राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. विविध प्रार्थना पत्र निगरानी संख्या–47/2014, 56/2014, 57/2014, 59/2014, 60/2014, 63/2014/उदयपुर

1. सनराईज सोसायटी जरिये अध्यक्ष हरीश राजानी पुत्र भोजराज एवं सचिव हेमन्त भगवानी पुत्र स्वर्गीय श्री मोटूलाल भगवानी निवासी प्लाट संख्या 01 हिरण मगरी सेक्टर 4 उदयपुर। ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक उदयपुर–द्वितीय उदयपुर।
2. भैरूलाल पुत्र श्री डालू जी भील (गमेती), निवासी तहसील गिर्वा जिला उदयपुर। ...अप्रार्थीगण

2. विविध प्रार्थना पत्र निगरानी संख्या–48/2014, 49/2014, 50/2014, 52/2014, 61/2014, 62/2014,/उदयपुर

1. सनराईज सोसायटी जरिये अध्यक्ष हरीश राजानी पुत्र भोजराज एवं सचिव हेमन्त भगवानी पुत्र स्वर्गीय श्री मोटूलाल भगवानी निवासी प्लाट संख्या 01 हिरण मगरी सेक्टर 4 उदयपुर। ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक उदयपुर–द्वितीय उदयपुर।
2. धूला पुत्र श्री काला जी मीणा, निवासी तहसील गिर्वा जिला उदयपुर। ...अप्रार्थीगण

3. विविध प्रार्थना पत्र निगरानी संख्या–51/2014, 54/2014/उदयपुर

1. सनराईज सोसायटी जरिये अध्यक्ष हरीश राजानी पुत्र भोजराज एवं सचिव हेमन्त भगवानी पुत्र स्वर्गीय श्री मोटूलाल भगवानी निवासी प्लाट संख्या 01 हिरण मगरी सेक्टर 4 उदयपुर। ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक उदयपुर–द्वितीय उदयपुर।
2. प्रियंका पुत्री धूला मीणा, निवासी तहसील गिर्वा जिला उदयपुर। ...अप्रार्थीगण

4. विविध प्रार्थना पत्र निगरानी संख्या–53/2014, 55/2014, 58/2014/उदयपुर

1. सनराईज सोसायटी जरिये अध्यक्ष हरीश राजानी पुत्र भोजराज एवं सचिव हेमन्त भगवानी पुत्र स्वर्गीय श्री मोटूलाल भगवानी निवासी प्लाट संख्या 01 हिरण मगरी सेक्टर 4 उदयपुर। ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक उदयपुर–द्वितीय उदयपुर।
2. श्रीमती दुर्गा पत्नी धूला मीणा, निवासी तहसील गिर्वा जिला उदयपुर। ...अप्रार्थीगण

लगातार.........2

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री वी.के.पारीक एवं श्रीमती पिंकी पारीक
अभिभाषकगण ....प्रार्थी की ओर से
श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्राथी सं 1 की ओर से
श्री श्याम कृष्ण पारीक ....अप्रार्थी सं 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 27.03.2017

निर्णय

1. ये रिव्यू पिटीशन (विविध प्रार्थना पत्र) धारा 151 सीपीसी के अन्तर्गत इस न्यायालय की एकलपीठ श्री जे.आर.लोहिया सदस्य, राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर द्वारा निगरानी सं. 1812/10 से 1825/10 व 1827/10 से 1829/10 राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक उदयपुर द्वितीय बनाम भैरूलाल व अन्य में पारित संयुक्त आदेश दिनांक 24.02.2014 में संशोधन हेतु प्रस्तुत की गई है।

2. सभी निगरानियों के तथ्य एवं विवादित बिन्दु समान होने से सभी निगरानियों का निस्तारण एक निर्णय से ही किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

3. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी सं 2 द्वारा अपने स्वामित्व की संस्थागत प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित ग्राम उमरडा तहसील गिर्वा जिला उदयपुर स्थित सम्पत्ति प्रार्थी मैसर्स सनराईज सोसायटी को विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय–दस्तावेज पंजीयन हेतु उपपंजीयक उदयपुर–द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत करने पर उपंपजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत आवासीय दर रू. 60/– प्रति वर्गफीट से निर्धारित करते हुए तद्नुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर विक्रय–दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिये गये। तत्पश्चात उपपंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्तियों का मौका निरीक्षण किये जाने पर सम्पत्तियां शैक्षणिक ईकाई द्वारा क्रय किया जाना तथा जिला कलक्टर, उदयपुर से संस्थानिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित होना पाया गया। इस पर उपपंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्तियों को वाणिज्यिक उपयोग की मानते हुए तत्समय प्रचलित डी.एल.सी वाणिज्यिक द्वितीय दर रू. 200/– प्रति वर्गफीट से मालियत निर्धारित करते हुए वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि जमा

2m

लगातार..........3

कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत नोटिस क्रेता प्रार्थी को जारी किये गये। उक्त नोटिसों की पालना में प्रार्थी द्वारा देय कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की राशि जमा नहीं कराने पर उपपंजीयक द्वारा तदनुसार मालियत निर्धारित एवं कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूली हेतु रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किये गये। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा पृथक–पृथक पारित किये गये निगरानी अधीन आदेश दिनांक 11.03.10 से रेफरेन्स अस्वीकार किये जाने से व्यथित होकर राजस्व द्वारा उपरोक्त निगरानियां मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र मय शपथ पत्रों के साथ पेश की गयी। निगरानियों से सम्बन्धित विवरण निम्न तालिका अनुसाार है :–

विविध प्रार्थना पत्र संख्या	निगरानी संख्या	कलक्टर (मुद्रांक का प्रकरण सं.)	बिक्रीत क्षेत्रफल हैक्टर में	वर्गफीट में	वक्त पंजीयन उप पंजीयक द्वारा निर्धारित मालियत	रेफरेन्स में प्रस्तावित मालियत
1	2	3	4	5	6	7
47/2014	1812/10	59/09	0.31215	33587.34	2015240	6717468
48/2014	1813/10	60/09	0.2160	23241.00	1394460	4648200
49/2014	1814/10	61/09	0.2048	22036.00	1322160	4407200
50/2014	1815/10	62/09	0.2160	23241.60	1394496	4648320
51/2014	1816/10	63/09	0.2160	23241.60	1394496	4648320
52/2014	1817/10	64/09	0.2160	23241.60	1394520	4648320
53/2014	1818/10	65/09	0.302075	32503.27	1950196	6500654
54/2014	1819/10	66/09	0.2500	26900.00	1614000	5380000
55/2014	1820/10	67/09	0.1500	16140.00	968400	3228000
56/2014	1821/10	68/09	0.31215	33587.34	2015240	10037568
57/2014	1822/10	69/09	0.31215	33587.34	2015240	6717468
58/2014	1823/10	70/09	0.152075	16363.00	981780	3272600
59/2014	1824/10	71/09	0.31215	33587.34	2015240	6717468
60/2014	1825/10	72/09	0.31215	33587.34	2015240	6717468
61/2014	1827/10	74/09	0.2160	23241.60	1394496	4648320
62/2014	1828/10	75/09	0.2000	21520.00	1291200	4304000
63/2014	1829/10	76/09	0.31215	33587.34	2015240	7895668

माननीय एकलपीठ ने अपने निर्णय दिनांक 24.02.2014 द्वारा राजस्व द्वारा प्रस्तुत सभी 17 निगरानियां स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानीधीन आदेश दिनांक 11.03.2010 निरस्त करते हुए प्रश्नगत सम्पत्तियों की मालियत रेफरेन्स अनुसार निर्धारित की जाकर कलक्टर (मुद्रांक) को प्रकरण इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किये कि वे प्रार्थी से वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूली हेतु नियमानुसार कार्यवाही करें। माननीय एकलपीठ ने निर्णय के क्रियाशील भाग में निम्नानुसार कथन किया है :–

लगातार.........4

" प्रकरण में अप्रार्थीगण द्वारा अपनी कृषि भूमि का संस्थागत प्रयोजनार्थ भू–उपयोग संपरिवर्तित करवाने के उपरांत प्रार्थी को विक्रय किया गया है। विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उपपंजीयक द्वारा आवासीय दर से मालियत की गणना की जाकर तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटाये गये। मौका निरीक्षण के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्तियों पर विद्यालय की स्थापना किये जाने तथा जिला कलक्टर उदयपुर के कार्यालय से संस्थागत उपयोग हेतु संपरिवर्तित होने के आधार पर वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना करते हुए तदनुसार मालियत निर्धारण हेतु कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स प्रेषित किये गये, जिन्हें कलक्टर मुद्रांक के निगरानी अधीन आदेशों से अस्वीकार किया गया है। इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र सं 2/2004 के बिन्दु सं 6 के अनुसार भूमि को व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जावे जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय भूमि का उपयोग व्यवसायिक हो, अथवा भूमि का व्यवसायिक उपयोग हेतु रूपान्तण हुआ हो, अथवा भूमि स्थानीय निकाय की व्यवसायिक योजना में स्थित हो, अथवा भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।

इस संबंध में कोई विवाद नहीं है कि प्रश्नगत विक्रय–दस्तावेज निष्पादन से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्तियों का शैक्षणिक प्रयाजनार्थ भू–रूपान्तरण हो चुका था। माननीय राजस्थान का बोर्ड के न्यायिक दृष्टांतों यथा निगरानी सं. 1914/2010/नागौर निर्णय दिनांक 07.05.13 (एकलपीठ), निगरानी सं 1832/2012/अलवर निर्णय दिनांक 09.01.2014 (खण्डपीठ) एवं निगरानी सं. 2326/2005/जयपुर निर्णय दिनांक 27.01.14 (एकलपीठ में) प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार शैक्षणिक संस्थाओं को इकाई माना गया है जिनके द्वारा क्रय की गई सम्पत्तियों की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से की की जा सकती है। इस संबंध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा भी समय–समय पर जारी परिपत्रों से यह स्पष्ट किया गया है कि शैक्षणिक संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि/आवासीय सम्पत्तियों की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से की जावे। जबकि प्रश्नगत प्रकरणों में तो क्रय की गई सम्पत्तियों का पंजीयन से पूर्व ही शैक्षणिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाया जा चुका था। ऐसी स्थिति में क्रेता द्वारा क्रय की गई समपत्ति की मालियत की गणना प्रथम दृष्टया वाणिज्यिक दर से ही की जा

लगातार.........5

सकती है। विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धरित राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 15.02.05 अनुसार सोसायटीज द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन करवाये जाने पर नियमन शुल्क में छूट दिये जाने के प्रावधान किये गये है। इसी प्रकार राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 28.07.2003 से क्रेता द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति के पंजीयन के समय मुद्रांक शुल्क मे 50 प्रतिशत की छूट प्रदान की गई है। क्रेता द्वारा उक्त दोनों अधिसूचनाओं के अनुसरण में प्रश्नगत सम्पत्ति के नियमन एवं पंजीयन में नियमानुसार छूट प्राप्त की जा चुकी है। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने राज्य सरकार द्वारा जारी ऐसा कोई परिपत्र/अधिसूचना प्रस्तुत नहीं की है, जिससे यह स्पष्ट होता हो कि शैक्षणिक इकाई द्वारा संस्थागत उपयोग हेतु संपरिवर्तित सम्पत्ति क्रय किये जाने पर सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय दर से की जावे। ना ही ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है कि क्रेता संस्था द्वारा विद्यालय की स्थापना कर बिना शुल्क के शिक्षा प्रदान करने का कार्य किया जाता हो, ऐसी स्थिति में राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार के विभागों द्वारा जारी परिपत्रों एवं अधिसूचनाओं में उल्लेखित आदेशों के अनुसार प्रार्थी द्वारा समय–समय पर लाभ प्राप्त कर लिया गया है। अतः शैक्षणिक इकाई की स्थापना हेतु संपरिवर्तित भूमि की मालियत आवासीय दर से निर्धारित किये जाने बाबत कोई परिपत्र/अधिसूचना उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में क्रेता समपत्ति की मालियत के निर्धारण में छूट प्राप्त करने का अधिकारी नहीं रहता है।

माननीय राजस्थान कर बोर्ड की समन्वयपीठ द्वारा निगरानी सं 1270/05/उदयपुर में परित निर्णय दिनांक 27.02.2008 मे प्रतिपादित सिद्धान्त से यह पीठ सहमत नहीं है, क्योंकि उक्त निर्णय के पश्चात माननीय कर बोर्ड की खण्डपीठ एंव एकलपीठ द्वारा विभिन्न निर्णयों में यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि शैक्षणिक इकाई द्वारा क्रय की गई सम्पत्तियों की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से निर्धारित की जावे। अतः उक्त निर्णय अप्रार्थी इकाई को सहायभूत नहीं है।

उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत सम्पत्तियों की मालियत की गणना तत्समय डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित वाणिज्यिक द्वितीय दर से ही की जा सकती है। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा विवादित सम्पत्तियों की मालियत की गणना आवासीय दर से करते हुए उपपंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को अस्वीकार किये जाने में प्रथम दृष्टया विधिक त्रुटि की गयी है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश अपास्त किये जाने योग्य पाये जाते है।

लगातार.........6

परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत सभी 17 निगरारियां स्वीकार की जातती है। कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 11.03.2010 अपास्त किये जाते है तथा प्रश्नगत सम्पत्तियों की मालियत रेफरेन्स अनुसार (उपरोक्त तालिका के कॉलम संख्या–7 अनुसार) मालियत निर्धारित की जाकर प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किये जाते हैं कि वे अप्रार्थी संख्या 2 से वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन वसूली हेतु नियमानुसार कार्यवाही करें। ''

4. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं 1 की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। सभी पत्रावलियों में अप्रार्थी सं. 2 की ओर से उनके अभिभाषक श्री की ओर से विद्वान अभिभाषक श्री श्याम कृष्ण पारीक उपस्थित आये।

5. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

6. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने कथन किया कि प्रार्थी द्वारा शैक्षणिक संस्था की स्थापना के लिये सम्पत्ति क्रय की गयी है। प्रार्थी सोसायटी द्वारा संचालित संस्था होने से, विद्यालय की स्थापना का उद्देश्य लाभ प्राप्त करना नहीं होकर, समाजोपयोगी कार्य है, जिनमें शिक्षा, स्वास्थ्य एवं अन्य सामाजिक कार्य सम्मिलित है। अप्रार्थी संस्था सहकारी विभाग में सोसायटी के रूप में पंजीकृत है। राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार के विभागों द्वारा क्रेता संस्था को विभिन्न मदों में छूट प्रदान की गयी है एवं तदनुसार ही संस्था द्वारा सम्पत्ति के नियमन एवं पंजीयन में छूट प्राप्त की गयी है। विद्वान अभिभाषक द्वारा अग्रिम कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति वक्त पंजीयन पूर्ण रूप से खाली होकर पहाडीनुमा थी, जो कि जमीन तल से लगभग 300 फीट ऊंचाई पर स्थित है, जिसे क्रेता द्वारा अपने खर्चे पर समतल करवाया गया है। प्रश्नगत सम्पत्ति मुख्य/सड़क पर स्थित नहीं होकर शहर से 15 किमी. दूर स्थित है, जिसमें जाने का कोई मुख्य रास्ता नहीं है। आस–पास किसी प्रकार की ना तो आबादी है एवं ना ही वाणिज्यिक गतिविधियां। बिक्रीत सम्पत्ति का संस्थागत संपरिवर्तन होने के कारण ही उपपंजीयक द्वारा आवासीय दर से मालियत का निर्धारण करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है। तत्पश्चात् बिना किसी आधार के मौका निरीक्षण करने के पश्चात् वाणिज्यिक दर से मालियत प्रस्तावित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। अग्रिम कथन किया कि

लगातार.........7

कलक्टर (मुद्रांक) ने राज्य सरकार की अधिसूचनाओं, मुद्रांक अधिनियम एवं प्रकरण की परिस्थितियों को मद्देनजर रखते हुए तदनुसार मालियत का निर्धारण करते हुए रेफरेन्सेज अस्वीकार किये जाने में किसी प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गयी। इन्होने कथन किया कि माननीय एकलपीठ का निर्णय विधिसमत नहीं है। भूमि का रूपान्तरण संस्थानिक शैक्षणिक प्रयोजनार्थ हुआ है। राजस्थान सरकार के राजस्व (ग्रुप–6) विभाग के परिपत्र क्रमांक 19(3) राज–6 / 2002 / 3 / जयपुर दिनांक 15.02.2005 में यह स्पष्ट कहा किया है कि ऐसी शिक्षण संस्थाएं जो कि सोसायटी और ट्रस्ट के द्वारा चलाई जा रही है और जिनको अलाभकारी आयकर की छूट का प्रमाण पत्र प्राप्त है तो ऐसी संस्थाओं को जन उपयोगी उद्देशीय संस्थाओं की परिभाषा में माना जाना चाहिए और उनके द्वारा जिस भूमि का रूपान्तरण आदि करवाया गया है उस पर वाणिज्यिक दरे लागू नहीं की जाकर जन उपयोगी उद्देश्य की दरें लागू होगी। माननीय उच्चतम न्यायालय ने न्यायिक दृष्टांत 1993 (1) सुप्रीम कोर्ट केसेस 445 उन्नीकृष्णन जेपी व अन्य बनाम आन्ध्र प्रदेश व अन्य में यह निर्धारित किया है कि शिक्षण संस्थानों का संचालन व्यवसायिक श्रेणी में नहीं माना जा सकता। रिकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजों से स्पष्ट है कि प्रार्थी संस्था अलाभकारी संस्था है तथा माननीय एकलपीठ का निर्णय दिनांक 24.02.2014 में तथ्यात्मक एवं विधि की भूल स्पष्ट दृष्टिगोचर है जो रिव्यू के द्वारा संशोधित की जाकर निर्णय दिनांक 24.02.2014 निरस्त किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जावें। इन्होने अपने समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर द्वारा निगरानी सं. 1213 / 2011 निर्णय दिनांक 21.05.2012, निगरानी सं 1826 / 2010 निर्णय दिनांक 08.02.2016 एवं खण्डपीठ द्वारा निगरानी सं. 2314,2315 / 2012 निर्णय दिनांक 24.08.2015 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

7. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि माननीय एकलपीठ द्वारा पारित निर्णय दिनांक 24.02.2014 गुणावगुण के अधार पर पारित किया है। रिकार्ड पर स्पष्ट दृष्टिगोचर होने वाली त्रुटि नहीं है। रिव्यू के माध्यम से निर्णय में संशोधित किया जाना विधिसम्मत नहीं है। अतः रिव्यू प्रार्थना पत्र खारिज किये जावें।

8. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी सं. 2 ने विद्वान अभिभाषक प्रार्थी के कथनों का समर्थन किया व रिव्यू प्रार्थना पत्र स्वीकार करने हेतु निवेदन किया।

9. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

लगातार.........8

10. विचाराधीन प्रकरण में प्रार्थी का रिव्यू प्रार्थना पत्र में मुख्य आधार यह है कि भूमि का रूपान्तरण संस्थानिक शैक्षणिक प्रयोजनार्थ हुआ है। राजस्थान सरकार के राजस्व (ग्रुप—6) विभाग के परिपत्र क्रमांक 19(3) राज—6/2002/3/जयपुर दिनांक 15.02.2005 में यह स्पष्ट कहा किया है कि ऐसी शिक्षण संस्थाएं जो कि सोसायटी और ट्रस्ट के द्वारा चलाई जा रही है और जिनको अलाभकारी आयकर की छूट का प्रमाण पत्र प्राप्त है तो ऐसी संस्थाओं को जन उपयोगी उद्देशीय संस्थाओं की परिभाषा में माना जाना चाहिए और उनके द्वारा जिस भूमि का रूपान्तरण आदि करवाया गया है उस पर वाणिज्यिक दरे लागू नहीं की जाकर जन उपयोगी उद्देश्य की दरें लागू होगी। माननीय उच्च्तम न्यायालय ने न्यायिक दृष्टांत 1993 (1) सुप्रीम कोर्ट केसेस 445 उन्नीकृष्णन जेपी व अन्य बनाम आन्ध्र प्रदेश व अन्य में यह निर्धारित किया है कि शिक्षण संस्थानों का संचालन व्यवसायिक श्रेणी में नहीं माना जा सकता। रिकार्ड पर उपलब्ध दस्तावेजों से स्पष्ट है कि प्रार्थी संस्था अलाभकारी संस्था है तथा माननीय एकलपीठ का निर्णय दिनांक 24.02.2014 में तथ्यात्मक एवं विधि की भूल स्पष्ट दृष्टिगोचर है जो रिव्यू के द्वारा संशोधित की जाकर निर्णय दिनांक 24.02.2014 निरस्त किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय यथावत रखा जावें।

11. माननीय एकलपीठ द्वारा पारित मूल निर्णय दिनांक 24.02.2014 में माननीय सदस्य ने विवाद के मुख्य बिन्दु कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन वाणिज्यिक मानकर किया जाये या आवासीय मानकर, के संबंध में निम्न प्रकार निर्णय पारित किया है :—

" प्रकरण में अप्रार्थीगण द्वारा अपनी कृषि भूमि का संस्थागत प्रयोजनार्थ भू—उपयोग संपरिवर्तित करवाने के उपरांत प्रार्थी को विक्रय किया गया है। विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उपपंजीयक द्वारा आवासीय दर से मालियत की गणना की जाकर तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटाये गये। मौका निरीक्षण के पश्चात प्रश्नगत सम्पत्तियों पर विद्यालय की स्थापना किये जाने तथा जिला कलक्टर उदयपुर के कार्यालय से संस्थागत उपयोग हेतु संपरिवर्तित होने के आधार पर वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना करते हुए तदनुसार मालियत निर्धारण हेतु कलक्टर मुद्रांक को रेफरेन्स प्रेषित किये गये, जिन्हें कलक्टर मुद्रांक के निगरानी अधीन आदेशों से अस्वीकार किया गया है।

लगातार.........9

इस सम्बन्ध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग राजस्थान, अजमेर के परिपत्र सं 2/2004 के बिन्दु सं 6 के अनुसार भूमि को व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जावे जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय भूमि का उपयोग व्यवसायिक हो, अथवा भूमि का व्यवसायिक उपयोग हेतु रूपान्तण हुआ हो, अथवा भूमि स्थानीय निकाय की व्यवसायिक योजना में स्थित हो, अथवा भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यवसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।

इस संबंध में कोई विवाद नहीं है कि प्रश्नगत विक्रय–दस्तावेज निष्पादन से पूर्व प्रश्नगत सम्पत्तियों का शैक्षणिक प्रयाजनार्थ भू–रूपान्तरण हो चुका था। माननीय राजस्थान का बोर्ड के न्यायिक दृष्टांतों यथा निगरानी सं. 1914/2010/नागौर निर्णय दिनांक 07.05.13 (एकलपीठ), निगरानी सं 1832/2012/अलवर निर्णय दिनांक 09.01.2014 (खण्डपीठ) एवं निगरानी सं. 2326/2005/जयपुर निर्णय दिनांक 27.01.14 (एकलपीठ में) प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार शैक्षणिक संस्थाओं को इकाई माना गया है जिनके द्वारा क्रय की गई सम्पत्तियों की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से की की जा सकती है। इस संबंध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग द्वारा भी समय–समय पर जारी परिपत्रों से यह स्पष्ट किया गया है कि शैक्षणिक संस्थाओं द्वारा क्रय की गई कृषि/आवासीय सम्पत्तियों की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से की जावे। जबकि प्रश्नगत प्रकरणों में तो क्रय की गई सम्पत्तियों का पंजीयन से पूर्व ही शैक्षणिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाया जा चुका था। ऐसी स्थिति में क्रेता द्वारा क्रय की गई समपत्ति की मालियत की गणना प्रथम दृष्टया वाणिज्यिक दर से ही की जा सकती है। विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धरित राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 15.02.05 अनुसार सोसायटीज द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन करवाये जाने पर नियमन शुल्क में छूट दिये जाने के प्रावधान किये गये है। इसी प्रकार राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 28.07.2003 से क्रेता द्वारा क्रय की गयी सम्पत्ति के पंजीयन के समय मुद्रांक शुल्क मे 50 प्रतिशत की छूट प्रदान की गई है। क्रेता द्वारा उक्त दोनों अधिसूचनाओं के अनुसरण में प्रश्नगत सम्पत्ति के नियमन एवं पंजीयन में नियमानुसार छूट प्राप्त की जा चुकी है। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने राज्य सरकार द्वारा जारी ऐसा कोई परिपत्र/अधिसूचना प्रस्तुत नहीं की है, जिससे यह स्पष्ट होता हो कि शैक्षणिक इकाई द्वारा संस्थागत उपयोग हेतु संपरिवर्तित सम्पत्ति क्रय किये जाने पर

लगातार..........10

सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय दर से की जावे। ना ही ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत किया गया है कि क्रेता संस्था द्वारा विद्यालय की स्थापना कर बिना शुल्क के शिक्षा प्रदान करने का कार्य किया जाता हो, ऐसी स्थिति में राज्य सरकार एवं केन्द्र सरकार के विभागों द्वारा जारी परिपत्रों एवं अधिसूचनाओं में उल्लेखित आदेशों के अनुसार प्रार्थी द्वारा समय–समय पर लाभ प्राप्त कर लिया गया है। अतः शैक्षणिक इकाई की स्थापना हेतु संपरिवर्तित भूमि की मालियत आवासीय दर से निर्धारित किये जाने बाबत कोई परिपत्र/अधिसूचना उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में क्रेता समपत्ति की मालियत के निर्धारण में छूट प्राप्त करने का अधिकारी नहीं रहता है।

माननीय राजस्थान कर बोर्ड की समन्वयपीठ द्वारा निगरानी सं 1270/05/उदयपुर में परित निर्णय दिनांक 27.02.2008 मे प्रतिपादित सिद्धान्त से यह पीठ सहमत नहीं है, क्योंकि उक्त निर्णय के पश्चात माननीय कर बोर्ड की खण्डपीठ एंव एकलपीठ द्वारा विभिन्न निर्णयों में यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि शैक्षणिक इकाई द्वारा क्रय की गई सम्पत्तियों की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से निर्धारित की जावे। अतः उक्त निर्णय अप्रार्थी इकाई को सहायभूत नहीं है। ''

12. माननीय एकलपीठ द्वारा दिये गये उपरोक्त निष्कर्षो से यह स्पष्ट है कि माननीय एकलपीठ ने निगरानी के आधारों एवं न्यायिक दृष्टांतों के संदर्भ में परीक्षण करते हुए निर्णय पारित किया है जो सुविचारित निर्णय की श्रेणी में आता है तथा यदि माननीय एकलपीठ ने तथ्यों एवं विधि के संबंध में आकलन करते हुए कोई विपरीत धारणा ली है तो इसे विधि एवं तथ्यों के संबंध में भूल नहीं मानी जा सकती। धारा 151 सीपीसी के अन्तर्गत सुविचारित निर्णय में वही न्यायालय हस्तक्षेप नहीं कर सकता। रिव्यू के संबंध में आदेश 47 सीपीसी का उल्लेख करना समीचीन है –

ORDER XLVII - REWIEW

1. Application for review of judgment - (1) Any person considering himself aggrieved -

(a) by a decree or order from which an appeal is allow, but from which no appeal has been preferred,

(b) by a decree or order from which no appeal is allowed, or

(c) by a decision on a reference from a Court of Small Causes,

and who, from the discovery of new and important matter or evidence which, after the exercise of due diligence was not within his knowledge or could not be produced by him at the time when the decree was passed or order made, or on account of some mistake or error apparent on the face of the record or for any other sufficient reason, desires to obtain a review of the decree passed or order made against him, may apply for a review of judgement to the Court which passed the decree or made the order.

(2) A party who is not appealing from a decree or order may apply for a review of judgment notwithstanding the pendency of an appeal by some other party except where the ground of such appeal is common to the applicant and the applicant, or when being respondent, he can present to the Appellate Court the case on which he applies for the review.

Explanation. - The fact that the decision on a question of law on which the judgment of the Court is based has been reversed or modified by the subsequent decision of a superior Court in any other case, shall not be a ground for the review of such judgment.

पुनर्विलोकन के उपरोक्त प्रावधान से यह स्पष्ट है कि यदि ऐसी कोई नई और महत्वपूर्ण बात या साक्ष्य ध्यान में आता है जो पहले सम्यक् तत्परता के बावजूद भी ज्ञान में नहीं था या किसी भूल या गलती के कारण जो अभिलेख के देखने से ही प्रकट होती हो या कोई अन्य पर्याप्त कारण हो तो पुनर्विलोकन किया जा सकता है। इस प्रकरण में अभिलेख से प्रकट होने वाली कोई त्रुटि नहीं है बल्कि सुविचारित निर्णय के आधार पर माननीय एकलपीठ ने प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को वाणिज्यिक माना है। इसी प्रकार पुनर्विलोकन प्रार्थना पत्र में अन्य कोई पर्याप्त आधार भी नहीं है। विधि प्रश्न का भी विनिश्य अन्य किसी वरिष्ठ न्यायालय द्वारा उलट दिये जाने या उपान्तरित किये जाने के आधार पर निर्णय का पुनर्विलोकन नहीं किया जा सकता।

13. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत विचाराधीन प्रकरण के संबंध में गुणावगुण के बिन्दु पर है जिन पर अब कोई विचार नहीं किया जा सकता व न ही इस बिन्दु पर निर्णय का पुनर्विलोकन किया जा सकता है कि अन्य एकलपीठ ने या खण्डपीठ ने मूल निर्णय से संबंधित बिन्दु पर भिन्न निर्णय पारित किया है।

14. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर माननीय एकलपीठ द्वारा पारित निर्णय गुणावगुण के आधार पर सुविचारित एवं चेतनमन से पारित होने के कारण प्रार्थी के पुनर्विलोकन प्रार्थना पत्र स्वीकार योग्य नहीं होने के कारण खारिज किये जाते है।

15. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य