

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-2295 / 2016 / कोटा

1. श्रीमती शकुन्तला अग्रवाल आयु 65 वर्ष पत्नी नेमीचंद अग्रवाल
2. जितेन्द्र कुमार अग्रवाल आयु 39 वर्ष आत्मज नेमीचन्द अग्रवाल
जाति महाजन, निवासीगण रामचन्द्र जी मंदिर गली, लाडपुरा, कोटाप्रार्थीगण

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक कोटा द्वितीय कोटा।
2. श्रीमती कमलेश जैन आयु 68 वर्ष पत्नी श्री केवलचन्द जैन, जाति जैन, निवासी
द्वारा राजदीप ट्रेडर्स, ए-9, मण्डी यार्ड, रामगंजमण्डी, जिला कोटा ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री सी.एम.शर्मा

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.खदाव

उप-राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

श्री एस.के.सेठी

अभिभाषक

...अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 31.05.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 18.07.2016 प्रकरण संख्या 145/15 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 उपपंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीया सं. 2 श्रीमती कमलेश जैन पत्नी श्री केवलचन्द जैन जाति जैन निवासी राजदीप ट्रेडर्स ए-9, रामगंजमण्डी (मण्डी यार्ड) जिला कोटा द्वारा प्रार्थीया सं 1 श्रीमती शकुन्तला अग्रवाल पत्नी श्री नेमीचन्द अग्रवाल व प्रार्थी सं. 2 श्री जितेन्द्र कुमार अग्रवाल आत्मज श्री नेमीचन्द अग्रवाल जाति महाजन निवासीगण रामचन्द्रजी मन्दिर की गली, लाडपुरा कोटा के पक्ष में विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु उप पंजीयक कोटा द्वितीय के समक्ष पंजीयन प्रस्तुत किया। उपपंजीयक द्वारा तत्समय उक्त दस्तावेज 1,10,00,000/- रु की मालियत पर दस्तावेज सं 1599 दिनांक 25.05.15 को पंजीयन कर संबंधित पक्षकार को लौटा दिया। तत्पश्चात् रेण्डम में आने पर उपपंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा दिनांक 26.05.2015 को

२१८

लगातार.....2

मौका देखा गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में बताया कि आस-पास होस्टल चल रहे हैं। व्यावसायिक दर से मूल्यांकन किया जावे। उक्त निरीक्षण की पालना में राशि वसूली हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक के रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए सम्पत्ति की मालियत 1,54,80,000/- रु मानी जाकर कमी मुद्रांक 2,59,600/- रु, पंजीयन शुल्क 44,800/- रु, सरचार्ज 25,960/- रु, शास्ति 64,900/-रु कुल 3,95,260/- प्रार्थीगण से वसूल करने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थीगण 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 विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि नगर विकास न्यास कोटा द्वारा उक्त भूखण्ड आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित किया है। न्यास द्वारा जारी लीजडीड आवासीय प्रयोजनार्थ है। यह भूखण्ड विक्रय पत्र निष्पादन के समय यथावत खाली भूखण्ड के रूप में था, जिस पर किसी प्रकार का निर्माण नहीं हो रहा था। मात्र संभावना के आधार पर व्यवसायिक उपयोग का होना मानकर एवं 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 प्रार्थीगण 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. 147 पैमाइशी 40 गुणा 60 फीट कुल क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट (223.13 वर्गमीटर) वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 25.05.2015 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 26.05.2015 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

“ आस-पास होटल चल रहे हैं। व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया 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 नगर विकास न्याय कोटा द्वारा जारी की गई है जो आवासीय प्रयोजनार्थ है। मौके पर उपयोग भी वाणिज्यिक नहीं 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. 1 पर सम्पत्ति को आवासीय प्लॉट बताया है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि भूखण्ड सं 147 के आस-पास होटल चल रहे हैं। व्यवसायिक दर से मूल्यांकन किया जावे। 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 व्यावसायिक सम्पत्ति के रूप में नहीं हो रहा था। 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 :-

202

"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 स्थानीय निकाय नगर विकास न्यास 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 प्रार्थीयागण की निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 18.07.2016 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

नलथूराम
(नलथूराम)
सदस्य