# राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 569/2015/जयपुर.

मैसर्स उपासना कॉलोनाईजर्स एण्ड रिसोर्ट्स प्रा. लिमि., जरिये निदेशक श्री ओम माहेश्वरी पुत्र श्री गोपीचंद माहेश्वरी, निवासी मान उपासना मार्ग, सरदार पटेल मार्ग, सी–स्कीम, 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 प्रा0 लिमिटेड, जयपुर (जिसे आगे **'डवलपर'** कहा जायेगा) द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 787/2012 में पारित किये गये आदेश दिनांक 27.02.2013 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 (1) श्रीमती शान्ति देवी सिंघल पत्नी स्व0 श्री रामप्रकाश सिंघल, श्री लोकेश कुमार सिंघल, श्री अनिल कुमार सिंघल, श्री राजेन्द्र सिंघल, श्री शरद कुमार सिंघल, श्री आलोक सिंघल पुत्रगण स्व0 स्व0 श्री रामप्रकाश सिंघल निवासीगण प्लॉट संख्या डी–111, लालकोठी मार्ग, बापूनगर, जयपुर तथा (2) श्री महेश पुरी गोस्वामी, श्री शिनारायणपुरी गोस्वामी, श्री यतेन्द्रपुरी गोस्वामी पुत्रगण स्व0 श्री शंकरपुरी गोस्वामी, श्रीमती कुन्ती गोस्वामी पत्नी स्व0 श्री अमरपुरी गोस्वामी, श्री चेतन गोस्वामी, श्री राजीव गोस्वामी श्रीमती रति गोस्वामी पिसरान स्व0 श्री अमरपुरी गोस्वामी निवासीगण प्लॉट संख्या डी–112–ए, बापूनगर, जयपुर (जिन्हें आगे **'भू–स्वामीं'** कहा जायेगा) द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या डी–111 एवं डी–112–ए, लालकोठी मार्ग, बापूनगर, जयपुर क्षेत्रफल प्रत्येक भूखण्ड 600 वर्गगज पर आवासीय कॉम्प्लेक्स निर्माण हेतु डवलपर के साथ एक डवपलमेंट एग्रीमेंट दिनांक 22.03.2010 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 40 : 60 प्रतिशत होने से 40 प्रतिशत भाग का विक्रय किया जाना मानते हुए कन्वेंस की दर से मुद्रांक

**लगातार.....2**

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 60% : 40% निर्धारित करते हुए पृथक–पृथक बेचान का अधिकार निर्धारित किया गया है। दस्तावेज में अंकित किया गया है कि :–

> "9. यह कि तयशुदा शर्तों के अनुसार लैण्ड ऑनर प्रथमपक्ष व डवलपर द्वितीयपक्ष प्रत्येक का निर्मित किये जाने वाले बहुमंजिला भवन में 60 : 40 प्रतिशत हिस्सा है जिसके अनुसार लैण्ड ऑनर का हिस्सा 18267.0 वर्गफिट आवासीय क्षेत्र, फ्लैट्स आदि व 439.2 वर्गफिट ग्राउण्ड फ्लोर पर ओपन एरिया होता है व द्वितीयपक्ष का 12178.0 वर्गफिट आवासीय क्षेत्र, फ्लैट्स आदि व 293 वर्गफिट ग्राउण्ड फ्लोर पर ओपन एरिया होता है। कार पार्किंग व अन्य वाहन पार्किंग स्थल अलग से है।
>
> .....
>
> 10. उक्त प्रकार से लैण्डआनर प्रथमपक्ष सं. 1 व 2 व डवलपर द्वितीयपक्ष उक्तानुसार अपने अपने हिस्से में आये Flats, Parking etc. क्षेत्रफल को जिस प्रकार से चाहे विक्रय, विक्रय पत्र इकरारनामा या अन्य किसी भी रूप से हस्तान्तरित कर सकते हैं, विक्रय मूल्य एवं अन्य राशि प्राप्त कर सकते हैं व अन्य किसी भी प्रकार से उपयोग उपभोग कर सकते हैं लेकिन पार्किंग केवल फ्लैट ऑनर्स को दी जा सकती है।"

7. उक्तानुसार हस्तगत दस्तावेज के द्वारा भू–स्वामी व डवलपर द्वारा निर्धारित हिस्सा 60% : 40% अनुसार 40 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 प्रतीत होता 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।

14/7/17

( के. एल. जैन )
सदस्य