1578 व 1580 सभी कृषि भूमियां है, जो काश्त के कार्य में आ रही है। विभाग के परिपत्र संख्या 02/04 के बिन्दु संख्या 3(क)(व) में स्पष्ट निर्देश है कि पैराफेरी क्षेत्र में क्रय किया रकबा 1000 वर्गमीटर से अधिक होने पर उसका मूल्यांकन कृषि भूमि की दरों से किया जावे। किन्तु उसका मौका निरीक्षण अवश्य किया जावे। प्रथम दृष्टया आबादी उपयोग होना पाया जावे तो कृषि भूमि की तीन गुना दरों से मूल्यांकन किया जावे। उपर वर्णित प्रकरण में ऑडिट द्वारा मौका निरीक्षण नहीं किया गया है न ही कोई मौका रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। बिना मौका निरीक्षण किये कृषि भूमि की तीन गुना दरों से मूल्यांकन न्याय संगत नहीं है। विभांगीय परिपत्र संख्या 02/04 के बिन्दु संख्या 8 व 9 में स्पष्ट निर्देश है कि दस्तावेज निष्पादन के समय भूमि के उपयोग, स्थानीय निकाय द्वारा भू-उपयोग का अनुमोदन भूमि रूपान्तरण आदि जो मापदण्ड निर्धारित है वे ही मापदण्ड कम्पनी, ट्रस्ट या भागीदारी फर्म द्वारा भूमि क्रय करने के मामलों में भी लागू होगी। संभावित उपयोग एवं भविष्य में होने वाले उपयोग के अनुसार मूल्यांकन नहीं किया जावे। न्यायिक दृष्टया 1993(1) सुप्रीम कोर्ट केसेज पेज 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टेट ऑफ आन्ध्र प्रदेश व अन्य में पेज नम्बर 659 में भारतीय संविधान के आर्टिकल 19(1)(जी) एवं 6 में अभिनिर्धारित किया है कि शिक्षण संस्था चलाना कोई व्यापार व व्यवसाय नही है। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 में स्पष्ट निर्देश है कि कम्पनी, फर्म या संस्था द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने पर उसका मूल्यांकन उस क्षेत्र के लिए निर्धारित दरों से किया जावे। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 9 के क्रम संख्या 13 में भी स्पष्ट निर्देश है कि 1000 वर्गमीटर तक की कृषि भूमि के विक्रय होने की स्थिति में उसका मूल्यांकन आवासीय दरों से किया जावे। वर्णित प्रकरण में क्रय किया रकबा 1112.88 वर्गमीटर है जो 1000 वर्गमीटर से काफी अधिक है। अतः अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 वर्णित प्रकरण पर प्रभावी नहीं है। दस्तावेज निष्पादन के समय क्रय की गई भूमि कृषि भूमि थी कृषि कार्य में आ रही थी। क्रय किया रकबा 1000 वर्गमीटर से अधिक है। क्रय किये रकबा से सटे अन्य खसरा नम्बरान भी कृषि कार्य में आ रहे है। अतः रेफरेन्स निरस्त योग्य है। रेफरेन्सं खारिज फरमाया जावे। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय द्वारा रेफरेन्स अधिसूचनां दिनांक 09.03.2015 के प्रकाश में इस आधार पर अस्वीकार किया है कि इस अधिसूचनां के अनुसार कम्पनी, फर्म या संस्था द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने पर उसका मूल्यांकन उस क्षेत्र के लिये निर्धारित कृषि भूमि की दरों से ही किया जाना चाहिए जिसके विरूद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. बहस उप राजकीय अभिभाषक एकपक्षीय सुनी गई।

4. विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। इन्होंने अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय अपास्त कर रेफरेन्स स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

5. हमने पत्रावली का अवलोकन किया गया व बहस पर मनन किया गया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

6. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होंने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

7. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज द्वारा कृषि भूमि क्रय की गई है। रेफरेन्स ऑडिट आक्षेप के इस बिन्दू के आधार पर किया गया है कि विक्रय की गई कृषि भूमि नगर पालिका सीमा मे होने, 1000 वर्गमीटर से अधिक होने, क्रेता शिक्षण संस्था होने, संस्था का विधान उपलब्ध नहीं होने के आधार पर यह माना कि कृषि कार्य किया जाना प्रतीत नहीं होता है, अतः कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए। इस प्रकार विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दू यह है कि संस्था द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने के आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन कृषि भूमि के आधार पर किया जाना चाहिए या नगरपालिका की सीमा में होने के कारण व क्रेता शिक्षण संस्थान होने के कारण कृषि भूमि की तीन गुना दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिए।

8. विवादित बिन्दू 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 अधसूचनाओं, महानिरीक्षक स्टाम्प द्वारा जारी किये गये सभी आदेशों और परिपत्रों को अतिष्ठित करते हए,** राज्य सरकार संपूर्ण राज्य के लिए भूमि के निम्नलिखित प्रवर्गो के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए इसके द्वारा दरें निम्नानुसार अवधरित करती है :–

6. कंपनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें

कंपनियों, फर्मो 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

लगातार.....4

(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 कम्पनियों, फर्मो 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।

9. 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, notics issued by the Sub-Registrar deserves to be set aside. Accordingly, the writ petitions are disposed of by setting aside the notices impunged. "

10. यह सुस्थापित सिद्धान्त है कि क्रय की जा रही सम्पत्ति के सम्भावित उपयोग के आधर 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

लगातार.....5

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 नही 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।

11. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी सारहीन होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 14.09.2017 यथावत रखा जाता हैं।

12. निर्णय सुनांया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य