

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

✓1. निगरानी संख्या – 1522 / 2009 / जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक-चतुर्थ, अजमेर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. एस. एस. चौधरी पुत्र श्री आर.एस.चौधरी,
निवासी 67, पॉल्ट्री एस्टेट, आगरा रोड़, जयपुर.
2. मेघा कॉलोनाईजर्स प्रा० लिमिटेड, 205, गुरुकृपा,
सी-43, महावीर मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर जरिये
निदेशक श्री एन. के. गुप्ता पुत्र श्री रूडमल गुप्ता.

.....अप्रार्थीगण.

2. निगरानी संख्या – 1639 / 2009 / जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक-चतुर्थ, अजमेर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती विद्या मीणा पत्नी श्री बी. सी. मीणा.
2. योगेश मीणा पुत्र श्री बी. सी. मीणा
निवासी 112/ए, सैनी कॉलोनी, करतारपुरा, जयपुर
3. मेघा कॉलोनाईजर्स प्रा० लिमिटेड, 205, गुरुकृपा,
सी-43, महावीर मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर जरिये
निदेशक श्री एन. के. गुप्ता पुत्र श्री रूडमल गुप्ता.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन. के. बैद,

उप राजकीय अभिभाषक

.....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

श्री मनमोहन गुप्ता, अभिभाषक

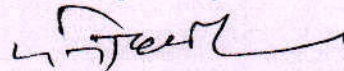
.....अप्रार्थीगण संख्या 1-2 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 25 / 08 / 2015

निर्णय

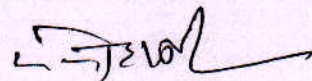
1. यह दोनों निगरानियां राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 734 / 2007 में पारित किये गये आदेश दिनांक 31.03.2009 एवं प्रकरण संख्या 345 / 2008 में पारित किये गये आदेश दिनांक 16.07.2009 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं।

2. इन दोनों निगरानियों में विवादित बिन्दु, बिक्रीत सम्पत्ति एवं विक्रेता समान होने के कारण इनका निस्तारण एक निर्णय से ही किया जा रहा है। निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक-पृथक रखी जा रही है।



लगातार.....2

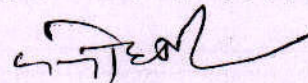
3. इन प्रकरणों के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रस्तुत दोनों प्रकरणों के विक्रेता मैसर्स मेघा कॉनोलाईजर्स प्रा० लिमिटेड, 205, गुरुकृपा, सी-43, महावीर मार्ग, सी-स्कीम जयपुर द्वारा निदेशक श्री रामगोपाल सर्राफ पुत्र श्री बृजमोहन सर्राफ निवासी प्लॉट संख्या डी-70, बृज विला, सरदार पटेल मार्ग, जयपुर एवं निदेशक श्री एन. के. गुप्ता पुत्र श्री रूड़मल गुप्ता निवासी सी-9 बरवाड़ा हाउस कॉलोनी, अजमेर रोड़, जयपुर की ओर से प्लॉट संख्या एम.पी.1, ग्रेटर कैलाश ब्लॉक, लाल कोठी योजना, टोंक रोड़ जयपुर क्षेत्रफल 4073.67 वर्गमीटर पर निर्मित बहुमंजिल व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स 'एपेक्स मॉल' के क्रमशः द्वितीय तल पर स्थित शॉप नं० 319 क्षेत्रफल 347 वर्गफीट व प्रथम तल पर स्थित शॉप नं० 227 क्षेत्रफल 722 वर्गफीट अप्रार्थीगण को क्रमशः रुपये 5,50,000/-, व रुपये 12,27,400/- में विक्रय किये जाने हेतु निष्पादित विक्रय-विलेख पंजीयन हेतु क्रमशः दिनांक 08.09.2005 व 27.03.2006 को प्रस्तुत किये जाने पर उप पंजीयक द्वारा इन दस्तावेजों को इसी मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए क्रमशः दिनांक 08.09.2005 व 28.03.2006 को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिये गये। तत्पश्चात महालेखाकार जांच दल की निरीक्षण अवधि मार्च 2004 से दिसम्बर 2005 में रामबाग मोड़ से गांधीनगर मोड़ की व्यावसायिक दर रुपये 55,000/- व रुपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर होने एवं इसी रोड़ पर 'एपेक्स मॉल' की बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित की गई कम दरों के कारण मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की अपवंचना होने से प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया। महालेखाकार जांच दल के उक्त आक्षेप के परिपेक्ष्य में उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत विक्रय दस्तावेजों से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत क्रमशः रुपये 12,65,064/- व रुपये 24,02,450/- प्रस्तावित करते हुए तदनुसार मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क वसूल करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के अन्तर्गत कमी मालियत के रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा क्रमशः आदेश दिनांक 31.03.2009 एवं 16.07.2009 पारित करते हुए विवादित विक्रय दस्तावेज पूर्ण मालियत पर पंजीबद्ध होना अवधारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह दोनों निगरानियां मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्रों एवं शपथ पत्रों के साथ प्रस्तुत की गई हैं।



4. बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि डी.एल.सी. द्वारा रामबाग रोड़ से गांधीनगर मोड़ की व्यावसायिक दरें क्रमशः रुपये 55,000/- व रुपये 45,000/- निर्धारित होने से इस क्षेत्र में बिक्रीत व्यावसायिक परिसरों की मालियत की गणना तदनुसार ही की जा सकती है। महालेखाकार जांच दल के क्षेत्र में भूमि की डी.एल.सी. की वाणिज्यिक दर के अनुसार भूमि का एवं निर्माण का रुपये 300/- प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन करते हुए प्रश्नगत दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने सम्बन्धी आक्षेप की पालना में उप पंजीयक द्वारा कमी मालियत के रेफरेन्स विधिनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किये गये थे। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों को नजरअंदाज करते हुए रेफरेन्स खारिज किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा उक्त कथन के साथ राजस्व की निगरानियां स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानियां पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं संतोषप्रद कारणों का निगरानी प्रार्थना पत्रों के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्रों मय शपथपत्रों में उल्लेख किया जा चुका है। अतः निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जावें।

6. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण का कथन है कि उप पंजीयक ने अप्रार्थीगण द्वारा निष्पादित प्रश्नगत विक्रय दस्तावेजों से बिक्रीत सम्पत्तियों की मार्केट वैल्यू डी.एल.सी. द्वारा 'एपेक्स मॉल' के लिये निर्धारित दर के अनुसार निर्धारित करते हुए इस राशि के अनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेजों को क्रमशः दिनांक 08.09.2005 व 28.03.2006 को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिये गये। पंजीयन के लगभग 1 व 2 वर्ष पश्चात उप पंजीयक द्वारा केवल महालेखाकार के डी.एल.सी. की कम दरें निर्धारण करने के कारण मुद्रांक शुल्क/पंजीयन शुल्क अपवंचन के आक्षेप के आधार पर बिना कमी मालियत के युक्तियुक्त कारण अंकित किये तथा विधिक प्रावधानों की पालना किये बिना मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के अन्तर्गत कमी मालियत के रेफरेन्स दिनांक क्रमशः 30.10.2006 व 26.05.2008 को कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया जाना प्रथम दृष्टया विधिविरुद्ध एवं प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्त के विरुद्ध है। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा कथन किया गया कि डी.एल.सी. द्वारा बहुमंजिल वाणिज्यिक बिल्डिंग 'एपेक्स मॉल' की भूमि व निर्माण सहित मंजिलवाईज दरें विशिष्ट रूप से दरें निर्धारित की हुई हैं तथा



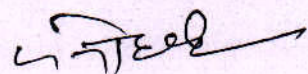
लगातार.....4

'एपेक्स मॉल' की प्रथम व द्वितीय मंजिल के लिये दिनांक 17.8.2004 से निर्धारित की गई दर क्रमशः रुपये 1650/- व 1350/- के अनुसार ही वास्तविक मालियत विक्रय-पत्रों में अंकित की गई थी एवं डी.एल.सी. दरों के आधार पर ही उप पंजीयक द्वारा विक्रय-पत्रों में अंकित मालियत को स्वीकार करते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल कर दस्तावेजों को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटाये गये हैं। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांच दल द्वारा बिना किसी आधार के डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दरों को कम मानते हुए क्षेत्र की भूमि की वाणिज्यिक दर रुपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर से भूमि की मालियत एवं निर्माण की लागत रुपये 300/- प्रति वर्गफीट से गणना की जाकर प्रश्नगत दस्तावेजों को कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति से सम्बन्धित बहुमंजिल भवन 'एपेक्स मॉल' की डी.एल.सी. द्वारा विशिष्ट रूप से निर्धारित की गई दरों को विचारित करते हुए उप-पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में माननीय राजस्थान कर बोर्ड के निगरानी संख्या 318/2008/जयपुर मेघा ज्वैलरी द्वारा पार्टनर श्री रितेश अग्रवाल पुत्र श्री जुगल किशोर गर्ग निवासी एपेक्स मॉल, लाल कोठी जयपुर बनाम राज्य सरकार जरिये उप-पंजीयक जयपुर चतुर्थ में पारित निर्णय 16.02.2015 प्रस्तुत करते हुए राजस्व की दोनों निगरानियां अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

7. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त का ससम्मान अध्ययन किया गया।

8. इन दोनों प्रकरणों में प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानियों के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्रों मय शपथ पत्रों में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रस्तुत दोनों निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जाती हैं।

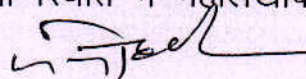
9. इन प्रकरणों में अप्रार्थीगण द्वारा 'एपेक्स मॉल' की प्रथम मंजिल पर स्थित शॉप संख्या 319 व द्वितीय मंजिल पर स्थित शॉप संख्या 227 क्रय करने हेतु निष्पादित विक्रय विलेख पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध उप पंजीयक जयपुर-चतुर्थ द्वारा प्रमाणित जिला स्तरीय कमेटी द्वारा कॉम्प्लेक्स यथा ए-372, त्रिवेणी नगर;



लगातार.....5

आस्था अपार्टमेंट; एपेक्स मॉल, प्लॉट नं० एम.पी.1, लाल कोठी स्कीम एवं आश्रम एट्स अजमेरा गार्डन के लिये भूमि व निर्माण को शामिल करते हुए विशिष्ट रूप से डी.एल.सी. दरें दिनांक 17.8.2004 को निर्धारित की गई हैं, जिसमें 'एपेक्स मॉल' की प्रथम मंजिल के लिये निर्धारित दर रुपये 1650/- तथा द्वितीय मंजिल के लिये निर्धारित दर रुपये 1350/- अंकित है। महालेखाकार निरीक्षण दल द्वारा रामबाग मोड़ से गांधीनगर मोड़ के लिये भूमि की व्यावसायिक प्रथम दर रुपये 55,000/- प्रति वर्गमीटर व द्वितीय दर रुपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित होने से डी.एल.सी. द्वारा 'एपेक्स मॉल' की दरें कम निर्धारित किया जाना मानते हुए प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया है। उप पंजीयक द्वारा महालेखाकार के उक्त आक्षेप के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेजों की सम्पत्ति की मालियत कम होने के युक्तियुक्त कारण अंकित किये बिना एवं इस सम्बन्ध में कोई प्रमाण अथवा दस्तावेज संलग्न किये बिना ही कमी मालियत के रेफरेन्स पेश किये गये हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में महालेखाकार जांच दल के आक्षेप के आधार पर सम्पत्ति की भूमि का मूल्यांकन रुपये 45,000/- प्रति वर्गमीटर से किये जाने सम्बन्धी डी.एल.सी. दरों की कोई सूची अथवा साक्ष्य उपलब्ध नहीं है एवं न ही विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा बहस के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य/सूची हमारे समक्ष प्रस्तुत की गई है। ऐसी स्थिति में प्रकरणों में उपलब्ध अभिलेख व तथ्यों के आधार पर डी.एल.सी. द्वारा बहुमंजिल वाणिज्यिक भवन 'एपेक्स मॉल' के लिये विशिष्ट रूप से निर्धारित दर रुपये 1650/- व 1350/- प्रति वर्गफीट मानते हुए निर्धारित की गई मालियत एवं तदनुसार वसूल की गई मुद्रांक/पंजीयन शुल्क विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत होता है।

10. इस सन्दर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय के राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त तथा विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत किये गये माननीय राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त के आलोक में तथा विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के अनुसार विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को बहुमंजिल इमारतों हेतु प्रभावी डी.एल.सी. दर के अनुरूप सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल किया जाकर ही पंजीबद्ध किया जाना उचित है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांच दल द्वारा

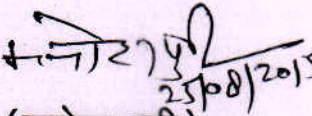
 लगातार.....6

डी.एल.सी. द्वारा 'एपेक्स मॉल' के लिये निर्धारित दरों को कम मानते हुए प्रश्नगत विक्रय-दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायसंगत नहीं है।

11. उक्त विवेचन के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त रेफरेन्स अस्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि किया जाना प्रतीत नहीं होता है तथा राजस्व की निगरानियां अस्वीकार किये जाने योग्य पायी जाती हैं।

12. परिणामतः राजस्व द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां अस्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश क्रमशः दिनांक 31.03.2009 एवं 16.07.2009 की पुष्टि की जाती है।

13. निर्णय सुनाया गया।


(मनोहर पुरी)
सदस्य