

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-217 / 2016 / कोटा

मनमीत कौर चावला पत्नी श्री अरविन्दर सिंह चावला जाति-सिक्ख, निवासी तलवन्डी,
कोटा, जिला कोटा ...प्रार्थीया

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक कोटा द्वितीय

...अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री राजेन्द्र सिंह बराड़

अभिभाषक

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

....प्रार्थीया की ओर से

....अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांक : 15.12.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा द्वितीय (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 26.10.2015 प्रकरण संख्या 301/2008 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 (द्वितीय) बीकानेर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि डा0 मोहम्मद इकबाल पुत्र श्री मोहम्मद वाकिल निवासी 101, शक्ति नगर कोटा मुख्तार आम श्री जितेश लालवानी पुत्र श्री पुरुषोत्तम लालवानी निवासी प्रतिक्षा 7 बल्लभनगर कोटा द्वारा श्रीमती मनमीत कौर चावला पत्नी श्री अरविन्दर सिंह चावला जाति सिक्ख निवासी 721, चावला भवन छावनी कोटा के पक्ष में बेचाननामा दिनांक 29.07.2008 को पंजीयन वास्ते प्रस्तुत किया। उक्त दस्तावेज को 31,00,000/- रुपये की मालियत पर दस्तावेज संख्या 2838 दिनांक 29.07.2008 को उप-पंजीयक कोटा द्वितीय ने दस्तावेज को पंजीबद्ध कर मूल दस्तावेज अप्रार्थी को लौटा दिया गया। उक्त दस्तावेज रेण्डम पद्धति में आने पर उप-पंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा दिनांक 30.07.2008 का उप-पंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा मौका देखा गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट के अनुसार इन्द्राविहार में ए-752, प्लॉट संख्या उस क्षेत्र में स्थित है जहां प्राईवेट छात्रावास है जो व्यवसायिक उपयोग में आ रहे हैं। इस भूखण्ड के पास वाली भूमि पर भी छात्रावास बने हुए हैं, कुछ निर्माणाधीन हैं। यह भूखण्ड ए-752 भी भविष्य में व्यवसायिक उपयोग में आवेगी। पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत किये गये फोटोग्राफ में भी भूखण्ड के पास वाली भूमि पर छात्रावास की बहुमंजिलें इमारतें स्पष्ट नजर आ रही हैं। वर्तमान में भूखण्ड 100 वर्गफुट के अलावा खाली पड़ा हुआ है। मौका रिपोर्ट के आधार पर उप-पंजीयक द्वारा अप्रार्थी को नोटिस दिया गया। अप्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण तैयार कर

2/12

राशि वसूली वास्ते रेफरेन्स प्रेषित किया गया। प्रकरण दर्जकर अप्रार्थी को मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 (3) राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 संपठित नियम 65(2) राजस्थान स्टाम्प नियम 2004 के अन्तर्गत नोटिस जारी किया। अप्रार्थी ने अपने जवाब में बताया कि भूखण्ड आवासीय प्रयोजनार्थ रीको द्वारा आवंटित किया गया है जिस पर कोई निर्माण नहीं हो रहा है। उप-पंजीयक द्वारा मनमाने तौर पर कयास के आधार पर व्यवसायिक दर से मूल्यांकन कर प्रार्थी से कमी मुद्रांक की मांग की है जो स्वीकार योग्य नहीं है। अप्रार्थी ने अपने जवाब के समर्थन में लीज एग्रीमेन्ट भूखण्ड संख्या ए-752, दिनांक 06.10.2005 व आवंटन दिनांक 27.12.1998 प्रस्तुत की गयी।

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

4. बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया की ओर से कथन किया गया कि राजस्थान स्टेट इण्डस्ट्रीयल डवलपमेन्ट एण्ड इन्वेस्टमेन्ट कॉरपोरेशन लि. (रीको) कोटा द्वारा उक्त भूखण्ड आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित किया है। रीको द्वारा जारी लीजडीड आवासीय प्रयोजनार्थ है। मात्र कयास के आधार पर व्यवसायिक मानकर व्यवसायिक मूल्यांकन कर कमी मुद्रांक की मांग की है जो गलत हैं। विधिक रूपान्तरण कराये बिना किसी भी प्रकार से व्यवसायिक उपयोग में नहीं कर सकते। विवेचना एवं विश्लेषण किये साइक्लोस्टाइल निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नहीं है। 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 प्लॉट सं. ए-752 कुल क्षेत्रफल 260.13 वर्गमीटर वाके इन्द्रा विहार आवासीय कॉलोनी कोटा बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 29.07.08 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 30.07.08 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

27

लगातार.....3

“ इन्द्राविहार में ए-752, प्लॉट संख्या उस क्षेत्र में स्थित है जहां प्राइवेट छात्रावास है जो व्यवसायिक उपयोग में आ रहे हैं। इस भूखण्ड के पास वाली भूमि पर भी छात्रावास बने हुए हैं, कुछ निर्माणाधीन हैं। यह भूखण्ड ए-752 भी भविष्य में व्यवसायिक उपयोग में आवेगी। पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत किये गये फोटोग्राफ में भी भूखण्ड के पास वाली भूमियों पर छात्रावास की बहुमंजिलें इमारतें स्पष्ट नजर आ रही हैं। वर्तमान में भूखण्ड 100 वर्गफुट के अलावा खाली पड़ा हुआ है। ”

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 100 वर्गफीट के अलावा 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 दस्तावेज के पृष्ठ सं. 3 पर सम्पत्ति इन्द्रा विहार आवासीय योजना में होना बताया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में रीको कोटा के पत्र क्रमांक 8816 दिनांक 27.12.98 की फोटो प्रति में उक्त सम्पत्ति आवासीय होने का उल्लेख है। इसी प्रकार रीको कोटा की लीज डीड सं. 8457 दिनांक 06.10.2005 के अनुसार भूखण्ड आवासीय कॉलोनी में आवासीय प्रयोजनार्थ होने का उल्लेख है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि आस-पास प्राइवेट छात्रावास बने हुये 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 है 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 है जिन्हें शहरवासी आवासीय सुविधा उपलब्ध कराते है 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 हैं 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 रिकार्ड के अनुसार आवासीय योजना में स्थित है तथा 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 प्रार्थीया की निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 26.10.2015 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

(नैथिराम)
सदस्य