

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 568/2015/जयपुर.

मैसर्स उपासना कॉलोनाईजर्स एण्ड रिसोर्ट्स प्रा. लिमि.,
जरिये निदेशक श्री मेहुल माहेश्वरी पुत्र श्री ओम माहेश्वरी,
निवासी बी-70, राजेन्द्र मार्ग, बापूनगर, जयपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

राजस्थान सरकार जरिये उप-पंजीयक द्वितीय, जयपुर.

.....अप्रार्थी.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अशोक नाथ योगी, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री अनिल पोखरणा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 25/04/2017

निर्णय

1. यह निगरानी मैसर्स उपासना कॉलोनाईजर्स प्रा० लिमिटेड, जयपुर (जिसे आगे 'डवलपर' कहा जायेगा) द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 1168/2012 में पारित किये गये आदेश दिनांक 05.06.2014 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 श्री अजीत तुली एवं श्री तेजेन्द्र तुली पुत्रगण स्व० श्री सुदर्शन सिंह निवासी जयपुर (जिन्हें आगे 'भू-स्वामी' कहा जायेगा) द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 223 आदर्शनगर जयपुर क्षेत्रफल 531.89 वर्गगज पर आवासीय कॉम्प्लेक्स निर्माण हेतु डवलपर के साथ एक डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 29.06.2011 को निष्पादित किया जाकर उप-पंजीयक जयपुर-द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसे उप-पंजीयक ने पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया। तत्पश्चात् महालेखाकार जांचदल द्वारा उक्त डवलपमेंट एग्रीमेंट में डवलपर व भू-स्वामी का अनुपात 62.5 : 37.5 प्रतिशत होने से 37.5 प्रतिशत भाग का विक्रय किया जाना मानते हुए कन्वेंस की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता का आक्षेप किया गया। उक्त आक्षेप की पालना में उप-पंजीयक ने प्रश्नगत दस्तावेज से हस्तान्तरित सम्पत्ति की मालियत रूपये 34,70,582/- प्रस्तावित करते हुए कन्वेंस की दर से मुद्रांक शुल्क के निर्धारण हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति सहित रूपये 1,55,000/- की मांग सृजित की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश के विरुद्ध प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

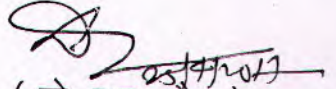
लगातार.....2

3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि उनके द्वारा डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया गया है, जिसमें भू-स्वामी के भूखण्ड पर डवलपर द्वारा आवासीय कॉम्प्लेक्स का निर्माण किया जाना तय किया गया जिसमें उक्त दोनों का क्रमशः 37.5 व 62.5 का अनुपात तय किया गया। भू-स्वामी द्वारा अपने भूखण्ड का विक्रय नहीं किया गया है। महालेखाकार जांचदल एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा हस्तगत दस्तावेज की प्रकृति को समझे बिना ही विक्रय किया जाना मानते हुए प्रार्थी के विरुद्ध मांग सृजित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि डवलमेंट एग्रीमेंट पर मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 5(bbbb) के तहत सम्पत्ति की कुल मालियत पर 1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता होती है, जो पक्षकारों द्वारा दस्तावेज पंजीयन के समय ही अदा की जा चुकी है। विद्वान अभिभाषक ने यह भी कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व भू-स्वामी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बगैर निर्णय पारित किया गया है, जो प्रथक दृष्टया त्रुटिपूर्ण है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने 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 पक्षकारों द्वारा निष्पादित दस्तावेज में स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि डवलपर द्वारा कुछ हिस्से का विक्रय स्वयं द्वारा किया जावेगा, जिसमें भू-स्वामी का किसी प्रकार का हस्तक्षेप नहीं होगा। इस प्रकार डवलपर को हस्तान्तरित परिसर स्पष्ट रूप से विक्रय की परिभाषा में आने से इस सीमा तक कन्वेंस की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती हैं। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांचदल ने आक्षेप किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा तदनुसार आदेश पारित 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 पर बल दिया।
5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।
6. हस्तगत प्रकरण में विवादित दस्तावेज का अवलोकन करने से स्पष्ट है कि उक्त दस्तावेज में भू-स्वामी द्वारा अपनी सम्पत्ति पर आवासीय कॉम्प्लेक्स के निर्माण हेतु डवलपर के साथ एग्रीमेंट निष्पादित किया गया है, जिसमें भू-स्वामी व डवलपर द्वारा दोनों का हिस्सा क्रमशः 62.5% : 37.5% निर्धारित करते हुए पृथक-पृथक बेचान का अधिकार निर्धारित किया गया है। दस्तावेज में अंकित किया गया है कि :-



"In this manner both the parties hereto have become the absolute and ultimate owners of their respective shares mentioned hereinabove. Without the requirement of the other, each party will independently be free and entitled to sell, lease out, alienate and transfer in any manner its respective share(s) and for this purpose also execute Sale Deed, Agreement, Lease Deed or any other document required and also receive the sale consideration, lease rental, advance etc."

7. ऐसी स्थिति में हस्तगत दस्तावेज के द्वारा भू-स्वामी व डवलपर द्वारा निर्धारित हिस्सा 62.5% : 37.5% अनुसार 37.5 प्रतिशत हिस्सा डवलपर का होने से उक्त हिस्से का विक्रय किया जाना पाया जाता है, जिस पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बनती है।
8. हस्तगत प्रकरण में यह भी निर्विवादित है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व भू-स्वामी को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया गया है ऐसी स्थिति में भू-स्वामी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान नहीं किये जाने के कारण कलेक्टर (मुद्रांक) का विवादित आदेश त्रुटिपूर्ण पाया जाता है।
9. फलतः प्रार्थी की निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रार्थी एवं भू-स्वामी को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।
10. निर्णय सुनाया गया।


(के. एल. जैन)
सदस्य