राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–434 / 2017 / कोटा

1. बालकिशन मित्तल आत्मज श्याम सुन्दर मित्तल
2. उमा देवी मित्तल पत्नी बाल किशन मित्तल
   जाति महाजन, निवासी पोस्ट ऑफिस के पास,
   भवानी मण्डी, जिला झालावाड .... प्रार्थीगण

बनाम

1. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उप पंजीयक द्वितीय, कोटा
2. श्री पंकज लढ्ढा आत्मज राजाराम जी,
   निवासी मकान नं. 20–ए, तलवण्डी, कोटा ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री सी.एम.शर्मा
अभिभाषक ....प्रार्थीगण की ओर से
श्री आर.के.अजमेरा
उप–राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से
श्री सौरभ जैन
अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 19.01.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीगण द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा वृत्त कोटा (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 09.05.2016 प्रकरण संख्या 32 / 2016 के विरूद्ध 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 द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री पंकज लढ्ढा पुत्र श्री राजाराम लढ्ढा जाति महाजन निवासी मकान संख्या 20–ए, तलवण्डी कोटा द्वारा श्री बालकिशन मित्तल आत्मज श्री श्याम सुन्दर मित्तल व श्रीमती उमा देवी मित्तल पत्नी श्री बालकिशन मित्तल जाति महाजन निवसीगण मकान सं 2–जे–26, तलवण्डी कोटा हाल निवासी भवानीमण्डी जिला झालावाड के पक्ष में एक विक्रय पत्र उप पंजीयक कोटा द्वितीय में पंजीयन वास्ते दिनाक 19.09.2011 का प्रस्तुत किया। उपपंजीयक द्वारा दस्तावेज 70,00,000 / – रू की मालियत पर दस्तावेज सं 4070 दिनांक 19.09.2011 को पंजीबद्ध कर अप्रार्थीगण को लौटा दिया। तत्पश्चात् दस्तावेज रेण्डम में आने पर उप पंजीयक

लगातार................2

कोटा द्वितीय द्वारा दिनांक 6.11.2011 का मौका देख गया। मौका निरीक्षण प्रतिवेदन में अंकित किया है कि प्लाट संख्या 367, कॉर्नर राजीव गांधी नगर कोटा को मौका देखा। प्लाट की पंक्ति में प्लाट सं 368, 369 व 394 पर श्री साई रेजीडेन्सी, राधा रेजीडेन्सी, मोशन आई.आई.टी, कोचिंग संस्थान व अन्य प्लाटों पर हॉस्टल संचालित होकर व्यवसायिक गतिविधि संचालित है। अतः प्लाट का व्यवसायिक उपयोग सिद्ध होने से व्यवसायिक दर से गणना कर अन्तर राशि वसूली कार्यवाही की जावे। उपपंजीयक द्वारा प्रकरण तैयार कर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा उपपंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स को स्वीकार करते हुये सम्पत्ति की मालियत 1,25,62,960 / — रू मानते हुये कमी स्टाम्प 2,87,350 / — रू, सरचार्ज 28,740 / — रू, पेनल्टी 1,60,920 / — रू कुल 4,77,010 / — रू प्रार्थीगण से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्व प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

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

4. बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण 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। 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 नही 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। अप्रार्थी सं. 2 की ओर से प्रार्थी के कथनों का समर्थन किया गया।

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 :—

लगातार................3

8. विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र प्लाट सं. 367 कुल क्षेत्रफल 3115 वर्गफीट वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत् है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 19.09.11 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 06.11.11 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :–

" प्लाट सं 367, कॉर्नर राजीव गांधी नगर कोटा का मौका देखा। प्लाट की पंक्ति में प्लाट सं. 368, 369 व 394 पर श्री साई रेजीडेन्सी, मोशन आई.आई.टी. कोचिंग संस्थान व अन्य प्लाटों पर हॉस्टल संचालित होकर व्यवसायिक गतिविधि संचालित है अतः प्लॉट का व्यवसायिक उपयोग सिद्व होने से व्यवसायिक दर से गणना कर अंतर राशि वसूली 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। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा एकपक्षीय निर्णय पारित करते हुए 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।

प्रार्थीगण की ओर से पत्र क्रमांक 713 दिनांक 15.12.03 की फोटो प्रति प्रस्तुत की है जिसमे आवासीय भूखण्ड का उल्लेख है। इसी प्रकार नगर निकास न्यास कोटा की लीज डीड सं. 1408 दिनांक 11.01.05 की फोटो प्रति प्रस्तुत की गई है जिसमे उक्त सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ होने का उल्लेख है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि प्लाट की पंक्ति में प्लाट सं. 368, 369 व 394 में हॉस्टल संचालित हो रहे है व व्यवसायिक गतिविधियॉ संचालित 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 व्यावसायिक सम्पत्ति के रूप में नहीं हो रहा था। आवासीय कॉलोनी में यदि अध्ययनरत बच्चों को मकान मालिक आवासीय सुविधा उपलबध 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

लगातार.................4

यह गतिविधि व्यवसायिक श्रेणी में हैं 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 है तो उस कॉलोनी की डी.एल.सी दर उसी के समान आवासीय कॉलोनी से अधिक होगी क्योकि हॉस्टल वाली कॉलोनी मे 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 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 प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 09.05.2016 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

नत्थूराम
(नत्थूराम)
सदस्य