राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 529/2016/अजमेर.

1. श्रीमती जयश्री पत्नी स्व0 श्री पृथ्वीराज सिंह
2. ऋतुराज सिंह पुत्र स्व0 श्री पृथ्वीराज सिंह
3. अधिराज सिंह पुत्र स्व0 श्री पृथ्वीराज सिंह

निवासी सुमेरनिवास, सिटी रोड़, मदनगंज–किशनगढ़. .....प्रार्थीगण.

बनाम

1. राजस्थान सरकार
2. जय हिन्द बिल्डकोन, रजिस्टर्ड ऑफिस ई–1053, द्वितीय तल, सिद्धान्त प्लाजा, पालम एक्सटेंशन पार्ट–1, सेक्टर–7, द्वारका, नई दिल्ली–110077 जरिये पार्टनर्स.

2.1 पुखराज जैन पुत्र स्व0 श्री भंवरलाल जैन
निवासी एफ–136, मानसरोवर गार्डन, नई दिल्ली.

2.2 सुनील कुमार वर्मा पुत्र स्व0 श्री गिरधारीलाल वर्मा
निवासी ई–1071, पालम एक्सटेंशन पार्ट–1, सेक्टर–7, द्वारका, नई दिल्ली.

2.3 अजीत सिंह राठौड़ पुत्र स्व0 श्री भंवर सिंह राठौड़,
निवासी गोपाल गोशाला, डीडवाना, जिला नागौर.

2.4 महेन्द्र विक्रम सोनी पुत्र स्व0 श्री पूनमचन्द सोनी,
निवासी छापड़ी गेट के अंदर, डीडवाना जिला नागौर .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :

श्री विरेन्द्र सिंह राठौड़ व श्री गिरीश पारीक,
अभिभाषकगण .....प्रार्थीगण की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी राजस्व की ओर से.

निर्णय दिनांक : 25/08/2017

निर्णय

1. प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), वृत–अजमेर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 25/2016 में पारित किये गये आदेश दिनांक 08.02.2016 के विरूद्ध 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 प्रार्थीगण के पति/पिता स्व0 श्री पृथ्वीराज सिंह द्वारा अपने स्वामित्व की वाणिज्यिक सम्पत्ति सुमेर टॉकीज, पुरानी मिल के सामने, मदनगंज–किशनगढ़ क्षेत्रफल 25105 वर्गफीट, जिसमें 225 वर्गफीट का एक कमरा व 455 रनिंग मीटर की बाउण्ड्रीवॉल निर्मित थी, का विक्रय मैसर्स जय हिन्द बिल्डकोन, नई दिल्ली, जिसमें श्री पुखराज जैन (30%). श्री सुनील कुमार (30%). श्री पृथ्वीराज सिंह (20%). श्री अजीत सिंह

लगातार.....2

राठौड़ (10%). श्री महेन्द्र विक्रम सोनी (30%). हिस्सेदार हैं, को रूपये 6,04,75,000/– में करना दर्शाते विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु उप–पंजीयक ब्यावर के समक्ष दिनांक 09.09.2011 को प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा उक्त दस्तावेज की मालियत रूपये 6,06,91,845/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार देय मुद्रांक/पंजीयन वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् उप–पंजीयक, किशनगढ़ द्वारा मौका निरीक्षण किया जाने पर बिक्रीत सम्पत्ति का अधिकतम हिस्सा के.डी.जैन स्कूल की सड़क पर अवस्थित होने तथा वहां की डी.एल.सी. दर रूपये 3220/– प्रति वर्गफीट की निर्धारित होने से कुल मालियत रूपये 8,91,48,410/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार कमी मुद्रांक शुल्क व सरचार्ज राशि रूपये 15,65,120/– जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में अप्रार्थी क्रेता द्वारा दिनांक 03.11.2011 को उक्त राशि जमा करवा दी गयी। तत्पश्चात् प्रार्थीगण (विक्रेता) को आयकर विभाग से नोटिस प्राप्त होने पर प्रार्थीगण द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष धारा 35 के तहत मालियत निर्धारण हेतु प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश दिनांक 08.02.016 से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 8,91,48,410/– निर्धारित की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरूद्ध प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

4. बहस के दौरान प्रार्थीगण के विद्वान अभिभाषकगण का कथन है कि उप–पंजीयक द्वारा प्रार्थीगण को सुने बगैर एवं नोटिस जारी किये बगैर कुल मालियत रूपये 8,91,48,410/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार कमी मुद्रांक शुल्क व सरचार्ज राशि रूपये 15,65,120/– अप्रार्थी (क्रेता) से वसूल कर ली गयी, जबकि उक्त मालियत निर्धारण से पूर्व प्रार्थीगण को सुना जाना आवश्यक था। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी स्वयं द्वारा सम्पत्ति का मौका निरीक्षण किये बगैर एवं प्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर आदेश पारित किया गया है, जो प्रथम दृष्टया त्रुटिपूर्ण है। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा सम्पत्ति का विक्रय रूपये 6,04,75,000/– में ही किया गया है, जबकि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्धारित मालियत के अनुसार उन पर आयकर विभाग की देयता स्थापित हो जाती है ऐसी स्थिति में उन्हें सुनवाई का अवसर प्रदान किया जाना बाध्यकारी है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि सम्पत्ति का विक्रय मैसर्स जयहिंद बिल्डकोन को किया गया है, जिसमें प्रार्थीगण के पति/पिता स्व0 श्री पृथ्वीराज सिंह (विक्रेता) की भी 20

लगातार.....3

प्रतिशत भागेदारी है, जिसका उल्लेख विक्रय विलेख में स्पष्ट रूप से किया गया है। इस प्रकार उक्त अनुपात में राशि कम की जानी चाहिये थी। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषकगण ने प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार किये जाने एवं कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किये जाने का अनुरोध किया।

5. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश का समर्थन करते हुए प्रार्थीगण की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

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

7. प्रकरण में बिक्रीत सम्पत्ति के मालियत निर्धारण के सम्बन्ध में यह निर्विवादित तथ्य है कि उप–पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्धारित मालियत के अनुसार प्रार्थीगण पर आयकर विभाग के प्रति देयता स्थापित होती है, ऐसी स्थिति में उप–पंजीयक एवं कलेक्टर (मुद्रांक) के स्तर पर प्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना आवश्यक था, किन्तु पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि प्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर मालियत का निर्धारण किया गया है, जो न्यायोचित नहीं कहा जा सकता। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मालियत के निर्धारण से पूर्व बिक्रीत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया है, जो कि बाध्यकारी था। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिक्रीत सम्पति की मालियत निर्धारण हेतु मुद्रांक नियमों के प्रावधानों की पालना किया जाना पत्रावली से प्रकट नहीं होता है।

8. प्रकरण में विशेष उल्लेखनीय बिन्दु यह है कि क्रेताओं द्वारा पंजीयन विलेख प्राप्त करने हेतु आदेशित मुद्रांक शुल्क जमा करवा दी गयी है जिससे क्रेता के स्तर पर मालियत के निर्धारण की मान्यता दी गयी है, परन्तु विक्रेता को इस निस्तारण से आयकर विभाग में अधिक मालियत के आधार पर परिणामतः करदेयता सृजित होने का संशय है जबकि उनके अनुसार मालियत वही थी जो उनके द्वारा दर्शाई गई थी। इस तरह इस प्रकरण में मुद्रांक शुल्क से अधिक प्रभावी प्रकरण मालियत निर्धारण का प्रभाव आयकर दायित्वों पर है। ऐसी स्थिति में मुद्रांक शुल्क क्रेता द्वारा अदा की गयी है जिनके द्वारा कोई निगरानी नहीं होने से इसे लौटाने के आदेश नहीं दिये जा सकते हैं परन्तु प्रार्थीगण की मालियत निर्धारण हेतु सुनवाई का अवसर देने का अनुरोध स्वीकार योग्य है क्योंकि न्यायहित में ऐसा किया जाना अनिवार्य है।

लगातार.....4

9. उक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थीगण की निगरानी इस सीमा तक स्वीकार की जाती है कि वे पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए सम्पत्ति की मालियत निर्धारण हेतु राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 के प्रावधानों के अनुरूप जांच एवं विधिक प्रावधानों के अवलोकन के पश्चात् विक्रय विलेख पंजीयन हेतु प्रस्तुत दिनांक 09.09.2011 को प्रचलित डी. एल.सी. दर अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू का विधिसम्मत निर्धारण करें।

10. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य