

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 251 / 2013 / जयपुर

- मैसर्स तुलसी पैलेस रिसोर्ट प्रा० लिमिटेड पंजीकृत कार्यालय एफ.ई.-18, मालवीय नगर इण्डस्ट्रियल एरिया, जयपुर जरिये निदेशक श्री मोहन सुखानी पुत्र श्री सुन्दर दास सुखानी निवासी ए-65, शांति पथ, तिलक नगर, जयपुर.
- मैसर्स ग्रेविस होटल्स एण्ड रिसोर्ट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय 254-सी, डा. ऐनीबेसन्ट रोड़, वरली, मुम्बई जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री शिल्पेश गुप्ता पुत्र स्व० श्री हरी प्रसाद गुप्ता निवासी फ्लेट नं० 408, टूलिप एनक्लेव, सेन्ट्रल स्पाईन, विद्याधर नगर, जयपुर.

.....प्रार्थीगण

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, जयपुर-प्रथम.

.....अप्रार्थी

### खण्डपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

श्री ईश्वरी लाल वर्मा, सदस्य

उपस्थित ::

श्री श्रीनिवास बेनीवाल, अभिभाषक

.....प्रार्थीगण की ओर से

श्री अनिल पोखरणा,

उप-राजकीय अभिभाषक

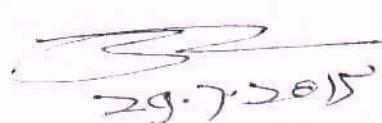
.....अप्रार्थी राजस्व की ओर से

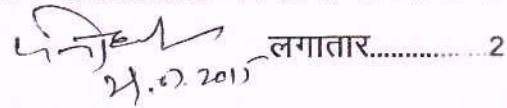
निर्णय दिनांक : 29 / 07 / 2015

### निर्णय

1. प्रार्थीगण मैसर्स तुलसी रिसोर्ट प्रा० लि० पंजीकृत कार्यालय एफ.ई.-18, मालवीय नगर इण्डस्ट्रियल एरिया, जयपुर जरिये निदेशक श्री मोहन सुखानी पुत्र श्री सुन्दर दास सुखानी निवासी ए-65, शांति पथ, तिलक नगर, जयपुर व मैसर्स ग्रेविस होटल्स एण्ड रिसोर्ट लिमिटेड, पंजीकृत कार्यालय 254-सी, डॉ० ऐनीबेसन्ट रोड़, वरली, मुम्बई जरिये प्राधिकृत अधिकारी श्री शिल्पेश गुप्ता निवासी फ्लेट नं० 408, टूलिप एनक्लेव, सेन्ट्रल स्पाईन, विद्याधर नगर, जयपुर ने राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 49 के अन्तर्गत प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया है।

2. प्रार्थना-पत्र में उल्लेख किया गया है कि खसरा नम्बर 364, 364/2247, 364/2248, 366, 367/2249, 367/2250, 367/2251, 364/2244, 364/2245, 367 एवं 364/2246 कुल रकमा 3.42 हैक्टेयर भूमि जो कि ग्राम कूकस तहसील आमेर जिला जयपुर में स्थित है। उक्त भूमि का जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा रूपान्तरण कर मोटल उपयोग हेतु पट्टा/लीजडीड नम्बर 2262/2009 दिनांक 24.07.2009 को प्रार्थी संख्या 2 के

  
29.7.2015

  
५.७.२०१५ लगातार..... 2

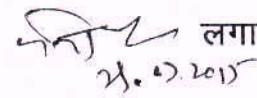
हक में जारी किया गया, जिसमें मोटल उपयोग हेतु 30690 वर्गमीटर व प्लान्टेशन कोरीडोर हेतु 2100 वर्गमीटर भूमि क्षेत्रफल पट्टे व साईट प्लान में दर्शाई गयी है।

3. प्रार्थी संख्या 1 ने मोटल उपयोग की उक्त भूमि मय अदूरा निर्माण प्रार्थी संख्या 2 से कुल विक्रय प्रतिफल रूपये 26,00,00,000/- अक्षरे छब्बीस करोड़ रूपये मात्र में जरिये पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 30.01.2013 द्वारा क्रय की थी। इस भूमि का बाजार मूल्य प्रार्थी द्वारा संदाय किये गये विक्रय प्रतिफल रूपये 26,00,00,000/- (छब्बीस करोड़ रूपये) से अधिक किसी भी कीमत पर नहीं होने का उल्लेख किया गया।

4. यह विक्रय पत्र उभय पक्षकारों द्वारा दिनांक 30.01.2013 को पंजीयन हेतु उप-पंजीयक जयपुर-प्रथम के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिस पर उप-पंजीयक द्वारा उक्त भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य से कहीं अधिक कीमत पर उक्त लेख पत्र की मालियत रूपये 37,22,08,864/- अक्षरे सैंतीस करोड़ बाईस लाख आठ हजार आठ सौ चौंसठ रूपये आंकित कर मुद्रांक शुल्क रूपये 93,05,228/- वसूल किया गया। दस्तावेज का पंजीयन कराते समय अप्रार्थी के द्वारा यह माना गया कि उक्त भूमि व्यावसायिक भूमि नहीं होकर एक प्रयोजन विशेष अर्थात् मोटल उपयोग की भूमि की है। पंजीयन के समय प्रार्थीगण ने इस बाबत प्रार्थना-पत्र अप्रार्थी के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे उसने ग्रहण करने से इंकार कर दिया। उभय पक्षकारान के मध्य हुई संविदा के अनुसार समय सीमा 30.01.2013 समाप्त हो रही थी तथा मोटल प्रयोजन हेतु ऋण इत्यादि लेने एवं अन्य लाईसेंस इत्यादि लेने के लिये समय नहीं होने के कारण अप्रार्थी द्वारा आंकित बाजार मूल्य पर, जो कि अधिक होने के उपरान्त भी, दस्तावेज उभय पक्षों को पंजीयन करवाना पड़ा व प्रार्थी संख्या 1 से नियम विरुद्ध व बाजार मूल्य से कहीं अधिक मालियत पर मुद्रांक शुल्क अप्रार्थी द्वारा वसूला गया, जिससे व्यथित होकर यह प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर उल्लेख किया कि —

- (1) दस्तावेजों से आच्छादित सम्पत्ति का वास्तविक बाजार मूल्य विक्रय पत्र में दर्शाये गये मूल्य 26 करोड़ से अधिक नहीं है।
- (2) अप्रार्थी द्वारा भूमि को सामान्य व्यावसायिक भूमि मानते हुए निर्धारित की गई मालियत 37,22,08,864/- रूपये विधि विरुद्ध है।
- (3) सामान्य व्यावसायिक उपयोग हेतु दर्शायी गयी डी.एल.सी. मोटल उपयोग की भूमि पर लागू नहीं होती है।

  
२९.७.२०१५

 लगातार..... 3  
२९.७.२०१५

5. अग्रिम कथन किया कि किसी सामान्य व्यावसायिक उपयोग की भूमि में भवन विनियमों के तहत 2.25 एफएआर उपलब्ध है जबकि मोटल उपयोग की भूमि में केवल 0.4 एफएआर ही उपलब्ध है जिससे स्पष्ट है कि मोटल भू-उपयोग की भूमि पर बनने वाले भवन का कुल क्षेत्रफल किसी सामान्य व्यावसायिक भूमि पर बनने वाले भवन के क्षेत्रफल से बहुत कम है। इसी प्रकार व्यावसायिक भूमि के लिये स्वीकृत ग्राउण्ड कवरेज 35 प्रतिशत है जबकि मोटल के लिये स्वीकृत ग्राउण्ड कवरेज केवल 20 प्रतिशत ही है, जहां तक ऊंचाई का प्रश्न है तो मोटल हेतु केवल 12 मीटर ऊंचाई ही स्वीकृत है जबकि व्यावसायिक उपयोग में ऊंचाई सड़क की चौड़ाई के हिसाब से कितनी भी दी जा सकती है तथा मोटल हेतु सेट बैक्स भी व्यावसायिक भूमि से अधिक छोड़ने पड़ते हैं। इस प्रकार मोटल व व्यावसायिक भूमि पर मिलने वाले भवन मानकों में काफी अन्तर होने के कारण मोटल उपयोग की भूमि पर होने वाला निर्माण व्यावसायिक भूमि की तुलना में काफी कम होता है, अतः मोटल भू-उपयोग की भूमि का बाजार मूल्य स्वाभाविक रूप से ही सामान्य व्यावसायिक भूमि से काफी कम होगा।

6. अग्रिम कथन किया कि अप्रार्थी द्वारा उक्त भूमि को समान्य व्यावसायिक भूमि मानकर उसका मूल्यांकन किये जाने में गम्भीर कानूनी त्रुटि की गई है यहां तक कि उद्योग विभाग राजस्थान सरकार द्वारा भी होटल, मोटल एवं रिसोर्ट इत्यादि को व्यावसायिक गतिविधि ना मानकर उन्हें औद्योगिक माना गया है। जिसकी डी.एल.सी. दर एवं बाजार मूल्य दोनों ही व्यावसायिक भूमि की तुलना में कहीं कम है। अतः मोटल की भूमि को व्यावसायिक मानकर उस पर नियम विरुद्ध अधिक मुद्रांक शुल्क अप्रार्थी द्वारा वसूल किया गया है।

7. अग्रिम कथन किया कि अप्रार्थी द्वारा दस्तावेज की मालियत बाजार मूल्य से अधिक किये जाने के कारण ना केवल प्रार्थी संख्या 1 को अधिक मुद्रांक शुल्क अदा करना पड़ा बल्कि दस्तावेज का मूल्यांकन अधिक निर्धारित किये जाने के कारण उभय पक्षों पर वास्तविक से अधिक आयकर देने का भी भार पड़ेगा। क्योंकि आयकर विभाग द्वारा आयकर का निर्धारण अप्रार्थी द्वारा गलत रूप से निर्धारित मूल्य को ही वास्तविक विक्रय मूल्य मानकर किया जावेगा। जिससे प्रार्थी संख्या 2 की आय वास्तविक आय से कहीं अधिक मानी जाकर उसी पर आयकर की गणना की जावेगी, जिससे प्रार्थी संख्या 2 को घोर हानि होगी। अतः प्रार्थी संख्या 2 भी अप्रार्थी द्वारा गलत एवं अधिक मालियत निर्धारित किये जाने से व्यक्ति है एवं उसे भी यह प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत करने का वाद कारण उत्पन्न होता है।

29.7.2015

म.प्र.लगातार.....4

8. प्रार्थना—पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण द्वारा निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 30.01.2013 की मालियत पुनः निर्धारित की जाकर अप्रार्थी द्वारा विधि विरुद्ध वसूली गई अधिक मुद्रांक राशि मय ब्याज वापस लौटाई जावे।

9. विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने प्राथमिक आपत्ति उठाते हुए कथन किया कि यह प्रार्थना—पत्र सम्पोषणीय नहीं है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 49 में प्रार्थना—पत्र सम्पोषणीय नहीं होने का कथन किया।

10. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

11. हस्तगत प्रकरण में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 49 में प्रार्थना—पत्र प्रस्तुत कर रिफण्ड की मांग की है जिस पर यह तय किया जाना है कि क्या यह प्रार्थना—पत्र इस धारा में पौष्णीय है अथवा नहीं ?

12. राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 49 निम्न प्रकार है :—

#### **49. Power to refund penalty or excess duty in certain cases -**

(1) Where any penalty is paid under section 39 or section 44, the Chief Controlling Revenue Authority may, upon application in writing made within one year from the date of the payment, refund such penalty wholly or in part.

(2) Where, in the opinion of the Chief Controlling Revenue Authority, Stamp duty in excess of that which is legally chargeable has been charged and paid under section 39 or section 44, such authority may upon application in writing made within three months of the order charging the same, refund the excess.

13. राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 39 निम्न प्रकार है :—

#### **39. Instruments not duly stamped inadmissible in evidence, etc-**

No instrument chargeable with duty under this Act shall be admitted in evidence for any purpose by any person having by law or consent of parties authority to receive evidence, or shall be acted upon, registered or authenticated by any such person or by any public officer, unless such instrument is duly stamped:

Provided that, -

(a) any such instrument shall, subject to all just exceptions, be admitted in evidence on payment of, -

25.7.2015.

लगातार.....  
५.८.२०१५ 5

- (i) the duty with which the same is chargeable, or in the case of an instrument insufficiently stamped, of the amount required to make up such duty, and
- (ii) a penalty of one hundred rupees or, ten times the amount of deficient portion thereof, which ever is higher.
- (b) where a contract or agreement of any kind is effected by correspondence consisting of two or more letters and any one of the letters bears the proper stamp; the contract or agreement shall be deemed to be duly stamped.
- (c) nothing herein contained shall prevent the admission of any instrument as evidence in any proceeding in a criminal court, other than a proceedings under Chapter IX or Part D of Chapter X of the Code of Criminal Procedure, 1973 (Act No. 2 of 1974).
- (d) nothing herein contained shall prevent the admission of any instrument in any court when such instrument has been executed by or on behalf of the Government or where it bears the certificate of the Collector as provided by section 36 or any other provision of this Act.
- (e) nothing herein contained shall prevent the admission of a copy of any instrument or of an oral account of the contents of any instrument, if the stamp duty or a deficient portion of the stamp duty and penalty as specified in clause (a) is paid.
- (f) nothing herein contained shall prevent the admission of any instrument in evidence in any court when stamp duty on such instrument has already been paid in advance in the form of a consolidated lump sum.
- (g) nothing herein contained shall prevent the admission of any instrument in any court when such document has been executed by or on behalf of the Government or where it bears the Certificate of the Collector as provided by section 36 or any other provision of this Act.

14. राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 44 निम्न प्रकार है :-

#### 44. Collector's power to stamp instrument impounded -

(1) When the Collector,-

(a) impounds any instrument under section 37, or

29.7.2015

लगातार.....6  
23.02.2015

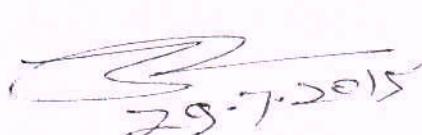
- (b) receives any instrument sent to him under sub-section (2) of section 42, and such instrument is chargeable with a duty under this Act, he shall adopt the following procedure,-
- (i) if he is of opinion that such instrument is duly stamped or is not chargeable with duty, he shall certify by endorsement thereon that it is duly stamped, or that it is not so chargeable, as the case may be;
  - (ii) if he is of opinion that such instrument is chargeable with duty and is not duly stamped, he shall require the payment of proper duty or the amount required to make up the same, together with a penalty of one hundred rupees; or, if he thinks fit an amount not exceeding ten times the amount of the proper duty or of the deficient portion thereof, whether such amount exceeds or falls short of one hundred rupees:

Provided that, when such instrument has been impounded only because it has been written in contravention of section 13 or section 14, the Collector may, if he thinks, fit, remit the whole penalty prescribed by this section.

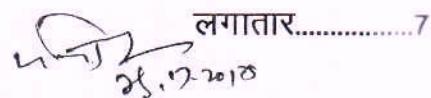
- (2) Every certificate under clause (a) of sub-section (1), shall for the purpose of this Act, be conclusive evidence of matters stated therein.
- (3) Where an instrument has been sent to the Collector under sub-section (2) of section 42, the Collector shall, when he has dealt with it as provided by this section, return it to the impounding officer.

15. इस सम्बन्ध में माननीय आंध्रप्रदेश उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त ए.आई.आर. 1976 ए.पी. 150 मंगंती सूर्यनारायण बनाम बोर्ड ऑफ रेवेन्यू आंध्र प्रदेश में दी गयी व्यवस्था निम्न प्रकार है :-

"The Chief Controlling Revenue Authority is not empowered to order refund u/s 49 in every case where excess payment of stamp duty or penalty has been paid voluntarily by a party or under a mistaken imposing of law by party at the time of registration of document."

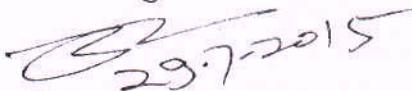


29.7.2015

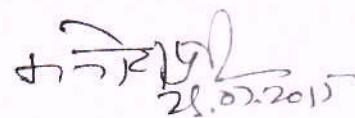


लगातार.....7  
25.7.2015

16. प्रार्थी ने धारा 49 में प्रस्तुत प्रार्थना-पत्र में, इस आशय के सबूत के भार का निर्वहन कि उसके द्वारा धारा 39 या 44 में शास्ति का भुगतान किया गया है, करने में असफल रहे हैं। धारा 39 या 44 में भुगतान करने के समर्थन में कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया है। इस खण्डपीठ की राय में प्रार्थी द्वारा धारा 39 या 44 में विधि द्वारा प्रभार्य स्टाम्प ड्यूटी से अधिक का भुगतान नहीं किया जाना पाया जाता है।
17. राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 49 में प्रार्थीगण का प्रार्थना-पत्र सम्पोषणीय नहीं होने के कारण खारिज किये जाने योग्य होने के कारण खारिज किया जाता है।
18. निर्णय सुनाया गया।

  
29.7.2015  
( ईश्वरी लाल वर्मा )

सदस्य

  
28.7.2015  
( मनोहर पुरी )

सदस्य