

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-3976 / 2005 / जयपुर

मै. सुदर्शन बिल्डकॉन प्रा.लि. जरिये  
निदेशक मुकन्द गोयल पुत्र स्व. श्री राधेश्याम गोयल,  
निवासी 303, नेमी सागर कॉलोनी, तहसील व जिला जयपुर।

.... प्रार्थी

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक द्वितीय जयपुर।
2. श्री अनिल गायेल पुत्र स्व. श्री जुगल किशोर गोयल, निवासी 5-जेनिथ पार्क, देओनार पार्क रोड, देओनार, मुम्बई-400088
3. श्री अनूप गोयल पुत्र स्व. श्री जुगल किशोर गोयल, निवासी डी-99, तुलसी मार्ग, बनीपार्क, जयपुर।
4. डॉ. जगदीश प्रसाद गोयल पुत्र स्व. श्री राधेश्याम गोयल, निवासी 42-सारस बाग मुम्बई-400088
5. श्री ब्रज बिहारी गोयल पुत्र स्व. श्री राधेश्याम गोयल, निवासी इ-348, फर्स्ट फ्लोर ग्रेटर कैलाश-II, नई दिल्ली-110048
6. श्री रमेश गोयल पुत्र श्री राधेश्याम गोयल, निवासी यू.ए. हॉल निवासी 1221, ईडनब्रिज वे, नोक्सविले-टीएन-37923
7. श्रीमती गुलाब बाई धर्मपत्नी स्व. श्री उत्तम कुमार गोयल, निवासी प्लॉट नम्बर 31, नन्द भवन, अजमेर रोड, जयपुर।
8. श्री प्रभू दयाल गोयल पुत्र स्व. श्री उत्तम कुमार गोयल, निवासी प्लॉट नम्बर 31, नन्द भवन, अजमेर रोड, जयपुर।
9. श्री निर्मल कुमार गोयल पुत्र स्व. श्री उत्तम कुमार गोयल, निवासी प्लॉट नम्बर 31, नन्द भवन, अजमेर रोड, जयपुर।
10. श्री प्रमोद कुमार गायेल पुत्र स्व. श्री तुलसीदास गोयल, निवासी ए-2, नन्दनम अपार्टमेंट, 1<sup>st</sup> बी-2, फर्स्ट फ्लोर, तिलक मार्ग, सी-स्कीम, जयपुर।
11. कुन्ज बिहारी गोयल पुत्र स्व. श्री श्रीनिवास गोयल, निवासी 203-204, श्रीनाथ निवासी, पोद्दार रोड, सान्ताक्रूज (पश्चिम) मुम्बई-400054
12. श्री मोहनलाल श्रीनिवास पुत्र स्व. श्री श्रीनिवास गोयल, निवासी फ्लेट नम्बर 4, "रामकृपा" 2<sup>nd</sup> फ्लोर, मेन एवेन्यू रोड, सान्ताक्रूज (पश्चिम) मुम्बई-400054

...अप्रार्थीगण

खण्डपीठ

श्री के.एल.जैन, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित ::

श्री हिमांशु सोगानी

अभिभाषक

श्री अनिल पोखरणा

उप-राजकीय अभिभाषक

अनुपस्थित

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं 1 की ओर से

....अप्रार्थीगण सं 2 से 12

निर्णय दिनांक : 13.03.2018

लगातार.....2

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 20.09.2005 प्रकरण संख्या 316/2005 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक द्वितीय जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि श्री अनूप गोयल वगै. द्वारा राजस्व ग्राम मदरामपुरा अजमेर रोड, जयपुर स्थित 'नन्द भवन' (बम्बईवालों का बाग) क्षेत्रफल 4367.16 वर्ग मीटर को प्रार्थी मै. सुदर्शन बिल्डकॉन प्रा.लि. के पक्ष में निष्पादित करते हुये उप पंजीयक जयपुर द्वितीय के कार्यालय में दिनांक 29.03.2005 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक जयपुर द्वितीय ने सम्पत्ति को अजमेर रोड पर स्थित होना मानते हुये आगे का हिस्सा वाणिज्यिक 30 फीट की गहराई तक 20 फीट चौड़ा रास्ता छोड़कर 541 वर्गमीटर का मूल्यांकन अजमेर रोड की व्यवसायिक प्रथम दर 37,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से एवं शेष भाग मय रास्ता 3826.16 वर्गमीटर का मूल्यांकन अजमेर रोड की आवासीय प्रथम दर 7000/- रु प्रति वर्गमीटर की दर से भूमि का मूल्यांकन 4,68,00,120/- रु एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 60,000/- रु एवं निर्माण का मूल्यांकन 12,87,524 रु एवं टिनशेड का मूल्यांकन 61,470/- रु कुल मालियत रु 4,82,09,114/- रु निर्धारित की। राशि वसूली हेतु प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में रेफर किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने 75 वर्ष के ह्यस की छूट दी जाकर भूमि का व्यवसायिक भाग 435.13 वर्गमीटर का मूल्यांकन व्यवसायिक दर 37,000/- रु प्रति वर्गमीटर की दर से 1,60,99,810/- रु एवं शेष भाग 3932.03 वर्गमीटर का मूल्यांकन आवासीय दर 7000/- रु प्रति वर्गमीटर की दर से 2,75,24,210/- रु एवं निर्माण के मूल्यांकन में 75 प्रतिशत छूट देते हुए 11,05,925/- रु एवं टिनशेड एवं बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन 6,147/- रु एवं 60,000/- रु कुल मूल्यांकन 4,48,51,415/- रु निर्धारित किये जिस पर अप्रार्थी द्वारा पूर्व में अदा किये गये मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क को कम करने पर शेष कमी मुद्रांक कर 10,20,000/- रु एवं शेष पंजीयन शुल्क शून्य कर प्रार्थी द्वारा मुद्रांक अपवंचन करने के कारण शास्ति 1,000/- रु आरोपित करते हुये कुल 10,21,000/-रु. प्रार्थी से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं. 1 की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये। निगरानी कर बोर्ड की

माननीय खण्डपीठ के निर्णय दिनांक 12.08.2016 द्वारा अदम हाजरी अदम पैरवी खारिज की दी गई थी जिसे बहाल कराने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने पर यह प्रार्थना पत्र निर्णय दिनांक 10.01.2014 द्वारा अस्वीकार किया गया जिसके विरुद्ध माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में प्रार्थी द्वारा एस.बी. सिविल रिट पीटीशन नं. 6533/2017 दायर की गई जिसमें निर्णय दिनांक 28.08.2017 द्वारा प्रकरण को पुनः नम्बर पर लेकर मेरिट पर निस्तारण हेतु निर्देशित किया गया है जिसकी पालना में पत्रावली पुनः नम्बर पर ली गई।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 20.09.05 तथ्यों एवं कानून के विपरीत है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने प्रश्नाधीन आदेश में उक्त भूमि के 20 फीट की गहराई तक के हिस्से 435.13 वर्ग मीटर को विभागीय परिपत्र सं 2/2004 के परिप्रेक्ष्य में व्यावसायिक दर से मूल्यांकन किया है जबकि उक्त परिपत्र में वर्णित कोई भी आधार इस मामले में कतई लागू नहीं होता है। ना तो इस भूमि का उपयोग दस्तावेज निष्पादन के समय व्यावसायिक रहा है, ना ही भूमि का व्यावसायिक उपयोग हेतु रूपान्तरण हुआ है तथा यह भूमि स्थानीय निकाय की किसी व्यावसायिक योजना में भी स्थित नहीं है और यह भूमि व्यावसायिक परिसरों की पंक्ति में भी नहीं है। वास्तविक स्थिति यह है कि यह सम्पत्ति आवासीय है तथा इसके आसपास आवासीय भूमि है तथा इस बात की समुचित सन्तोषजनक साक्ष्य भी प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर दी गयी थी जो पत्रावली पर उपलब्ध है। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 51, 52 (2) व 53 के अन्तर्गत प्रार्थी को जो नोटिस दिये उसका जवाब प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत किया गया और शपथ पत्र भी प्रस्तुत किये गये जिनसे यह स्पष्ट होता है कि क्रय की गई सम्पत्ति "नन्द भवन" अलमशहूर बम्बईवालों का बाग, अजमेर रोड जयपुर सम्पूर्ण आवासीय निवास स्थान है। उसके किसी भाग में कोई व्यवसायिक कार्य नहीं हुआ और ना ही कोई व्यावसायिक दुकान अथवा मकान बना हुआ है। सम्पूर्ण सम्पत्ति का उपयोग हमेशा से आवासीय कार्य के रूप में ही किया जा रहा है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य व तथ्यों के खण्डन में विभाग द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं की गयी है ना ही कोई ऐसे तथ्य प्रस्तुत किये गये हैं जिनसे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नाधीन निर्णय पारित करने का आधार मिलता हो। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जावे। इन्होंने अपने समर्थन में आर.आर.डी 1996 पेज 503 गीतारानी बनाम पार्वती देवी, 2012(1) आर.आर.टी. 532 स्टेट ऑफ उत्तर प्रदेश बनाम अमरीश टण्डन व



लगातार.....4

अन्य तथा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मै. खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

6. विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है, अतः निगरानी खारिज की जावें।

7. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :-

8. विचाराधीन प्रकरण में प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित सम्पत्ति राजस्व ग्राम मदरामपुरा अजमेर रोड, जयपुर स्थित 'नन्द भवन' (बम्बईवालों का बाग) क्षेत्रफल 4367.16 वर्ग मीटर है। दस्तावेज के अनुसार सम्पत्ति आवासीय बताई गई है। पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने पर निरीक्षक की रिपोर्ट दिनांक 30.03.2005 में यह अंकित है कि "अजमेर रोड पर सामने दुकाने बनी हुई है इसलिए आगे का हिस्सा वाणिज्यिक होगा।" उप पंजीयक ने निरीक्षक रिपोर्ट पर यह अंकित किया है कि "मुताबिक रिपोर्ट निरीक्षक आगे का हिस्सा वाणिज्यिक 30 फीट की depth का लेकर तथा 20 फीट चौड़ा रास्ता देकर मूल्यांकन करें।" इस रिपोर्ट के आधार पर रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है। अधीनस्थ न्यायालय ने मौका निरीक्षण कर आगे का हिस्सा 30 फीट गहराई के स्थान पर 20 फीट गहराई तक मानते हुए रेफरेन्स आंशिक स्वीकार किया है। दस्तावेज दिनांक 29.03.2005 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुआ है। निरीक्षक द्वारा मौका निरीक्षण दिनांक 30.03.2005 को किया गया है जिसमें यह अंकित है कि अजमेर रोड पर सामने दुकाने बनी हुई है इसलिए आगे का हिस्सा वाणिज्यिक होगा। इस रिपोर्ट में कही यह अंकित नहीं है कि इस सम्पत्ति पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ संचालित है। मात्र सामने दुकाने बनी हुई होने के आधार पर आगे का हिस्सा वाणिज्यिक होने के संबंध में कोई ठोस तार्किक आधार नहीं है। उप पंजीयक ने भी निरीक्षक की रिपोर्ट के आधार पर आगे का हिस्सा 30 फीट की गहराई तक वाणिज्यिक मानकर मूल्यांकन करने हेतु रेफरेन्स प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर की तथ्यात्मक रिपोर्ट दिनांक 16.07.2005 अवलोकनीय है जिसमें मौका निरीक्षण का उल्लेख है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में मौका निरीक्षण रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है। मौका निरीक्षण कब किया गया व इस हेतु संबंधित पक्षकारों को उपस्थित होने हेतु अवसर प्रदान किया गया है या नहीं यह स्पष्ट नहीं है। इस संबंध में राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 का अवलोकन करना समिचिन है :-

**65. Procedure to be followed by the Collector in cases of under valued instruments.-** (1) On receipt of a reference under sub section (1) or sub section (2) of section 51 of the Act from the Registering officer, the Collector shall issue a notice to the person liable to pay the duty informing him of the receipt of the reference and asking to show that market value of the property has been truly set forth in the instrument and also produce all evidence

लगातार.....5

that he has in support of his representation, within 21 days from the date of service of the notice.

(2) On receipt of a reference under sub-section (4) of section 51 of the Act or where the Collector proposed to take action suo-moto under sub-section (5) of section 51 of the Act, the Collector shall issue a notice—

(a) to every person by whom; and

(b) to every person in whose favour, the instrument has been executed;

asking them to produce the original instrument and to show cause within 21 days from the service of the notice as to why he should not proceed to determine the correct market value of the property and realise the deficient duty together with penalty under section 51 of the Act, where the original instrument is not produced within the above period of 21 days, the Collector may proceed to determine the correct market value on the copy of the instrument.

(3) After expiry of 21 days from the service of notice, Collector shall summarily examine the matter, and if he thinks fit may record a statement of any person to whom a notice under sub-rule (1) and (2) has been issued.

(4) The Collector may for the purpose of enquiry—

(i) Look into corresponding rates as recommended by the District Level Committee and the rates approved by the Inspector General of stamps.

(ii) Call for any information or record from any public office, officer or authority under the Government or the Local Authority.

(iii) examine and record statement of any member of the public, officer or authority under the Government or the Local Authority;

**(iv) inspect the property after due notice to the parties concerned.**

(5) The Collector shall—

(i) after considering the objections and representation received in writing from the person to whom notice under sub-rule (1) & (2) has been issued;

(ii) after examining the records produced before him;

(iii) after a careful consideration of all the relevant factors and evidence placed before him, and

(iv) after consideration the corresponding rates as recommended by the DLC and the rates approved by the Inspector General of Stamps. pass an order determining the market value of the property and duty payable on the instrument and take steps to collect the difference in the amount of stamp duty along with penalty, if any.

(6) The summary enquiry shall be completed within a period of 3 months.

(7) A copy of the order shall be forward to the Inspector General of stamps within 15 days from the date of order.

उपरोक्त विधिक प्रावधान के अनुसार कलक्टर (मुद्रांक) का यह दायित्व था कि वे उपरोक्तानुसार प्रक्रिया का पालन करते हुये रेफरेन्स के संबंध में उचित निर्णय पारित करते। उपरोक्त नियम 65(4)(ii) के अनुसार सम्पत्ति का निरीक्षण उभयपक्ष को नोटिस जारी कर किया जाना था परन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इस प्रक्रिया का पालन करना प्रमाणित नहीं है। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा तैयार की गई तथ्यात्मक रिपोर्ट दिनांक 16.07.2005 दस्तावेज प्रस्तुत करने की तिथि 29.03.2005 के चार माह से भी अधिक समय बाद तैयार की गई है तथा इस रिपोर्ट में भी कही यह स्पष्ट उल्लेख नहीं है कि सम्पत्ति के आगे का भाग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग में आ रहा था। पूर्व में दुकाने बनी हुई होनी व अब ईटों की दीवार बनाकर बन्द करना बताया है। मात्र दुकान का निर्माण वाणिज्यिक उपयोग का ठोस आधार नहीं माना जा सकता जब तक की वाणिज्यिक गतिविधि नहीं हो। यदि पूर्व में दुकान निर्मित थी तो दस्तावेज प्रस्तुत करने की दिनांक 29.03.2005 के समय मौका निरीक्षक की रिपोर्ट दिनांक 30.03.2005 में यह तथ्य आता कि मौके पर दुकाने निर्मित है जिनमे वाणिज्यिक गतिविधियाँ है जबकि इस रिपोर्ट में ऐसा कोई तथ्य नहीं है। इस प्रकार स्पष्ट है कि मौका निरीक्षण रिपोर्ट से मौके पर वाणिज्यिक गतिविधि प्रमाणित नहीं है।

लगातार.....6

9. इस संबंध में विद्वान अभिभाषक निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मत प्रतिपादित 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 से संबंधित सम्पत्ति दस्तावेज के अनुसार आवासीय है तथा रिकॉर्ड के अनुसार सम्पत्ति आवासीय होने बाबत कोई विवाद नहीं है। सम्पत्ति वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भी नहीं हुई है। मौके पर भी वाणिज्यिक उपयोग प्रमाणित नहीं है। उपरोक्त तथ्यों एवं विधिक स्थिति के अनुसार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है।

10. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 20.09.2005 निरस्त किया जाकर रेफरेन्स अस्वीकार किया जाता है। प्रार्थी द्वारा निगरानी प्रस्तुत करने के समय अधिनियम की धारा 65 (1) के परन्तुक के प्रावधान के अनुसार अनिवार्य रूप से जमा करवाई गई 25 प्रतिशत राशि बाद सत्यापन प्रार्थी को वापिस लौटाये जाने के आदेश दिये जाते हैं।

11. निर्णय सुनाया गया।

  
मदन लाल मालवीय,  
(सदस्य)

  
के.एल.जैन,  
(सदस्य)