

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1765/2015/कोटा

मुकेश कुमार जैन पुत्र श्री आर. सी. जैन जाति जैन,  
निवासी जैन भवन, स्टेशन रोड, कोटा जंक्शन, कोटा (राज0)

...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक, कोटा द्वितीय कोटा।
2. श्री दिनेश कुमार बड़जात्या आत्मज श्री दीपचन्द जैन, जाति जैन  
निवासी मकान नं. 35-बी, कृष्णा नगर, गली नं. 5, अटवाल कॉम्प्लेक्स कोटा (राज0)  
....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सी. एम. शर्मा

अभिभाषक

श्री आर. के. अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री ईश्वर देवड़ा

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 26.12.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 07.08.2015 प्रकरण संख्या 63/2013 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप-पंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री दिनेश कुमार बड़जात्या पुत्र श्री दीपचन्द जैन निवासी आर्य समाज रोड कोटा हाल मकान नम्बर 35-बी, कृष्णा नगर गली नम्बर 5 अटवाल कॉम्प्लेक्स कोटा द्वारा श्री मुकेश जैन पुत्र श्री आर.सी.जैन जाति जैन निवासी "जैन भवन" स्टेशन रोड कोटा के पक्ष में भूखण्ड संख्या ए-764, इन्द्रा विहार हाउसिंग कोलोनी कोटा का विक्रय पत्र 9,00,000/- रु. का तहरीर का उपपंजीयक कोटा द्वितीय मे पंजीयन वास्ते प्रस्तुत किया। उपपंजीयक द्वारा तत्समय उक्त दस्तावेज 33,88,000/- रु की मालियत पर दस्तावेज सं 2372 दिनांक 20.08.2009 पंजीयन कर अप्रार्थी को लौटा दिया। उक्त दस्तावेज रेण्डम में आने पर दिनांक 28.08.2009 को उपपंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा मौका देखा गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में अंकित है कि दस्तावेज में विक्रय होने वाला भूखण्ड संख्या ए-764, इन्द्राविहार कोटा के पास लगते हुये भूखण्ड ए-765 में रुद्राक्ष होस्टल एवं मेश चल रहा है। विभागीय परिपत्रानुसार भूमि व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में हो तो उसका मूल्यांकन व्यासायिक दर से किया जावे। अतः विक्रय होने वाले भूखण्ड के पास व्यावसायिक परिसर चालू होने से इस भूखण्ड को

2m



व्यावसायिक मानते हुये मालियत का निर्धारण किया जावे। उपपंजीयक द्वारा प्रार्थी को नोटिस दिया गया। प्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण तैयार कर राशि वसूली वास्ते रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। प्रार्थी ने अपने जवाब में बताया कि भूखण्ड पूर्ण आवासीय उपयोग का है एवं रीको द्वारा आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित किया गया है। अतः व्यावसायिक नहीं माना जा सकता है। अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेन्सानुसार विवादित सम्पत्ति की मालियत 88,62,000/- य मानते हुये कमी स्टाम्प 2,73,700/- रू पेनल्टी 1,97,070/- रू कुल 4,70,770/- रू प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीयागण की ओर से कथन किया गया कि रीको कोटा द्वारा उक्त भूखण्ड आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित किया है। रीको द्वारा जारी लीज डीड आवासीय प्रयोजनार्थ है। मात्र कयास के आधार पर व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक मूल्यांकन कर कमी मुद्रांक की मांग की है जो गलत है। विधिक रूपान्तरण कराये बिना किसी भी प्रकार से व्यवसायिक उपयोग में नहीं कर सकते। अतः पारित आदेश खारिज किया जाकर निगरानी स्वीकार की जावे। इस संबंध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थीयागण की ओर से न्यायिक दृष्टांत आरबीजे (23) 2016 पेज नं. 727, आरबीजे (23) 2016 पेज नं. 748, आरआरटी-2012 (1) (एससी) पेज 532, आरआरटी-2011-12एसयूपीपी पेज 441, आरआरटी- 2010 (2) पेज 831, आरआरडी-2008 पेज 553, आरआरटी-2015 (1) पेज 680, आरआरडी-2001 (एचसी) पेज 220, आरआरटी - 2009 (2) पेज 905 व निगरानी सं. 1969/2013 निर्णय दिनांक 01.03.2016 प्रस्तुत किये गये।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र भूखण्ड सं. ए-764, इन्द्रा विहार हाउसिंग कॉलोनी कोटा क्षेत्रफल 260.13 वर्गमीटर बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 20.08.09 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 28.08.09 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

“ दस्तावेज में विक्रय होने वाला भूखण्ड संख्या ए-764 इन्द्राविहार कोटा के पास लगते हुए भूखण्ड ए-765 में रुद्राक्ष होस्टल एवं मेश चल रहा है विभागीय परिपत्रानुसार भूमि व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में हो तो उसका मूल्यांकन व्यावसायिक दर से किया



जाए। अतः विक्रय होने वाले भूखण्ड के पास व्यावसायिक परिसर चालू होने से इस भूखण्ड को व्यावसायिक मानते हुए मालियत का निर्धारण किया जावे। शेष राशि की वसूली कार्यवाही करें वसूली नहीं होने की स्थिति में रेफरेन्स की कार्यवाही की जावे।”

उपरोक्त मौका निरीक्षण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स प्रस्तुत किया गया है तथा दस्तावेज का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रार्थी क्रेता ने अधीनस्थ न्यायालय ने अपने जवाब में कथन किया है कि उक्त भूखण्ड का आवंटन पत्र एवं लीज डीड रीको कोटा द्वारा जारी की गई है जो आवासीय प्रयोजनार्थ है। मौके पर भूखण्ड खाली है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति व्यवसायिक पंक्ति में स्थित होने के कारण व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया है।

9. विचाराधीन प्रकरण में विवाद का मुख्य यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाये या व्यवसायिक दर से।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध प्रश्नगत दस्तावेज में सम्पत्ति इन्द्रा विहार हाउसिंग कॉलोनी कोटा में स्थित होना बताया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में रीको कोटा के पत्र क्रमांक 5342 दिनांक 02.12.1999 की फोटो प्रति में उक्त सम्पत्ति आवासीय होने का उल्लेख है। इसी प्रकार रीको कोटा की लीज एग्रीमेन्ट दिनांक 20.03.2001 की फोटो प्रति में भी उक्त सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ होने का उल्लेख है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि प्लाट के दोनो और पंक्ति में आगे तथा पीछे की पंक्ति में होस्टल चल रहे हैं या निर्माणाधीन है। इस मौका निरीक्षण रिपोर्ट में ऐसा कोई उल्लेख नहीं है कि प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक हो रहा हो जिससे यह स्पष्ट है कि दस्तावेज पंजीयन के समय इस सम्पत्ति का उपयोग व्यवसायिक सम्पत्ति के रूप में नहीं हो रहा था। आवासीय कॉलोनी में यदि अध्ययनरत बच्चों को मकान मालिक आवासीय सुविधा उपलब्ध कराते हैं तो प्रथम तो यह आवासीय सुविधा वाणिज्यिक गतिविधि में नहीं मानी जा सकती। जिस भी शहर में अध्ययन हेतु अच्छे संस्थान है वहा बाहर के विद्यार्थी अध्ययन हेतु आते हैं जिन्हें शहरवासी आवासीय सुविधा उपलब्ध कराते हैं तो इसका तात्पर्य यह नहीं है कि वहा कोई व्यवसायिक कार्य हो रहा है। यदि ऐसा माना जाता है तो किसी भी शहर में पूर्णतया आवासीय क्षेत्र शायद ही कोई रहेगा। द्वितीय यदि यह मान भी लिया जाये कि यह गतिविधि व्यवसायिक श्रेणी में है तो भी किसी एक भूखण्ड के आस-पास हॉस्टल बनने से उन हॉस्टलों के आस-पास का सम्पूर्ण क्षेत्र व्यवसायिक नहीं माना जा सकता। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को व्यवसायिक पंक्ति में होने के आधार पर व्यवसायिक मानने की धारणा तभी लागू की जानी चाहिए जब उस क्षेत्र में सघन वाणिज्यिक गतिविधियां हो। इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार यदि किसी आवासीय कॉलोनी में हॉस्टल विकसित होते हैं तो उस कॉलोनी की डी.एल.सी दर उसी के समान आवासीय कॉलोनी से अधिक होगी क्योंकि हॉस्टल वाली कॉलोनी में स्थित भूखण्ड/आवासीय मकान से आय



अधिक होगी। इस प्रकार जब डीएलसी अधिक होगी तो फिर पुनः उसे अधिक दर वाली श्रेणी में मानना उचित नहीं। यदि यह मान लिया जाये कि जिस आवासीय कॉलोनी में हॉस्टल विकसित हो रहे है वह वाणिज्यिक श्रेणी में है तो फिर उस कॉलोनी की आवासीय दर तो निर्धारित की ही नहीं जानी चाहिए तथा सम्पूर्ण कॉलोनी के लिए एक ही दर निर्धारित कर देनी चाहिए।

10. दस्तावेज के मूल्यांकन के संबंध में न्यायिक दृष्टान्त माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मतप्रतिपादित किया है :-

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the **valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration**, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए। दस्तावेज पंजीयन के समय यह सम्पत्ति रीको कोटा के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ है, मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार मौके पर व्यवसायिक उपयोग नहीं है। मात्र इस आधार पर कि आस-पास हॉस्टल होने के कारण व्यवसायिक पंक्ति में स्थित है, व्यवसायिक नहीं मानी जा सकती क्योंकि मौका रिपोर्ट निरीक्षण के अनुसार सघन व्यवसायिक क्षेत्र नहीं है।

11. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर इस न्यायालय के विनम्रमतानुसार प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को व्यवसायिक माना जाना न्यायोचित एवं विधि सम्मत नहीं है।

12. उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 07.08.2015 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

( नैथूराम )  
सदस्य