राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 398/2017/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक द्वितीय जिला जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. मैसर्स जयपुर डवलपर्स जरिये साझेदार श्री लक्ष्मीकान्त अग्रवाल निवासी वैशालीनगर, जयपुर.
2. श्री चन्द्रशेखर सिंह साझेदार मैसर्स जयपुर डवलपर्स निवासी पोस्ट सावरदा वाया दूदू जिला जयपुर.
3. ठाकुर प्रताप सिंह पुत्र श्री रघुनाथ सिंह
4. ठाकुर करणी सिंह पुत्र श्री अमर सिंह
5. श्रीमती माधुरी नाथावत धर्मपत्नी श्री कुशल सिंह समस्त निवासीगण 1640, डूंगरीहाउस, खजेड़ों का रास्ता, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.
अप्रार्थी बावजूद सूचना अनुपस्थित।

निर्णय दिनांक : 18/09/2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–प्रथम (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 402/2015 में पारित किये गये आदेश दिनांक 05.08.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 3 लगायत 5 (जिन्हें आगे **'भू–स्वामी'** कहा जायेगा) द्वारा अपने स्वामित्व की आवासीय सम्पत्ति एम.एन.सी. 1640, खेजड़ों का रास्ता, जयपुर, जिस पर दो मंजिला निर्माण किया हुआ था, के तृतीय तल अर्थात् दूसरी मंजिल की छत क्षेत्रफल 19419.3 वर्गफीट पर आवासीय/वाणिज्यिक निर्माण कार्य हेतु अप्रार्थीगण संख्या 1 लगायत 2 (जिन्हें आगे **'डवलपर्स'** कहा जायेगा) के साथ अनुबंध–पत्र दिनांक 28.05.2015 को निष्पादित किया गया, जिसके तहत भू–स्वामी एवं डवलपर्स का 50 : 50 का हिस्सा निर्धारित किया गया। पक्षकारों द्वारा उक्त दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित किये जाने हेतु अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर के समक्ष दिनांक 17.7.2015 को प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किये जाने पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्पत्ति के मूल्यांकन हेतु उप–पंजीयक जयपुर–द्वितीय को निर्देशित किया गया। उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर रूपये 83460/– प्रति वर्गमीटर से आंकते हुए भूखण्ड की मालियत रूपये 7,52,83,090/– होने

लगातार.....2

सम्बन्धी रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त मालियत पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 के अनुसार मुद्रांक शुल्क की देयता का निर्धारण करते हुए कमी मुद्रांक कर, सरचार्ज व ब्याज सहित कुल रूपये 15,65,150/– की मांग कायम की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बावजूद सूचना अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ, अतः प्रार्थी राजस्व की एकपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत की गणना आवासीय दर से की गयी है, जबकि प्रश्नगत दस्तावेज में वाणिज्यिक निर्माण बाबत् अंकन किया गया है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक त्रुटि की जाने से प्रस्तुत निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्पत्ति के मूल्यांकन हेतु उप–पंजीयक को पत्र लिखे जाने पर उप–पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत वाणिज्यिक दर रूपये 83460/– प्रति वर्गमीटर से ही गणना करते हुए मूल्यांकन रिपोर्ट कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी उप–पंजीयक की रिपोर्ट अनुसार मालियत का निर्धारण करते हुए राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 के अनुसार, भूखण्ड की कुल मालियत पर भू–स्वामी के हिस्से पर 1 प्रतिशत की दर से एवं डवलपर्स के हिस्से पर 2 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता मय ब्याज व सरचार्ज के निर्धारित की गयी है। इस प्रकार राजस्व द्वारा निगरानी प्रार्थना–पत्र में यह अंकित किया जाना एवं दौराने बहस विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा यह कथन किया जाना कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा आवासीय दर से मालियत का निर्धारण किया गया है, पूर्णतया अनुचित है। ऐसा प्रतीत होता है कि विभागीय अधिकारियों द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समुचित अवलोकन किये बिना ही निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

7. उपरोक्त विवेचन अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं होने से राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

8. निर्णय सुनाया गया।

10/7/2017

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य