

श्रीमती स्वप्ना सोनी आयु 50 वर्ष पत्नी सुरेन्द्र सोनी,
जाति सोनी, निवासी 456-ए, तलवण्डी, कोटा।

...प्रार्थीया

बनाम

1. स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उप पंजीयन कोटा द्वितीय कोटा
2. श्री घनश्याम गुप्ता आयु 49 वर्ष आत्मज चांदमल जी गुप्ता, जाति महाजन,
निवासी - सी, बल्लभ बाडी, कोटा।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री चन्द्रमोहन शर्मा

अभिभाषक

श्री डी.पी.ओझा

उप राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थीया की ओर से

....अप्रार्थी सं 1 की ओर से

....अप्रार्थी सं 2

निर्णय दिनांक : 31.05.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया क्रेता द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), कोटा (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 30.12.2015 प्रकरण संख्या 230/2010 के विरुद्ध 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 घनश्याम गुप्ता आयु 49 वर्ष आत्मज चांदमल जी गुप्ता, जाति महाजन, निवासी - सी, बल्लभ बाडी, कोटा मुक्त्यारआम डाक्टर राजेश जैन आत्मज श्री माणकचंद जैन निवासी रामपुरा कोटा हाल मुकाम झालावाड़ द्वारा श्रीमती स्वप्ना सोनी आयु 50 वर्ष पत्नी सुरेन्द्र सोनी, जाति सोनी, निवासी 456-ए, तलवण्डी, कोटा के पक्ष में प्लॉट सं. 122, राजीव गांधी नगर आवासीय योजना, कोटा कुल क्षेत्रफल 260.34 वर्गमीटर अर्थात् 2801.25 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 36,50,000/- रुपये की मालियत पर दस्तावेज संख्या 2040 दिनांक 22.05.2008 को पंजीयन कर प्रार्थीया को लौटा दिया गया।

उक्त दस्तावेज रेण्डम में आने पर उप पंजीयक कोटा द्वितीय द्वारा दिनांक 23.05.2008 को मौका देखा गया। मौका निरीक्षण रिपोर्ट में बताया गया कि वर्तमान में भूखण्ड खाली है जो व्यावसायिक में काम आवेगा क्योंकि इस प्लॉट संख्या 122

के दोनों ओर के प्लॉट 121 व 123 पर गर्ल्स होस्टल संचालित है जो क्रमशः गोयल रेजीडेन्सी व प्रज्ञा रेजीडेन्सी के नाम से है जो दो मंजिल है तथा इसी लाईन में अन्य प्लॉटो पर बनी बहुमंजिले इमारते व्यावसायिक उपयोग में आ रही है। 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। 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 30.12.2015 द्वारा रेफरेन्स स्वीकार करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति को व्यवसायिक मानते हुए सम्पत्ति की मालियत 84,00,000/ रु. आंकी व कमी मुद्रांक कर 2,37,600/- रु., कमी पंजीयन शुल्क 95,000/- रु. शास्ति 2,18,600/- रु. कुल 5,51,200/- 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 रहे।
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 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 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. 122 कुल क्षेत्रफल 260.34 वर्गमीटर वाके राजीव गांधी नगर योजना कोटा बाबत है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित उपरोक्त सम्पत्ति आवासीय मानकर मूल्यांकन कर दिनांक 22.05.08 को पंजीबद्ध किया गया है। मौका निरीक्षण दिनांक 23.05.08 को किया गया है। मौका निरीक्षण में टिप्पणी निम्न प्रकार है :-

“ वर्तमान में भूखण्ड खाली है जो व्यावसायिक में काम आवेगा क्योंकि इस प्लॉट संख्या 122 के दोनों ओर के प्लॉट 121 व 123 पर गर्ल्स होस्टल संचालित है जो क्रमशः गोयल रेजेडेन्सी व प्रज्ञा रेजीडेन्सी के नाम से है जो दो मंजिल है तथा इसी लाईन में अन्य प्लॉटों पर बनी बहुमंजिले इमारते व्यावसायिक उपयोग में आ रही है। ”

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। प्रार्थीया 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. 1 पर सम्पत्ति को आवासीय योजना में बताया गया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में नगर विकास न्याय कोटा के पत्र क्रमांक 458 दिनांक 15.12.03 की फोटो प्रति में उक्त सम्पत्ति आवासीय होने का उल्लेख है। इसी प्रकार नगर विकास न्याय कोटा की लीज डीड सं. 3856 की फोटो प्रति में भी उक्त सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनार्थ होने का उल्लेख है। मौका निरीक्षण में यह कहा गया है वर्तमान में भूखण्ड खाली है

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 की निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 30.12.2015 निरस्त किया जाता है।
13. निर्णय सुनाया गया।

(नलथूराम)
सदस्य