

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 1961/2015/जयपुर.

मुस्कान बिल्डहोम प्रा0 लिमिटेड,
हाल पता-204, डायमण्ड टॉवर, पुरानी चुंगी, अजमेर
रोड़, जयपुर जरिये अधिकृत हस्ताक्षरित रामगोपाल
शर्मा पुत्र स्व0 श्री कैलाशचन्द निवासी 11, श्याम
वाटिका, भम्मौरी, कालवाड़ रोड़, जयपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

महालेखाकार जयपुर जरिये उप-पंजीयक जयपुर-सप्तम्.

.....अप्रार्थी.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री मयंक कूलवाल, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री एन. के. बैद,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी की ओर से.

निर्णय दिनांक : 07/03/2018

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त-द्वितीय (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 380/2015 में पारित किये गये आदेश दिनांक 16.10.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी द्वारा प्लॉट संख्या 174, विद्युत नगर-सी, वैशालीनगर, जयपुर स्थित अपनी बहुमंजिला इमारत में स्थित दुकान संख्या 11 क्षेत्रफल 131.55 वर्गफीट का विक्रय श्रीमती ललिता दुबे को किये जाने सम्बन्धी दस्तावेज दिनांक 28.3.2012 को पंजीयन हेतु उप-पंजीयक जयपुर-सप्तम् के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे पंजीबद्ध कर उप-पंजीयक द्वारा पक्षकारों को लौटा दिया गया। महालेखाकार जांचदल की जांच में पाया गया कि उक्त बहुमंजिला इमारत के भूखण्ड का नियमन जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा भू-स्वामी श्रीमती सीतादेवी के पक्ष में आवासीय निर्माण हेतु किया गया है एवं प्रार्थी द्वारा भी उक्त भूखण्ड आवासीय सम्पत्ति के रूप में ही क्रय किया जाकर तदनुसार दिनांक 16.11.2010 को दस्तावेज का पंजीयन करवाया गया है। इसके पश्चात् प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड पर वाणिज्यिक दुकानों का निर्माण कर विक्रय किया जा रहा है/गया है। इस प्रकार महालेखाकार जांचदल द्वारा दिनांक 16.11.2010 को आवासीय सम्पत्ति के रूप में पंजीबद्ध करवाये गये दस्तावेज को आक्षेपित करते हुए वाणिज्यिक दर से कुल मालियत रुपये 2,45,58,934/- होने एवं तदनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप

 लगातार.....2

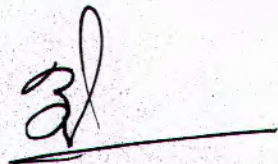
38

किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक द्वारा उपरोक्तानुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 51(2) के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.10.2015 से रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति सहित कुल रुपये 15,93,696/- की मांग सृजित की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा विक्रय दस्तावेज दिनांक 16.11.2010 के जरिये श्रीमती सीता देवी से आवासीय भूखण्ड क्रय किया गया है। श्रीमती सीतादेवी द्वारा उक्त भूखण्ड नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड, जयपुर से प्राप्त किया जाकर जयपुर विकास प्राधिकरण से आवासीय भूखण्ड के रूप में नियमित करवाया गया था। इसके पश्चात् प्रार्थी द्वारा आवासीय भूखण्ड के रूप में ही क्रय किया गया है। श्रीमती सीता देवी द्वारा उक्त भूखण्ड का वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ किसी निकाय से संपरिवर्तन नहीं करवाया गया है एवं ना ही प्रार्थी द्वारा आज दिनांक तक उक्त भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन करवाया गया है, ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांच दल द्वारा उक्त भूखण्ड को वाणिज्यिक मानते हुए तदनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी के विरुद्ध मांग सृजित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड आवासीय भूखण्ड के रूप में क्रय किया जाकर इस पर वाणिज्यिक इमारत का निर्माण किया जाकर दुकानों का विक्रय किया गया है। ऐसी स्थिति में उक्त भूखण्ड की मालियत की गणना वाणिज्यिक दर से किये जाने सम्बन्धी आक्षेप किये जाने में महालेखाकार जांचदल द्वारा एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा रेफरेंस स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।




लगातार.....3

6. हस्तगत प्रकरण में विवाद का मुख्य बिन्दु यह है कि प्रार्थी द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण से आवासीय प्रयोजनार्थ आवंटित भूखण्ड क्रय किया गया, जिसका वक्त पंजीयन आवासीय दर से मूल्यांकन किया जाकर तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अदा की गयी। तत्पश्चात् प्रार्थी द्वारा इस पर वाणिज्यिक इमारत का निर्माण किया जाकर पृथक-पृथक क्रेताओं को वाणिज्यिक दुकानों का विक्रय किया जा रहा है/किया गया है। उक्त दुकान का विक्रय पत्र पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने पर उप-पंजीयक द्वारा वाणिज्यिक दर से मालियत की गणना की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया है, जबकि महालेखाकार जांचदल द्वारा प्रार्थी द्वारा क्रीत मूल भूखण्ड क्षेत्रफल 581.28 वर्गगज (486.2 वर्गमीटर) पंजीयन दिनांक 16.11.2010 की मालियत की गणना भी वाणिज्यिक दर से किये जाने एवं तदनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया है।

7. इस सम्बन्ध में राजस्थान कर बोर्ड, माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा विभिन्न न्यायिक निर्णयों में यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वर्तमान उपयोग व स्थानीय निकाय में स्थिति के अनुसार ही की जा सकती है। भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना किया जाना अनुज्ञेय नहीं है। इसी प्रकार विभागीय परिपत्रों द्वारा भी समय-समय पर यह दिशा-निर्देश जारी किये जाते रहें हैं कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके वर्तमान उपयोग के अनुसार ही की जावे, ना कि भविष्य की सम्भावनाओं के आधार पर। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल द्वारा किया गया आक्षेप एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त आक्षेप की पालना में प्रस्तुत रेफरेंस को स्वीकार किये जाने में प्रथम दृष्टया विधिक त्रुटि किया जाना पाया जाता है।

8. जहां तक प्रार्थी द्वारा आवासीय भूखण्ड क्रय किया जाकर उस पर वाणिज्यिक इमारत का निर्माण किया जाकर विक्रय किये जाने का प्रश्न है, इस तथ्य को नगर निगम या नगर विकास न्यास के सक्षम प्राधिकारी के परिज्ञान में लाया जा सकता है। कलेक्टर (मुद्रांक) अथवा उप-पंजीयक अधिकारी को इस सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की कार्यवाही किये जाने का कोई क्षेत्राधिकार नहीं है। इसी प्रकार महालेखाकार जांचदल द्वारा पश्चात्वर्ती विक्रय दस्तावेज के आधार पर पूर्ववर्ती क्रय दस्तावेज को आक्षेपित करते हुए मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किये जाने में भी विधिक त्रुटि की गयी है।

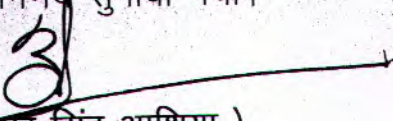
31

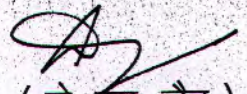


लगातार.....4

9. उपरोक्त विवेचन के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश पूर्णतया त्रुटिपूर्ण पाया जाता है। फलतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश दिनांक 16.10.2015 अपास्त किया जाता है तथा निर्देश दिये जाते हैं कि प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश के विरुद्ध कर बोर्ड में निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई गई राशि नियमानुसार पुनः प्रार्थी को लौटाई जावे।

10. निर्णय सुनाया गया।


(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य


(के. एल. जैन)
सदस्य