

श्री जगमोहन जीत सिंह पुत्र स्व. श्री नरेन्द्र सिंह जी,
निवासी सी-6/7, द्वितीय मंजिल, सफदरगंज,
डवलपमेन्ट एरिया, नई दिल्ली

.... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, द्वितीय कोटा
2. श्रीमती उषा देवी खत्री पत्नी स्व. श्री विशनदास, कोटा रोड, बांरा
3. श्री अजय खत्री पुत्र स्व. श्री विशनदास खत्री, कोटा रोड, बांरा ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री वी.के.गर्ग

अभिभाषक

....प्रार्थी की ओर से

श्री आर.के.अजमेरा

उप-राजकीय अभिभाषक

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

नाम तर्क हेतु प्रार्थना पत्र

...अप्रार्थी संख्या 2 व 3

निर्णय दिनांक : 24.04.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 15.12.2015 प्रकरण संख्या 204/11 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 द्वितीय कोटा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीया सं 2 श्रीमती उषा देवी खत्री पत्नी स्व. श्री विशनदास व श्री अजय खत्री आत्मज स्व. श्री विशन दास निवासीगण कोटा रोड बांरा द्वारा प्रार्थी श्री जगमोहन जीत सिंह पुत्र स्व. श्री नरेन्द्र सिंह निवासी सी-6/7, सैकिण्ड फ्लोर सफदर जंग डवलपमेन्ट एरिया नई दिल्ली के पक्ष में एक विक्रय पत्र उपपंजीयक कोटा द्वितीय में पंजीयन वास्ते प्रस्तुत किया। उपपंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज 42,00,000/- रु की मालियत पर दस्तावेज संख्या 2442 दिनांक 26.05.2011 को पंजीयन कर अप्रार्थी को लौटा दिया गया। दस्तावेज रेण्डम में आने पर दिनांक 19.07.2011 को उप पंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा मौका देखा गया। मौके पर प्लॉट नम्बर 473, राजीव गांधी नगर कोटा का मौका देखा। मौके पर

२००

लगातार.....2

प्लाट के दोनों ओर हॉस्टल बने हुये होने तथा प्लाट की पंक्ति में अधिकतर प्लाटों पर हॉस्टल बने हुए होने व व्यवसायिक उपयोग में आ रहे होने के आधार पर सम्पत्ति का मूल्यांकन व्यवसायिक दर से कर तदनुसार गणना कर वसूली कार्यवाही हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक का रेफरेन्स स्वीकार करते हुए सम्पत्ति की मालियत 87,36,000/- रु निर्धारित कर कमी स्टाम्प 2,26,840/- रु, पंजीयन शुल्क 8,000/-रु, सरचार्ज 22,690/- रु पेल्टी 1,27,030/- रु कुल 3,84,560/- रु. प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थी 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। अप्रार्थीगण सं. 2 व 3 का नाम प्रार्थी के निवेदन पर तर्क किया गया क्योंकि मुद्रांक कर देय का दायित्व प्रार्थी क्रेता का है।

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। 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। विवेचना एवं विश्लेषण किये साइक्लोस्टाइल निर्णय पारित किया है जो विधिसम्मत नहीं 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 :-

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

2011

लगातार.....3

कोटा बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 26.05.2011 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 19.07.2011 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

“ प्लॉट नम्बर 473, राजीव गांधी नगर कोटा का मौका देखा। मौके पर प्लॉट के दोनों ओर हॉस्टल बने हुये है तथा प्लॉट की पंक्ति में अधिकतर प्लॉटों पर हॉस्टल बने है व्यवसायिक उपयोग में आ रहे है। अतः प्लॉट का व्यवसायिक उपयोग सिद्ध है अतः व्यवसायिक दर से 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। 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. 3 पर सम्पत्ति को आवासीय प्लॉट बताया है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है कि भूखण्ड सं 473 के दोनों ओर हॉस्टल बने हुए है तथा प्लॉट की पंक्ति में अधिकतर प्लॉटों पर हॉस्टल बने हुए है। व्यवसायिक उपयोग में आ रहे 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 व्यवसायिक सम्पत्ति के रूप में नहीं हो रहा था। आवासीय कॉलोनी में यदि अध्ययनरत बच्चों को मकान मालिक आवासीय सुविधा उपलब्ध 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

sm

सकता। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को व्यवसायिक पंक्ति में होने के आधार पर व्यवसायिकमानने 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 प्रार्थीयागण की निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 15.12.2015 निरस्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य