

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-565/2015/कोटा

श्रीमती मुन्नीबाई पत्नी श्री रामसूरज अग्रवाल महाजन,
निवासी 341, राजीव गांधी नगर, कोटा

....प्रार्थीया

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक कोटा द्वितीय।
2. विरेन्द्र कुमार जैन पुत्र श्री पारसचन्द जैन जाति महाजन,
निवासी 48 वल्लभबाडी गुमानपुरा कोटा
हाल निवासी फ्लेट नं. 403, बिल्डिंग नं. 3-ई,
धीरज उपवन सिद्धार्थ नगर,
बोरीवली इस्ट मुम्बई महाराष्ट्र

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री हेमराज गुप्ता

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.खदाव

उप-राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

अनुपस्थित

...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 29.11.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 23.03.2015 प्रकरण संख्या 57/2013 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 संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि वीरेन्द्र कुमार जैन द्वारा श्रीमती मुन्नी बाई अग्रवाल पत्नी श्री राम सूरज अग्रवाल के पक्ष में आवासीय प्लॉट सं. 342 पैमाइशी 40 गुणा 70 फीट कुल क्षेत्रफल 2800 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 52,97,600/- रुपये की मालियत पर दस्तावेज संख्या 2810 दिनांक 17.06.2011 को पंजीयन कर संबंधित पक्षकार को लौटा दिया गया। 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 प्लॉट संख्या 342, वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा का मौका देखा। प्लॉट के दोनों ओर

२१२

नगातार.....2

हॉस्टल भवन बने हैं तथा प्लाट की पंक्ति में अधिकांश में हॉस्टल संचालित है। अतः प्लाट का व्यावसायिक उपयोग सिद्ध है। अतः व्यवसायिक दर से गणना कर अन्तर राशि जमा हेतु कार्यवाही की जावे। उक्त निरीक्षण के आधार पर उप पंजीयक द्वारा अप्रार्थी को नोटिस दिया गया। अप्रार्थी द्वारा राशि जमा नहीं कराने पर प्रकरण तैयार कर राशि वसूली वास्ते रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने नोटिस जारी कर प्रार्थीया को सुनवाई का अवसर प्रदान किया। प्रार्थीया 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 23.03.2015 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए सम्पत्ति की मालियत 1,22,22,000/ रु. आंकी व कमी मुद्रांक कर 2,76,970/- रु., अधिभार राशि 27,700/- रु., शास्ति 820/- रु. कुल 3,05,500/- रु. वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थीया 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। अप्रार्थी सं. 2 बावजूद तामिल अनुपस्थित रहें।

4. बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया 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 नहीं कर सकते। अतः पारित आदेश खारिज किया जाकर निगरानी स्वीकार की जावे। इस संबंध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया 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. 342 पैमाइशी 40 गुणा 70 फीट कुल क्षेत्रफल 2800 वर्गफीट वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 17.06.2011 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 27.08.2011को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

“ प्लॉट नं 342, राजीव गांधी नगर कोटा का मौका देखा। प्लॉट के दोनों ओर हॉस्टल भवन बने हैं तथा प्लॉट कि पंक्ति में अधिकांश में हास्टल संचालित है। अतः प्लॉट का व्यावसायिक उपयोग सिद्ध है। अतः व्यवसायिक दर से गणना कर अन्तर राशि जमा हेतु 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। 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।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थीया की ओर से प्रस्तुत दस्तावेज नगर विकास न्याय कोटा के पत्र क्रमांक 112 दिनांक 15.12.03 की प्रति में उक्त सम्पत्ति आवासीय होने का उल्लेख है। इसी प्रकार नगर विकास न्याय कोटा की लीज डीड सं. 3848 दिनांक 02.03.2009 की प्रति में भी उक्त सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ होने का उल्लेख है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि प्लॉट के दोनों ओर पंक्ति में आगे तथा पीछे की पंक्ति में होस्टल चल रहे हैं 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 उपलब्ध कराते हैं 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 हैं जिन्हें शहरवासी आवासीय सुविधा उपलब्ध कराते हैं 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 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 प्रार्थीया द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 23.03.2015 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

(नलथूराम)
सदस्य