राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–564 / 2016 / कोटा

1. लक्ष्मीचन्द आयु 45 वर्ष आत्मज कजोडमल, जाति बैरवा, निवासी 430, राजीव गांधी नगर योजना, कोटा (राज.)

...प्रार्थी

बनाम

1. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उप पंजीयक कोटा द्वितीय कोटा
2. सुनील गर्ग आत्मज श्री मोहनलाल, जाति महाजन, निवासी मकान नं. 7–डी–21, महावीर नगर विस्तार योजना, कोटा (राज)

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री चन्द्रमोहन शर्मा
श्री सुमित जैन
अभिभाषकगण ....प्रार्थी की ओर से
श्री आर.के. अजमेरा
उप राजकीय अभिभाषक ....अप्रार्थी सं 1 की ओर से
अनुपस्थित ....अप्रार्थी सं 2

निर्णय दिनांक : 09.03.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया क्रेता द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 21.12.2015 प्रकरण संख्या 100 / 2012 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 सुनील गर्ग आत्मज श्री मोहनलाल, जाति महाजन, निवासी मकान नं. 7–डी–21, महावीर नगर विस्तार योजना, कोटा द्वारा लक्ष्मीचन्द आयु 45 वर्ष आत्मज कजोडमल, जाति बैरवा, निवासी 430, राजीव गांधी नगर योजना, कोटा के पक्ष में आवासीय प्लाट सं. 430 पैमाइशी 40 गुणा 60 फीट कुल क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा का विक्रय पत्र तहरीर कर उप पंजीयक कोटा द्वितीय में पंजीयन वास्ते प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा तत्समय उक्त दस्तावेज 46,00,000 / – रूपये की मालियत पर दस्तावेज संख्या 2845 दिनांक 20.06.2011 को पंजीयन कर अप्रार्थी को लौटा दिया गया।

लगातार.................2

उक्त दस्तावेज रेण्डम में आने पर उप पंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा दिनांक 27.08.2011 को मौका देखा गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में बताया कि प्लाट संख्या 430, वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा का मौका देखा। प्लाट के दोनो और पंक्ति में, आगे तथा पीछे की पंक्ति में हॉस्टल चल रहे है या निर्माणाधीन है। अतः प्लाट का व्यवसायिक उपयोग सिद्ध है। अतः व्यवसायिक दर से गणना कर अन्तर राशि वसूली हेतु कार्यवाही की जावे। उक्त निरीक्षण की पालना में उप पंजीयक द्वारा अप्रार्थी को नोटिस दिया गया। प्रार्थी अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित नहीं हुये जिससे अधीनस्थ न्यायालय ने एकपक्षीय निर्णय पारीत करते हुये अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 21.12.2015 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पति को व्यवसायिक मानते हुए सम्पत्ति की मालियत 10,47,600/ रू. आंकी व कमी मुद्रांक कर 2,94,390/– रू., कमी पंजीयन शुल्क 4,000/– रू. सरचार्ज 29,439/–रू., तावान 1,61,921/– रू. कुल 4,89,750/– रू. वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्ध प्रार्थीयागण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व अप्रार्थीगण के तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीया सं. 2 बावजूद तामिल अनुपस्थित रही।

4. बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीयागण 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 व्यवसायीक मानकर व्यवसायिक मूल्यांकन कर कमी मुद्रांक की मांग की हैं 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।

लगातार.................3

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

8. विचाराधीन प्रकरण में विक्रय पत्र प्लाट सं. 430 पैमाइशी 40 गुणा 60 फीट कुल क्षेत्रफल 2400 वर्गफीट वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत् है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 20.06.11 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 27.08.11 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :–

" प्लाट नं 430, राजीव गांधी नगर कोटा का मौका देखा। प्लाट की मौका स्थिति अनुसार प्लाट के आगे पीछे पंक्ति में अधिकांश में हॉस्टलों का निर्माण हो चुका है या निर्माणाधीन हैं। अतः प्लाट का व्यावसायिक उपयोग व्यवसायिक सिद्ध है। अतः अन्तर राशि गणना कर 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 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. 2 पर सम्पत्ति को आवासीय प्लाट बताया है। प्रश्नगत दस्तावेज में कथन किया गया है कि यह प्लाट नगर निकास न्यास कोटा द्वारा आवंटन पत्र क्रमांक 635 दिनांक 15.12.03 द्वारा आवंटित किया गया था जिसकी लीज डीड दिनांक 12.05.05 को जारी की गई है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि प्लाट के दोनो और पंक्ति में आगे तथा पीछे की पंक्ति में होस्टल चल रहे है 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 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

लगातार................4

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 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।

लगातार................5

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 21.12.2015 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य