

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 318 / 2008 / जयपुर

मेधा ज्वैलरी

द्वारा पार्टनर श्री रितेश अग्रवाल पुत्र श्री जुगल किशोर गर्ग
निवासी—अपेक्ष सॉल, लालकोठी, जयपुर

प्रार्थी

बनाम

राज्य सरकार जरिए उप पंजीयक जयपुर चतुर्थ
खण्डपीठ

श्री राकेश श्रीवास्तव, अध्यक्ष
श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थित:

श्री वीरेन्द्र गोयल
अभिभाषक
श्री एन.के.बैद
उप राजकीय अभिभाषक

प्रार्थी की ओर से
अप्रार्थी की ओर से

निणय दिनांक 16-02-2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर के द्वारा प्रकरण संख्या 977 / 2006 में पारंत प्रार्थी दिनांक 06.08.2007 एवं 18.09.2007 (रिव्यू) के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी निगरानीकर्ता ने अपेक्ष सॉल (दुमंगिला), लाल कोठी योजना, टोंक रोड, जयपुर में छठवीं मंजिल पर स्थित सम्पत्ति कुल द्वेषफल 11450 वर्गफीट अर्थात् 1064.126 वर्गमीटर का क्य कर विक्रय विलेख उप पंजीयक जयपुर, चतुर्थ (जिसे आगे उप पंजीयक कहा जायेगा) के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा जिला स्तरीय समिति द्वारा निर्धारित दर के अनुसार गणना कर मुद्रांक कर एवं पंजीयक शुल्क वसूल कर विक्रय विलेख को पंचीकृत करके निगरानीकर्ता को लौटा दिया।

तत्पश्चात महालेखाकार जांच दल की निरीक्षण अवधि मार्च 2004 से दिसम्बर 2005 में रामबाग मोड़ से गांधीनगर मोड़ की व्यावसायिक दर ₹ 55,000/- व ₹ 45,000/- प्रति वर्गमीटर होने एवं इसी रोड पर 'एपेक्ष सॉल' की छठवीं मंजिल पर विक्रीत सम्पत्ति की मालियत डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित की गई कम दरों के बाहर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की अपवंचना होने से प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज कमी संदिग्ध पर पंजीयन होने का आक्षेप किया गया। महालेखाकार जांच दल के उत्त अंडे के परिपेक्ष्य में उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत विक्रय दस्तावेजों से विक्रीत सम्पत्ति की मालियत ₹ 2,73,77,835/- प्रस्तावित करते हुए तदनुसार मुद्रांक शुल्क व पंजीयन शुल्क वसूल करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के अन्तर्गत कमी मालियत का रेफरेन्स अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर को प्रेषित किया गया। अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी के बावजूद सूचना अनुपस्थित रहने पर इनके विरुद्ध एकतरफा अर्बर्वाई करते हुए प्रकरण में दिनांक 06.08.2007 को एकतरफा उद्देश पारित किये जाकर उप पंजीयक द्वारा प्रेषित रेफरेन्स स्वीकार किया गया। इस

पर प्रार्थीगण द्वारा आदेश ७ नियम १३ संपृष्ठि धारा १५१ सिविल प्रक्रिया संहिता के तहत प्रस्तुत किया गया प्रार्थना पत्र अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा स्वीकार किया जाकर प्रार्थी को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए प्रकरण संख्या ९७७ / २००६ को गुणावगुण पर निस्तारण किया गया तथा प्रकरण संख्या ९७७ / ०६ में आदेश दिनांक १८.०९.२००७ से प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अस्वीकार किया गया। अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण संख्या ९७४ / २००६ में ऑडिट आक्षेप के अनुसार रामबाग रोड़ से गांधीनगर मोड़ की व्यावसायिक भूमि की डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित द्वितीय दर ₹ ४५,०००/- प्रति वर्गमीटर से प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्तियां 'एपेक्स मॉल' की छठवीं मंजिल पर स्थित होने से ऑडिट आक्षेप द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत ₹ २,७३,७७,८३५/- निर्धारित करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक ₹ १०,४५,२२६/- व शारित ₹ १७१/- कुल ₹ १०,४६,०००/- आरोपण किया गया। अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यक्ति होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम १९६३ की धारा ५ के प्रार्थना पत्रों एवं शपथ पत्रों के साथ प्रस्तुत की गई है।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का कथन है कि उप पंजीयक ने प्रार्थी 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 दस्तावेज को पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। इसके लगभग $1\frac{1}{2}$ वर्ष पश्चात उप पंजीयक द्वारा केतल 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 आधिनियम की धारा ५१(२) के अन्तर्गत कमी मालियत के रेफरेन्स अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया जाना प्रथम दृष्टया विधिविरुद्ध एवं प्राकृतिक न्याय 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 किंशिष्ठ रूप से दरें निर्धारित की हुई हैं तथा 'एपेक्स मॉल' की तीसरी मंजिल और उसके ऊपर की मंजिल के लिये दिनांक १७.८.२००४ से निर्धारित की गई दर ₹ १२५०/- 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 लौटाया थया है। 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 ₹ ४५,०००/- प्रति वर्गमीटर से भूमि की मालियत एवं निर्माण दर ₹ ३००/- प्रति वर्गफीट से गणना की जाकर प्रश्नगत दस्तावेजों को कमी मालियत

सम्पत्ति से सम्बन्धित बहुमंजिल भवन 'एपेक्स मॉल' की डी.एल.सी. द्वारा विशिष्ट रूप से निर्धारित की गई दरों को नजरअंदाज करते हुए एवं नियम 65 में विहित प्रक्रिया के अनुसार कोई जांच किये बिना ऑडिट आक्षेप के आधार पर बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित करते हुए कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति के आदेश पारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। अतः अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश अपास्त किये जाने योग्य हैं।

विद्वान अभिभाषक प्रार्थी का यह भी कथन है कि प्रार्थी द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं संतोषप्रद कारणों का निगरानी प्रार्थना पत्रों के साथ रांगना गियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्रों मय शपथपत्रों में उल्लेख किया जा सकता है। अतः निगरानी अन्वर गियाद रखीकार की जावें। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा अपने उक्त तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त 2010(2)731 हरियाण राज्य एवं अन्य बनाम मनोज कुमार, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त 2009(2)आर आर टी 908 अशोक कुमार एवं अन्य बनाम राजस्थान राज्य, राजस्थान कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्त 2007 (2) आर.आर.टी. 1137; 2009 (2) आर.आर.टी. 905, निगरानी संख्या 1465/2007 व 1466/2007 मैसर्स श्रीमती अन्जू शाह पत्नि श्री संजय शाह, निवासी 514, महावीर नगर, टोक रोड, जयपुर बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान कलक्टर (मुद्रांक), बनीपार्क, जयपुर, उप पंजीयक चतुर्थ, जयपुर, शहर जयपुर एवं श्रीमती रीना शाह पत्नि श्री अजय शाह, निवासी 514, महावीर नगर, टोक रोड, जयपुर बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान कलक्टर (मुद्रांक), बनीपार्क, जयपुर, उप पंजीयक चतुर्थ, जयपुर, शहर जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 30.1.2008 एवं निगरानी संख्या 315/2008/जयपुर मैसर्स टैब इण्डिया, अर्झा.एन.सी. ऑफिस एस-205, संगम टावर चर्च रोड, अजमेर रोड, जयपुर जरिए प्रो. श्री सुमित गुप्ता पुत्र श्री अशोक गुप्ता वगैरह बनाम राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक-चतुर्थ, जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 20.09.2011 का हवाला देते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

बहस के दौरान विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि महालेखाकार जांच दल ने उस क्षेत्र की डी.एल.सी. की वाणिज्यिक दर के अनुसार भूमि का एवं निर्माण का ₹ 300/- प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन करते हुए, प्रश्नगत दस्तावेज की मालियत पर पंजीबद्ध होने राबन्धी आक्षेप की पालना में उप पंजीयक द्वारा कमी मालियत के रेफरेन्स विधिनुसार अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया था। अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए पारित किया गया। निगरानी अधीन आदेश से प्रस्तुत रेफरेन्स रखीकार दिये जाने के लिए जारी किया गया।

कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा उक्त कथन के साथ प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद आवानियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विवाद बाबत् उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

उल्लेखित पत्र का बहस पर निम्न किया गया तथा रेकॉर्ड चाह दृष्टान्त किया गया। हस्तगत प्रकरण में अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रार्थी के सुनवाई हेतु अखबार में नोटिस प्रकाशन के बावजूद उपस्थित नहीं होने पर उनके विरुद्ध एकतरफा कार्रवाई की जाकर रेफरेन्स स्वीकार किया गया एवं प्रार्थी की ओर से सी.पी.सी. के आदेश 9 नियम 13 संपर्कित धारा 151 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किया जाकर पूर्व आदेश यथावत रखा गया है। प्रार्थी द्वारा 'एपेक्स मॉल' की छठर्वी मोड़ पर स्थित प्रश्नगत सम्पत्ति को पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में उपलब्ध उप पंजीयक जयपुर-चतुर्थ द्वारा प्रमाणित जिला स्तरीय कमेटी द्वारा कॉम्प्लेक्स यथा ए-372, त्रिवेणी नगर; आरथा 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 तृतीय मंजिल एवं इससे ऊपर की भजिलों के लिये निर्धारित दर ₹ 1250/- आकर्त है। महालेखाकार निरीक्षण दल द्वारा रामबाग मोड़ से गांधीनगर मोड़ के लिये भूमि की व्यावसायिक प्रथम दर ₹ 55,000/- प्रति वर्गमीटर व द्वितीय दर ₹ 45,000/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित होने से डी.एल.सी. द्वारा 'एपेक्स मॉल' की दरें कम निर्धारित किया जाना मानते हुए प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज़ 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 किया गया है। उप पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर मूल दस्तावेज लौटाने पर श्वात कमी मालियत के उक्त रेफरेन्स धारा 52(2) के विधिक प्रावधानों की पालना की बिना ही पेश किया गया है। अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में नामांकन जांच दल के आधार के आधार पर सम्पत्ति की भूमि का मूल्यांकन ₹ 15,000/- 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 प्रकरण में साक्ष्य अभिलेख व तथ्यों के आधार पर डी.एल.सी. द्वारा बहुमंजिल वाणिज्यिक भवन

‘एपेक्स मॉल’ के लिये विशिष्ट रूप से निर्धारित दर ₹ 1250/- प्रति वर्गफीट मानते हुए निर्धारित की गई मालियत एवं तदनुसार वसूल की गई मुद्रांक/पंजीयन शुल्क विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत होता है।

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 प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत किये गये माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्तों 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 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।

उक्त विवेचन के आधार पर एवं निगरानी संख्या 1465/2007 व 1466/2007 मैसर्स श्रीमती अन्जू शाह पत्नि श्री संजय शाह, निवासी 514, महावीर नगर, टोक रोड, जयपुर बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान कलक्टर (मुद्रांक), बनीपार्क, जयपुर, उप पंजीयक चतुर्थ, जयपुर, शहर जयपुर एवं श्रीमती रीना शाह पत्नि श्री अजय शाह, निवासी 514, महावीर नगर, टोक रोड, जयपुर बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान कलक्टर (मुद्रांक), बनीपार्क, जयपुर, उप पंजीयक चतुर्थ, जयपुर, शहर जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 30.1.2008 एवं निगरानी संख्या 315/2008/जयपुर मैसर्स टैब इण्डिया, अर्झा. एन.सी. ऑफिस एस-205, संगम टावर चर्च रोड, अजमेर रोड, जयपुर जरिए प्रो. श्री सुमित गुप्ता पुत्र श्री अशोक गुप्ता वगैरह बनाम राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक-चतुर्थ, जयपुर में पारित निर्णय दिनांक 20.09.2011 से आच्छादित होने से उप पंजीयक जयपुर-चतुर्थ द्वारा प्रेषित कमी मालियत का रेफरेन्स एवं अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त रेफरेन्स स्वीकार करते हुए पारित किया गया निर्णय अविधिक होने से अपास्त किया जाता है।

परिणामतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाती हैं तथा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर के निगरानी अधीन आदेश एतद्वारा अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

(सुनील शर्मा)

सदस्य

(राकेश श्रीवास्तव)

अध्यक्ष