राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या –2498/2011/जयपुर

एस.के.जोशी शिक्षण संस्थान, बिशनपुरा, चारणवास,
जिला–जयपुर,
जरिये– श्री सुरेन्द्र कुमार शर्मा, अध्यक्ष,
पुत्र श्री रूदमल शर्मा, निवासी–बिशनपुरा, चारणवास,
जिला–जयपुर।

......प्रार्थी.

बनाम्

राजस्थान सरकार जरिये–उपपंजीयक, चोमू, जयपुर।

.....अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अलकेश शर्मा, अभिभाषक।	प्रार्थी की की ओर से.
श्री एन.के.बैद उप–राजकीय अभिभाषक	अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 08.01.2015

निर्णय

प्रार्थी द्वारा यह निगरानी राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत् कलक्टर (मुद्रांक), अजमेर (जिसे आगे "कलक्टर" कहा जायेगा) के द्वारा पारित आदेश दिनांक **18.07.2011** के विरूद्ध प्रस्तुत किया गया है, जो प्रकरण संख्या **248/2011** के संबंध में है तथा जिसमें प्रार्थी ने विद्वान् "कलक्टर"द्वारा पारित आदेश दिनांक **18.07.2011** को चुनौती दी है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है प्रार्थी के पक्ष में श्री रामलीलाल, श्री रामेश्वरप्रसाद, श्री उमाशंकर, श्री मधुसुदन, श्री योगेश पिसरान सुरेन्द्रकुमार जोशी, जाति ब्राहम्ण, निवासी–ग्राम विशनपुरा–चारणवास, तहसील चौमू जिला जयपुर के पक्ष में निष्पादित ग्राम विशनपुरा–चारणवास, तहसील–चोमू के खसरा नम्बर 1032 रकबा 0.54 हैक्टेयर में से 30/54 भाग पूर्वी तरफ सम्पूर्ण का विक्रय पत्र दिनांक 18.03.2008 को निष्पादित कर, पंजीयन हेतु उप पंजीयक चोमू (जिसे आगे "उप–पंजीयक" कहा जायेगा) के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पति की मालियत रू. 2,40,000/– निर्धारित कर, देय मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूल कर, प्रस्तुत दस्तावेज को क्रम संख्या **2008001349 पर दिनांक 18.03.2008 को पंजीबद्ध कर** संबंधित पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात्, रेण्डम पद्धति से चयन होने पर मौका निरीक्षण किये जाने पर, उपपंजीयक द्वारा अपनी मौका निरीक्षण कर, प्रश्नगत सम्पति को अर्द्ध व्यवसायिक होना अवधारित कर, प्रश्नगत सम्पति की व्यवसायिक दर

रू.900/– प्रति वर्गमीटर की दो तिहाई दर रू.600/– प्रति वर्गमीटर से 3000 वर्गमीटर की मालियत रू.18,00,000/– निर्धारित कर, उक्त पर देय कमी मुद्रांक कर रू. 1,26,300/–, पंजीयन शुल्क रू.15,600/–कुल रू. 1,41,900/– जमा करवाने हेतु नोटिस जारी किया। प्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा रेफ्रेन्स कलक्टर को प्रेषित किया गया। कलक्टर द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज में अंकित भूमि की कुल मालियत राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 क अलोक में, रू.**66 13,50,000/–**, होना अवधारित कर, मुद्रांक शुल्क रू.**87,750/–**, पंजीयन शुल्क रू.**13,500/–**, देय होना अवधारित कर, पूर्व में जमा कराये गये मुद्रांक शुल्क रू.**15,600/–**, पंजीयन शुल्क **2,400/–** को कायम की गयी मांग राशि के विरूद्ध समायोजित कर, शेष मुद्रांक शुल्क रू.**72,150/–** पंजीयन शुल्क रू. **11,000/–**, व शास्ति रू.**6,750/–** वसूली योग्य होना मानकर, कुल मांग राशि रू.**90,000/–** कायम की जाकर, इसे प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश पारित किये गये। जिससे क्षुब्ध होकर, प्रार्थी द्वारा यह पुनरीक्षण प्रस्तुत किया जाकर, उक्त वर्णित मांग राशिया कायम करने को विवादित किया गया है।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी ।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर कलक्टर के निगरानी अधीन आदेश का विधि विरूद्ध होने का कथन कर तर्क दिया कि भूमि की भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर वाणिज्यिक दर से मूल्यांकन करते हुए मालियत निर्धारण हेतु प्रेषित रेफरेन्स प्रथम दृष्टया विधिविरूद्ध होने से कलक्टर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किये जाने में विधिक भूल की गई है। अग्रिम अभिवाक् किया कि प्रकरण में प्रार्थी द्वारा भूमि को शिक्षण संस्था के द्वारा कय करने के कारण व्यवसायिक होना अवधारित किया गया है जबकि भूमि का उपयोग दस्तावेज निष्पादन के समय व वर्तमान में भी कृषि कार्यों में किया जा रहा है। विद्वान अभिभाषक द्वारा तत्समय खसरा गिरदावरी में प्रश्नगत सम्पति पर काश्त होना दर्ज है। अपने उक्त तर्क के समर्थन में **कर बोर्ड की समन्वय पीठ द्वारा निगरानी संख्या 605/2011/जयपुर निर्णय दिनांक 28.06.2013** को प्रोद्धरित कर कथन किया कि प्रोद्धरित न्यायिक दृष्टरांत में माननीय कर बोर्ड की पीठ द्वारा यह सिद्धांत प्रतिपादित किया गया है कि भूमि का पंजीयन की तिथि के उपयोग के आधार पर मूल्यांकन निर्धारित किया जाना चाहिये, भविष्य की संभावनाओं के आधार पर नहीं। विशिष्ट रूप से विद्वान अभिभाषक द्वारा महानिरीक्षक, पंजीयक एवम् मुद्रांक विभग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 19.12.2002 एवम् 01.12.2002 को प्रोद्धरित कर कथन किया कि उक्त परिपत्रों में स्पष्ट निर्देशित है कि भूमि के संभावित उपयोग एवम् भविष्य में होने

वाले उपयोग का कोई संबंध भूमि के मूल्यांकन से नहीं है । विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम अभिवाक् किया कि परिपत्र दिनांक 19.12.2002 अनुसार किसी कम्पनी, ट्रस्ट व भागीदारी फर्म द्वारा सम्पति क्रय किये जाने से सम्पति की प्रकृति नहीं बदली जा सकती, बल्कि सम्पति किस अवस्था में है, उसी अनुरूप उस पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता निर्धारित की जानी चाहिये। अपने उक्त तर्कों के समर्थन में समान बिन्दुओं पर माननीय न्यायालयों के निम्न न्यायिक दृष्टांतों को प्रोद्धरित कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी।

(i) स्टेट ऑफ राजस्थान **जरिये उप–पंजीयक, सांगानेर, जिला–जयपुर बनाम् श्री** अनूप सिंह **पुत्र श्री रनवीर सिंह जयपुर रिवीजन क्रमांक 371/2002/**जयपुर **निर्णय दिनांक 04.07.2002 (बोर्ड ऑफ रेवेन्यू, अजमेर)**

(ii) द स्पेशन डिप्टी **कलक्टर (मुद्रांक) कूडुलोर बनाम् केमीकल्स एण्ड प्लास्टिक्स** लि. निर्णय **दिनांक 12.12.2003 (मद्रास)**

(iii) मैसर्स रिलायन्स **इण्डस्ट्रीज, लि. बनाम् राजस्था सरकार जरिये महानिरीक्षक,** पंजीयन **एवम् मुद्रांक विभाग, अजमेर, अपील संख्या 26/2004/**1476**/2005/स्टाम्प/बीकाने निर्णय दिनांक 18.11.2005 (आर.टी.बी.)**

विद्वान अभिभाषक द्वारा विशिष्ट रूप से कथन किया कि कलक्टर द्वारा विधि के सुस्थापित सिद्धान्तों को दरकिनार कर स्कूल संचालन कर बच्चों को शिक्षा देने के पवित्र कार्य को व्यवसाय मान कर जो आदेश जेर निगरानी पारित किया है वह अविधिक होने से निरस्तनीय है। अपने उक्त तर्क के समर्थन में **कर बोर्ड की समन्वय** पीठ **(एकलपीठ) द्वारा निगरानी संख्या 1213/2011/चुरू निर्णय दिनांक** 21.05.2012 को प्रोद्धरित कर, कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

उभयपक्षीय बहस सुनी गयी । रिकॉर्ड पत्रावली का अवलोकन किया गया । हस्तगत प्रकरण में मुख्य बिन्दु जो निर्णयार्थ है वह यह कि प्रश्नगत सम्पति को अर्द्ध व्यावसायिक माना जाये अथवा कृषि भूमि है ? इस संबंध में **महानिरीक्षण पंजीयन** एवम् **मुद्रांक विभाग, राजस्थान, अजमेर द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक 2/2004** दृष्टिगत है जिसमें व्यावसायिक भूमि के मूल्यांकन के संबंध में निम्न प्रकार सिद्धांत प्रतिपादित किये गये हैं:–

> भूमि को व्यावसायिक मानकर व्यावसायिक दर से मूल्यांकन तभी किया जावे जबकि दस्तावेज के निष्पादन के समय–
>
> (क) **उपयोग व्यावसायिक हो, अथवा**

(ख) भूमि का व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ हो, अथवा

(ग) भूमि स्थानीय निकाय की व्यावसायिक योजना में स्थित हो, अथवा

(घ) भूमि दुकानों या उस क्षेत्र के व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में स्थित हो।

जिस क्षेत्र में व्यावसायिक दर निर्धारित नहीं हो वहां आवासीय दर की दुगुनी दर को व्यावसायिक दर मानकर करें।

उपरोक्त कारणों से भिन्न कारण से यदि भूमि को व्यावसायिक मानकर मूल्यांकन किया जाता है तो पंजीयन अधिकारी का यह दायित्व होगा कि वह व्यावसायिक उपयोग साबित करे।

उपर्युक्त परिपत्र में वर्णित स्थिति के अवलोकन पश्चात् व रिकॉर्ड के परिशलन से विदित होता है कि प्रश्नगत सम्पति को व्यावसायिक मानने से पूर्व किसी भी प्रकार से उक्त को व्यावसायिक प्रयोजनार्थ प्रमाणित नहीं किया गया है । अब बिन्दू यह है कि क्या शिक्षण संस्था को व्यावसायिक श्रेण में माना जाये अथवा नहीं ? इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत 1993(1) सुप्रिम कोर्ट केसेज पेज 645 उन्नीकृष्णन जे.पी. एवं अन्य बनाम स्टैट ऑफ आंध्र प्रदेश व अन्य में पेज संख्या 659 में भारतीय संविधान के आर्टिकल 19(1)(जी) एवं (6) के व्याख्या करते हुये अभिनिर्धारित किया है कि शिक्षण संस्था चलाना कोई व्यापार या व्यवसाय नहीं है। अतः इस शिक्षण संस्था का संचालन करना व्यवसाय करने की श्रेणी में नहीं माना जा सकता। उक्त व्यवस्था कर बोर्ड की समन्वय पीठ (एकलपीठ) द्वारा निगरानी संख्या 1213/2011/चुरू निर्णय दिनांक 21.05.2012 में भी प्रतिपादित की गयी है।

उपर्युक्त विवचेनानुसार माननीय उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त उद्वरित न्यायिक दृष्टांत के आलोक में, दोनों अवर अधिकारियों द्वारा पारित आदेशों को अपास्त कर, कलक्टर द्वारा कायम मुद्रांक शुल्क रू.72,150/– पंजीयन शुल्क रू.11,000/–, व शास्ति रू.6,750/– , कुल मांग राशि रू.90,000/– अपास्त की जाकर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती है।

परिणामतः, प्रार्थी द्वारा निगरानी स्वीकार की जाती है ।

निर्णय प्रसारित किया गया।

8.1.2015

(मदन लाल)
सदस्य