राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–500 / 2016 / कोटा

ललित कुमार परियानी पुत्र श्री एन्सीलाल जी
निवासी म. नं. 10–बी मेन रोड तलवाडी, कोटा। ...प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक प्रथम कोटा।
2. जगमोहन जीत सिंह पुत्र नरेन्द्र सिंह जी,
निवासी सी–6 / 7 सेकण्ड फ्लोर,
सफदर जंग डवलपमेंट एरिया, नई दिल्ली।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ईश्वर देवडा
अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के. अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थीगण सं 1 की ओर से

श्री वी.के.गर्ग
अभिभाषक ....अप्रार्थी सं 2

निर्णय दिनांक : 30.08.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी क्रेता द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 19.01.2016 प्रकरण संख्या 81 / 2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) कोटा ने उप–पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि श्री जगमोहन जीत सिंह पुत्र स्व. श्री नरेन्द्र सिंह निवासी–6 / 7 सैकण्ड फ्लोर, सफदर गंज डवलपमेन्ट एरिया, नई दिल्ली द्वारा श्री ललित कुमार परियानी पुत्र श्री एन्सीलाल निवासी मकान नम्बर 10–बी, मेन रोड, तलवण्डी कोटा के पक्ष में प्लाट सं. 473 पैमाइशी 12.20 गुणा 18.29 मीटर कुल क्षेत्रफल 223.13 वर्गमीटर (2400 वर्गफुट) वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा का विक्रय पत्र तहरीर कर उप पंजीयक कोटा प्रथम में पंजीयन वास्ते प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा तत्समय उक्त दस्तावेज 46,25,000 /– रूपये को मालियत पर दस्तावेज संख्या 4493 दिनांक 31.03.2013 को पंजीयन कर सम्बन्धित को लौटा दिया गया।

उक्त दस्तावेज रेण्डम में आने पर उप पंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा दिनांक 03.04. 2013 को मौका देखा गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में बताया कि प्लाट संख्या 473, वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा का मौका देखा। मौके पर राजीव गांधी नगर के भूखण्ड संख्या 473 के आसपास जोधपुर रेजिडेन्सी, साई कृपा, मातृ श्री, श्री सिद्दी विनायकम्

लगातार.................2

इत्यादि होस्टल कार्यरत् है। ऑडिट द्वारा भी व्यवसायिक दर से गणना के आक्षेप लगे है। अतः व्यवसायिक दर से गणना की जावे। उक्त निरीक्षण की पालना में उप पंजीयक द्वारा अप्रार्थी को नोटिस दिया गया। अप्रार्थी द्वारा राशि जमा नही कराने पर प्रकरण तैयार कर राशि वसूली वास्ते रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने नोटिस जारी कर प्रार्थीयागण को सुनवाई का अवसर प्रदान किया। प्रार्थीयागण ने अधीनस्थ न्यायालय में जवाब प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त भूखण्ड आवासीय प्रयोजनार्थ नगर विकास न्यास कोटा द्वारा आवंटित है जिसे बिना रूपान्तरण करवाये व्यवसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में नहीं लाया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 19.01.2016 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पति को व्यवसायिक मानते हुए सम्पत्ति की मालियत 96,09,600/ रू. आंकी व कमी मुद्रांक कर 2,49,320/– रू., कमी पंजीयन शुल्क 3,750/– रू. सरचार्ज 2,500/–रू., तावान 87,270/– रू. कुल 3,42,840/– रू. वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीया सं. 2 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस 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। 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। विवेचना एवं विश्लेषण किये साइक्लोस्टाइल निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नही 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 :–

लगातार.................3

8. विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र प्लाट सं. 473 पैमाइशी 12.20 गुणा 18.29 मीटर कुल क्षेत्रफल 223.13 वर्गमीटर (2400 वर्गफुट) वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत् है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 31.03.13 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 03.04.13 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :–

" मौका देखा गया। मौके पर राजीव गांधी नगर के प्लाट 473 के आस–पास जोधपुर रेजिडेन्सी, साईकृपा, मातृ श्री, श्री सिद्धी विनायक इत्यादि हॉस्टल कार्यरत है। .... व्यवसायिक दर से गणना के आक्षेप लगे हुए है। व्यवसायिक दर से गणना 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 नगर विकास न्याय कोटा द्वारा जारी की गई है जो आवासीय प्रयोजनार्थ है। मौके पर उपयोग भी आवासीय 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 को आवासीय प्लाट बताया है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि भूखण्ड सं 473 के आस–पास जोधपुर रेजिडेन्सी, साईकृपा, मातृ श्री, श्री सिद्धी विनायक इत्यादि हॉस्टल कार्यरत 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 व्यवासायिक 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 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

लगातार................4

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 क्योकि 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 19.01.2016 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य