राजस्थान कर बोर्ड,अजमेर

1.निगरीनी संख्या 973/2012/जयपुर
2.निगरीनी संख्या 974/2012/जयपुर
मैसर्स गीतांजली इण्टरनेशनल(साझेदारी फर्म) जरिए
साझेदार रामबाबू अग्रवाल पुत्र श्री मदनलाल
निवासी–एच–55,झखेश्वर मार्ग,बनीपार्क,जयपुर — प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक,जयपुर
द्वितीय–जयपुर — अप्रार्थी

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थित
श्री वीरेन्द्र गोयल
अभिभाषक — प्रार्थी की ओर से
श्री रामकरण सिह
उप राजकीय अभिभाषक — अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांकः 14-09-2015

निर्णय

ये दोनों निगरानी प्रार्थी की ओर से राजस्थान पंजीयन एवं मुद्रांक अधिनियम, 1998(जिसे आगे अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे कलक्टर (मुदांक) के द्वारा प्रकरण संख्या 804/2011 एवं 805/2011 में पारित पृथक–पृथक आदेश दिनाक 21.02.2012 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं। दोनों निगरानियों में समान बिन्दु निहित होने से इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जा रहा है। निर्णय की प्रतियॉं दोनों पत्रावलियों पर पृथक–पृथक रखी जायें।

प्रकरण संख्या 973/2012 के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रामबाबू अग्रवाल ने बहुमंजिला इमारत (व्यवसायिक कॉम्पलैक्स) 'गीतांजली टॉवर' मदरामपुरा,अजमेर रोड, जयपुर स्थित के चतुर्थ तल पर स्थित आफिस संख्या 409, 410 एवं 411,जिनका कुल क्षेत्रफल 938.13 वर्गफीट है, को श्री राजन्द्र सिंह वगैरह से रू. 12,19,569/–में क्रय करके विक्रय पत्र उप पंजीयक जयपुर द्वितीय(जिसे आगे उप पंजीयक कहा जायेगा) के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया । उप पंजीयक ने उक्त विक्रय पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों का लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार जांच दल द्वारा उप पंजीयक के कार्यालय का अंकेक्षण करने पर निरीक्षण अवधि 1/2005 से 12/2005 में प्रश्नगत सम्पत्तियों से सम्बन्धित दस्तावेज संख्या 2635/05 को कमी मालियत का दस्तावेज होना मानकर प्रश्नगत सम्पत्ति की बाजार भाव से मालियत रू. 20,44,185/–मानते हुए उस पर मुद्रांक कर रू. 1,63,535/– व पंजीयन रू. 20,442/–देय मानकर पूर्व में अदा की गई मुंद्रांक कर रू. 97,570/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 12,200/–को कम करते हुए कमी अन्तर कर मुद्रांक रू. 65,965/– व पंजीयन शुल्क रू.8242/– कुल रू. 74,207/–वसूल करने हेतु उप पंजीयक को

वसूल करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 (2) के अन्तर्गत प्रेषित किया। उप पंजीयक द्वारा कमी अन्तर कर मुद्रांक रू. 65,965/– व पंजीयन शुल्क रू.8242/– कुल रू. 74,207/– जमा कराने हेतु प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। नोटिस की पालना में प्रार्थी द्वारा उक्त कमी अन्तर कर मुद्रांक रू. 65,965/– व पंजीयन शुल्क रू.8242/– कुल रू. 74,207/– जमा नहीं कराने पर अधिनियम की धारा 51 (2) के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया।

प्रकरण संख्या 974/2012 के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि रामबाबू अग्रवाल ने बहुमंजिला इमारत (व्यवसायिक कॉम्पलैक्स) 'गीतांजली टॉवर' मदरामपुरा,अजमेर रोड, जयपुर स्थित के चतुर्थ तल पर स्थित आफिस संख्या 412 से 419 तक जिनका कुल क्षेत्रफल 2627.59 वर्गफीट है, को श्री राजन्द्र सिंह वगैरह से रू.34,15,867/–में क्रय करके विक्रय पत्र उप पंजीयक जयपुर द्वितीय(जिसे आगे उप पंजीयक कहा जायेगा) के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया । उप पंजीयक ने उक्त विक्रय पत्र को पंजीकृत करके पक्षकारों का लौटा दिया। तत्पश्चात महालेखाकार जांच दल द्वारा उप पंजीयक के कार्यालय का अंकेक्षण करने पर निरीक्षण अवधि 1/2005 से 12/2005 में प्रश्नगत सम्पत्तियों से सम्बन्धित दस्तावेज संख्या 2635/05 को कमी मालियत का दस्तावेज होना मानकर प्रश्नगत सम्पत्ति की बाजार भाव से मालियत रू. 57,25,519/–मानते हुए उस पर मुद्रांक कर रू. 45,80,042/– व पंजीयन रू. 25,000/–देय मानकर पूर्व में अदा की गई मुंद्रांक कर रू. 2,73,270/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 25,000/–को कम करते हुए कमी अन्तर कर मुद्रांक रू. 1,84,472/– व पंजीयन शुल्क निल कुल रू. 1,84,472/–वसूल करने हेतु उप पंजीयक को वसूल करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 (2) के अन्तर्गत प्रेषित किया। उप पंजीयक द्वारा कमी अन्तर कर मुद्रांक रू. 1,84,472/– व पंजीयन शुल्क निल कुल रू. 1,84,472/– जमा कराने हेतु प्रार्थी को नोटिस जारी किया गया। नोटिस की पालना में प्रार्थी द्वारा उक्त कमी अन्तर कर मुद्रांक रू. 1,84,472/– व पंजीयन शुल्क निल कुल रू. 1,84,472/– जमा नहीं कराने पर अधिनियम की धारा 51 (2) के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया।

उक्त प्रकार से प्रस्तुत दोनों रेफरेन्सेस का विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु संख्या 5(ग) अनुसार निस्तारण करते हुए पृथक–पृथक निर्णय दिनांक 21.02.2012 को कर रेफरेन्स स्वीकार कर प्रकरण संख्या 973/2012 में कुल रू. 92,000/– एवं प्रकरण संख्या 974/2012 में कुल रू. 2,27,500/–वसूल करने का निर्णय पारित किया है। उक्त निर्णयों से असन्तुष्ट होकर ये दोनों निगरानियॉ प्रस्तुत की गई हैं।

प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि क्रय की गई सम्पत्ति 'गीतांजली टॉवर' में स्थित है,जिसकी जिला स्तरीय समिति द्वारा विशिष्ठ रूप से तय की गई अनुमोदित राशि रू. 1300/–प्रति वर्गफीट मय निर्माण सहित बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत तय करके, उसी के उस पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क अदा करके विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किये गये थे,जिनको पंजीकृत करके उप पंजीयक द्वारा पक्षकारों को लौटा दिया गया था। उनका कथन है कि तत्पश्चात महालेखाकार जांच दल द्वारा उक्त विक्रय दस्तावेजों के पंजीबद्ध होने के एक वर्ष की अवधि व्यतीत होने के उपरान्त विशिष्ठ रूप से अनमोदित की गई दरों को ना मानते हुए अजमेर रोड की प्रचलित व्यवसायिक दर लगाते हुए उक्त विक्रीत सम्पत्ति स्थित चतुर्थ तल की दरे राशि रू. 1300/– प्रति वर्गफीट के स्थान पर 2179/– प्रति वर्गफीट मानते हुए कमी मालियत का आक्षेप गठित किया और उसी गठित आदेश के आधार पर कमी मालियत एवं कमी पंजीयन का रेफरेन्स उप पंजीयक द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किये गये,जिन्हें अनुचित रूप से स्वीकार किया गया है। उनका कथन है कि निरीक्षण दल द्वारा उन्हें बिना सुने व बिना नोटिस दिये कमी मालियत का आक्षेप गठित किया गया है, जो न्याय संगत नहीं है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुदांक) ने एकतरफा निर्णय की जानकारी वसूली का नोटिस जारी किया गया है। उनका कथन है कि बहुमंजिला इमारत की मार्केट वैल्यू परिसर के आस–पास स्थित अन्य बहुमंजिला इमारत की निर्धारित मार्केट दरों का आंकलन कर विशिष्ठ दरे निर्धारित की गई थी,जिनको नहीं मानकर अनुचित रूप से कमी मालियत का वाद बनाया गया है। उनका कथन है कि उप पंजीयक द्वारा उक्त बिकी सम्पत्ति से सम्बन्धित मूल विक्रय पत्र दस्तावेज तत्समय जिला स्तरीय समिति द्वारा तय की गई अनुमोदित दरों के आधार पर मालियत का निर्धारण करते हुए सम्पूर्ण मुद्रांक/पंजीयन शुल्क राशि प्राप्त कर प्रार्थी निगरानी कर्ता को लौटा दिया गया, तक ऐसी स्थितिमें उक्त सम्बन्धित वसूल राशि का रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रेषित करने के लिए अप्रार्थी उप पंजीयक का पद उक्त कार्य के लिए पदाकर्य निवृत्त (functus officio) हो जाने से प्रेषित उक्त प्रकरणों का रेफरेन्स पोषणीय (maintainable) नहीं था,इसलिए कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय निरस्तनीय है। उन्होंने अपने कथन के समर्थन में माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरीनी संख्या 318/2008/जयपुर मेघा ज्वैलरी बनाम राज्य सरकार जरिए उप पंजीयक जयपुर चतुर्थ में पारित निर्णय 16.02.2015 प्रस्तुत करते हुए दोनों निगरानी स्वीकार कर कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 21.02.2012 अपास्त करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विद्वान कलक्टर (मुद्राक) ने दोनों रेफरेन्सेस का विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के बिन्दु

संख्या 5(ग) अनुसार निस्तारण करते हुए पृथक–पृथक निर्णय दिनांक 21.02.2012 को कर रेफरेन्स स्वीकार कर प्रकरण संख्या 973/2012 में कुल रू. 92,000/– एवं प्रकरण संख्या 974/2012 में कुल रू. 2,27,500/–वसूल करने का निर्णय पारित किया है, जो पूर्णतः विधिक एवं न्याय संगत है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत दोनों निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा रेकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा 'गीतांजली टॉवर' की चौथी छठवीं मंजिल पर स्थित प्रश्नगत सम्पत्ति को पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया हैं। प्रार्थी द्वारा बहस के दौरान प्रमाणित जिला स्तरीय कमेटी द्वारा'गीतांजली टॉवर' विशिष्ठ रूप से डी.एल.सी. दरें दिनांक 15.07.2004 को निर्धारित की गई हैं, जिसमें 'गीतांजली टॉवर' की तृतीय मंजिल एवं इससे ऊपर की मंजिलों के लिये निर्धारित दर ₹ 1300/– अंकित है। महालेखाकार निरीक्षण दल द्वारा रू. 1300/–प्रति वर्गमीटर निर्धारित होने से डी.एल.सी. द्वारा 'गीतांजली टॉवर' की दरें कम निर्धारित किया जाना मानते हुए प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया गया है। उप पंजीयक द्वारा महालेखाकार के उक्त आक्षेप के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेजों की सम्पत्ति की मालियत कम होने के युक्तियुक्त कारण अंकित किये बिना एवं इस सम्बन्ध में कोई प्रमाण अथवा दस्तावेज संलग्न किये बिना ही कमी मालियत के रेफरेन्स पेश किया गया हैं। उप पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर मूल दस्तावेज लौटाने के पश्चात कमी मालियत के उक्त रेफरेन्स धारा 51(2) के विधिक प्रावधानों की पालना किये बिना ही पेश किया गया हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में महालेखाकार जांच दल के आक्षेप के आधार पर सम्पत्ति की भूमि का मूल्यांकन रू. 2179/– प्रति वर्गमीटर से किये जाने सम्बन्धी डी.एल.सी. दरों की कोई सूची अथवा साक्ष्य उपलब्ध नहीं है एवं न ही विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा बहस के दौरान ऐसा कोई साक्ष्य/सूची हमारे समक्ष प्रस्तुत की गई है। ऐसी स्थिति में प्रकरण में उपलब्ध अभिलेख व तथ्यों के आधार पर डी.एल.सी. द्वारा बहुमंजिल वाणिज्यिक भवन 'गीतांजली टॉवर' के लिये विशिष्ठ रूप से निर्धारित दर ₹ 1300/– प्रति वर्गफीट मानते हुए निर्धारित की गई मालियत एवं तद्नुसार वसूल की गई मुद्रांक/पंजीयन शुल्क विधिसम्मत एवं न्यायोचित प्रतीत होता है।

इस सन्दर्भ में माननीय उच्चतम न्यायालय के **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स** के न्यायिक दृष्टान्त **(2007) 19 टैक्स अपडेट 355** एवं **हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731** द्वारा प्रतिपादित सिद्धान्त तथा विद्वान अभिभाषक प्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत किये गये माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय व कर बोर्ड के न्यायिक दृष्टान्तों के आलोक में तथा विभागीय परिपत्र संख्या 2/2004 के अनुसार विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत

किये जाने की दिनांक को बहुमंजिल इमारतों हेतु प्रभावी डी.एल.सी. दर के अनुरूप सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तद्नुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल किया जाकर ही पंजीबद्ध किया जाना उचित है। ऐसी स्थिति में महालेखाकार जांच दल द्वारा डी.एल.सी. द्वारा **'गताजंली टॉवर'** के लिये निर्धारित दरों को कम मानते हुए प्रश्नगत विक्रय–दस्तावेज कमी मालियत पर पंजीबद्ध होने का आक्षेप किया जाना विधिसम्मत एवं न्यायसंगत नहीं है।

प्रार्थी की ओर से कर बोर्ड की माननीय खण्डपीठ द्वारा निगरीनी संख्या 318/2008/जयपुर मेघा ज्वैलरी बनाम राज्य सरकार जरिए उप पंजीयक जयपुर चतुर्थ में पारित निर्णय 16.02.2015 को उद्धृति गया है, जिससे उक्त दोनों निगरानी आच्छादित होने से कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित किये गये निर्णय अविधिक होने से अपास्त किये जाते हैं।

परिणामतः प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानी स्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर के निगरानी अधीन आदेशों एतद्द्वारा अपास्त किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया ।

(सुनील शर्मा)
सदस्य