राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या –795 / 2013 / जयपुर

गोविन्दराम बिडसर पुत्र श्री जगन्नार्थ बिडसर, किशनगढ़ रेनवाल जिला जयपुर सचिव गांधी उद्योग, शिक्षक प्रशिक्षण संस्थान, समिति किशनगढ़ रैनवाल ....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. न्यायालय श्रीमान् उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर मुद्रांक वृत जयपुर द्वितीय
2. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक चौमूं ....**अप्रार्थीगण.**

खण्डपीठ

श्री वी. श्रीनिवास, अध्यक्ष

श्री राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रमेश आचार्य
अभिभाषक। ....**प्रार्थी की ओर से.**

श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषक। ....**अप्रार्थीगण की ओर से.**

दिनांक : 14.09.2017

निर्णय

1. उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त द्वितीय (जिसे आगे **''अधीनस्थ न्यायालय''** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमंशः 1051 / 2010 में पारित निर्णय दिनांक 30.01.2013 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगाद्ध की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत की गयी है।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि दिनांक 08.02.2010 को प्रार्थी की ओर से उप पंजीयक के समक्ष दस्तावेज 10,000 /– रूपये के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित कर उक्त दान पत्र को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा दान की गयी वसीयत की मालियत 3,90,625 /– रूपये मानते हुए उस पर कमी मुद्रांक राशि रूपये 9,540 /– पंजीयन शुल्क रूपये 3,910 /– कुल राशि रूपये 13,450 /– वसूल कर दस्तावेज को पंजीकृत कर प्रार्थी को लौटा दिया। तदोपरान्त ए.जी. जांच कमेटी की रिपोर्ट के आधार पर उक्त दान की गयी आराजी कृषि भूमि को व्यवसायिक रूप से मानकर व्यवसायिक दरों पर गणना की गयी। उप पंजीयक द्वारा रिपोर्ट के आधार पर न्यायालय अधीनस्थ न्यायालय के यहां पर निगरानीकर्ता के विरूद्ध एक स्टाम्प कमियों का एक प्रकरण दर्ज करवाया। उक्त प्रकरण दर्ज होने पर निगरानीकर्ता को नोटिस जारी किया गया। निगरानीकर्ता द्वारा उक्त नोटिस का जवाब प्रस्तुत किया गया। प्रस्तुत जवाब को अस्वीकार करते हुए अधीनस्थ न्यायालय ने निगरानीकर्ता को बकाया रूपये 41,53,120 /– तथा पंजीयन शुल्क रूपये 21,090 /– एवं निगरानीकर्ता पर 1,00,000 /– रूपये की शास्ति आरोपित करते हुए कुल राशि रूपये 5,74,210 /– जमा कराने के आदेश पारित कर दिये। उक्त अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश दिनांक 30.01.2013 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

14/09/17

लगातार....................2.

3. उभय पक्षों की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर के आदेश का खण्डन करते हुए कथन किया गया कि किसी भी संस्थान के लिए भूमि लिये जाने से यह आशय नहीं लगाया जा सकता कि संस्थान द्वारा प्राप्त की गयी भूमि को पूर्व रूप से व्यवसायिक उपयोग के लिए उपयोग के लेगा। भूमि पर संस्था के स्टाफ के लिए भी आवासीय कॉलोनी बनाई जा सकती है ऐसी स्थिति में केवल अंकेक्षण दल ने संभावनाओं के आधार पर सम्पूर्ण भूमि को व्यवसायिक माना गया। निगरानीकर्ता के पक्ष में जो भूमि दान की है वह पूर्ण रूप से कृषि भूमि है तथा संशोधन पत्र के अनुसार भूमि मात्र रकबा 378 / 6806 थी। दस्तावेज पंजीबद्ध करने की तिथि तक दान की गई भूमि को कृषि उपयोग में ली जा रही थी तथा आज भी भूमि का उपयोग में ली जा रही थी तथा आज भी भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ ही है। विभागीय परिपत्र कमांक 5 / 2006 दिनांक 30.01.2006 व राजस्थान सरकार की अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 के अनुसार भूमि के भूउपयोग के आधार पर स्टाम्प ड्यूटी की गणना की जायेगी। निगरानीकर्ता का दस्तावेज दिनांक 08.02.2010 को पंजीबद्ध हुआ है। अतः अंकेक्षण दल द्वारा उपरोक्त परिपत्र के अनुसार ही दस्तावेज की जांच करनी चाहिये थी। ए.जी. कमेटी की जांच के समय भी मौके पर कृषि भूमि होकर उस पर काश्त हो रही थी।

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, फर्मो 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) 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 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 राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टांतों में खण्डपीठ निगरानी संख्या—2314 / 2012 / अलवर निर्णय दिनांक 24.08.2015 एवं एकलपीठ निगरानी संख्या—1213 / 2011 / चुरू निर्णय दिनांक 21.05.2012 में भी यह अभिनिर्धारित किया गया है कि शिक्षण संस्थान

14/09/17

लगातार..................3.

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 प्रार्थी शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी प्रश्नगत 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 30.01.2013 को अपास्त किये जाने का निवेदन किया।

6. अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निगरानीधीन आदेश दिनांक 30.01.2013 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। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत भूमि मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से निर्धारित किये जाने में किसी प्रकार की कोई त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

7. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली एवं अधीनस्थ न्यायालय के रेकॉर्ड का अवलोकन किया।

8. अधीनस्थ न्यायालय ने आक्षेपित आदेश दिनांक 30.01.2013 द्वारा प्रश्नगत भूमि का दस्तावेज दानपत्र दिनांक 08.02.2010 निष्पादित किया गया। भूमि का हस्तान्तरण शैक्षणिक संस्थान का शैक्षणिक गतिविधियों के लिये किये जाने के कारण मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से 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।

9. माननीय उच्चतम न्यायालय के **अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैंसर्स 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

14/09/17

लगातार...................4.

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) 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 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. महालेखाकार का यह ऑडिट आब्जेकशन था कि प्रश्नगत भूमि रिकॉर्ड में कृषि भूमि है तथा शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी है। इसलिये इसका उपयोग व्यवसायिक है। उक्त ऑडिट आब्जेकश्न को आधार बनाकर राजस्व द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष रेफरेन्स पेश्र किया गया था। प्रश्नगत भूमि रिकॉर्ड में कृषि भूमि है तथा शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गयी हे। शिक्षण संस्थान का संचालन वाणिज्यिक गतिविधि में नही आता है। अतः प्रश्नगत भूमि पर अन्य क्या वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जा रही थी यह राजस्व द्वारा स्पष्ट नहीं किया गया है। प्रार्थी शिक्षण संस्थान द्वारा कृषि भूमि क्रय किये जाने के कारण वाणिज्यिक उपयो मानकर इसका मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से किया गया। जबकि प्रार्थी का यह कथन रहा है कि प्रश्नगत भूमि का उपयोग कृषि कार्य के लिये किया जा रहा है। प्रार्थी संस्था के उद्देश्यों में कृषि कार्य करने का उद्देश्य भी सम्मिलित है। यह उल्लेखनीय है कि कृषि कार्य के अतिरिक्त अन्य गतिविधि प्रश्नगत सम्पत्ति पर संचालित हो रही हो इस संबंध में राजस्व का कोई कथन 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 2064 की खसरा नं. 102 खसरा की गिरदावरी की फोटो प्रति संलग्न है। जिसमें बाजार व ग्वार की फसल का इन्द्राज है इस प्रकार दस्तोवज

14/09/17

लगातार..................5.

निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि का 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। यह उल्लेखनीय है कि अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 के बिन्दु संख्या 6 में यह अंकित किया गया है कि **"कम्पनियों, फर्मो या संस्थाओं द्वारा क्रय की गयी कृषि भूमि की दरें उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के समतुल्य होंगी।"** 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. अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 को पूर्व की समस्त अधिसूचनाओं को अतिष्ठित (Supersede) करते हुए जारी किया गया है। इस अधिसूचना की बिन्दु सं. 14 के पश्चात् स्पष्टीकरण अंकित है जिसके अनुसार उपर्युक्त दरें कलक्टर (मुद्रांक) या किसी अन्य न्यायालयों के समक्ष लम्बित मामलों में भी लागू होगी। अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 का अंत में दिया गया स्पष्टीकरण अधिसूचना में उल्लेखित समस्त बिन्दुओं पर लागू होगा या बिन्दु संख्या 14 के संबंध में ही लागू होगा, जिसके अंत में यह स्पष्टीकरण अंकित है। इस संबंध में माननीय राजस्थान कर बोर्ड की सम्माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 1121/2015 मैसर्स एस.जी.जी. रियेलटर्स बनाम सरकार में पारित निर्णय दिनांक 09.12.2016 में भी बिन्दु संख्या 6 के संबंध में इस अधिसूचना के स्पष्टीकरण का प्रावधान लागू होना माना है। इसी प्रकार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा D.B. Civil Petition No. 1490/2014 Samyak Gyan Peeth M.R. Mahavidhyalaya vs State and other 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 petition s 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 where by the Government of Rajasthan introduced amendment Rajasthan Stamp Rules,

लगातार..................6.

14/09/17

purchased by a company/firm then that it is to be treated as non-agriculture 2004 in the terms that if a land, may that be of agriculture nature if 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 lad 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 impugned."

14. 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 केता की विधिक स्थिति यथा कम्पनी, फर्म अथवा शैक्षिणिक 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 रिकॉर्ड में भूमि की किस्म क्या है? यही तथ्य प्रासंगिक एवं सुसंगत है।

15. वर्तमान प्रकरण में यह भलीभांती साबित है कि दस्तावेज निष्पादन के समय प्रश्नगत भूमि कृषि प्रयोज़न की थी तथा प्रश्नगत भूमि शिक्षण संस्थान द्वारा क्रय की गई है जिसके सबंध 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 मैसर्स एस.जी.जी. रियेलटर्स बनाम सरकार निर्णय दिनांक 09.12.2016 में प्रतिपादित सिद्धान्तों से आच्छादित है। अतः प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन कृषि दर से किया जाना न्यायसंगत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय 30.01.2013 में प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर से 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 30.01.2013 विधिसम्मत नहीं होने से आपस्त किये जाने योग्य है।

16 अतः प्रार्थी निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता हैं तथा अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय दिनांक 30.01.2013 अपास्त किया जाता है।

17. निर्णय सुनाया गया।

14/09/17

(राजीव चौधरी)
सदस्य

(वी. श्रीनिवास)
अध्यक्ष