राजस्थान कर बोर्ड,अजमेर

निगरानी संख्या 2290/2008/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक,जयपुर प्रथम
जयपुर ....प्रार्थी

बनाम

1.मैसर्स स्पाईकोन रियल इस्टेट डेवलपर्स प्रा.लि.
डी–4,मालवीय मार्ग, सी स्कीम,जयपुर
2.श्री विवेक शर्मा पुत्र श्री ज्ञान प्रकाश शार्मा
3.श्री विजय शर्मा पुत्र श्री राम नारायण शर्मा
4.श्री विक्रम शर्मा श्री राम नारायण शर्मा
निवासी–सभी बी–176,मंगल मार्ग,बापू नगर,जयपुर ...अप्रार्थी

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थितः

श्री एन.के. बैद,
उप राजकीय अभिभाषक प्रार्थी की ओर से
श्री प्रदीप चौधरी
अभिभाषक अप्रार्थी की ओर से

निर्णय दिनांकः 26.08.2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर द्वारा प्रकरण संख्या 553/2007 में पारित आदेश दिनांक 20.06.208 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई हैं।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या एक एवं अप्रार्थियों के मध्य दिनांक 08.09.1999 को एक डेवलपमेन्ट इकरारनामा (रिहायशी फ्लेट विकसित करने हेतु) निष्पादित किया गया, जिसको पंजीकृत नहीं कराया गया। उक्त दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति का विक्रय 16.04.2005 को विक्रय कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक जयपुर प्रथम ने दिनांक 16.04.2005 को उक्त विक्रय पत्र को पंजीकृत करके विक्रय पत्र पक्षकारों को लौटा दिया। उक्त दस्तावेज का अंकेक्षण दल द्वारा अंकेक्षण करने पर आक्षेप गठित किया गया कि डवलपर एग्रीमेन्ट का पंजीयन पक्षकारों द्वारा नही कराया गया है,जिससे रू. 32,23,821/–की राजस्व अपवचना हुई है। उक्त गठित आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक द्वारा श्री विवेक शर्मा पुत्र श्री ज्ञान प्रकाश जाति ब्राह्मण निवासी बी–176 मंगल मांग,बापू नगर,जयपुर द्वारा श्री स्पाईकोन रियल स्टेट डवलपर्स प्रा.लि.,श्री विजय जैन जाति जैन निवासी 26 हिम्मत नगर,टोंक रोड, जयपुर के हक में निष्पादित लेख पत्र में सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू रू. 83,59,950/–मानते हुए मुद्रांक कर रू.83,600/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 25,000/–जमा कराने हेतु दिनांक 21.9.2007 को नोटिस जारी किया। नोटिस की पालना में उक्त मुद्रांक कर रू.83,600/– एवं पंजीयन शुल्क रू.

83,600/–जमा नहीं कराने पर उसे वसूल करने हेतु दिनांक 26.06.2007 को कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने अंकेक्षण दल द्वारा आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) के अन्तर्गत आक्षेप गठित किया गया,जिसको दिनांक 27.5.2004 से प्रभाव मानते हुआ है इसलिए हस्तगत प्रकरण में डवलपर एग्रीमेन्ट अधिनियम की उक्त धारा से पूर्व का होने के कारण आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) के अनुसार मुद्रांक कर देय नही है,निष्कर्ष अवधारित करते हुए उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स अस्वीकार कर दिया। कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 20.6.2008 से क्षुब्ध होकर उप पंजीयक जयपुर प्रथम की ओर से यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि अंकेक्षण दल द्वारा प्रकरण में प्रश्नगत डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 8.9.1999 को किया गया,जिसका पंजीयन नहीं कराया गया है इसलिए आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) के अन्तर्गत आक्षेप गठित किया गया। उनका कथन है कि उक्त आर्टिकल के अन्तर्गत यदि प्रमोटर अथवा डेवलपर को पावर दिया गया है, तो उस दिये गये पावर से सम्बन्धित सम्पत्ति की बाजार भाव का एक प्रतिशत मुंद्रांक कर देय है। उप पंजीयक द्वारा उक्त आर्टिकल के अन्तर्गत गठित आक्षेप के आधार पर पक्षकारों को मुद्रांक कर रू.83,600/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 83,600/– वसूल करने हेतु रेफरेन्स कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने पर उन्होंने अस्वीकार कर दिया है,जो अविधिक है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि हस्तगत प्रकरण में डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 8.9.1999 को किया गया और एग्रीमेन्ट दिनांक आर्टिकल 5 (बीबीबीबी)को अस्तित्व में नहीं था क्योंकि आर्टिकल 5 (बीबी),(बीबीबी) एवं (बीबीबीबी) को राजस्थान अधिनियम 7 वर्ष 2004 को दिनांक 27.05.2004 से प्रभावी किया जाकर जोडा गया है, इसलिए अंकेक्षण दल द्वारा आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) के अन्तर्गत गठित आक्षेप अविधिक है। उनका कथन है कि विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) ने इन्हीं तथ्यों के आलोक में रेफरेन्स अस्वीकार किया है,जो अविधिक है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी, उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया गया तथा आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) का अध्ययन किया गया। प्रकरण के तथ्यानुसार अप्रार्थी संख्या एक एवं अप्रार्थियों के मध्य दिनांक 08.09.1999 को एक डेवलपमेन्ट इकरारनामा (रिहायशी फ्लेट विकसित करने हेतु) निष्पादित किया गया, जिसको पंजीकृत नहीं कराया गया। उक्त दस्तावेज से सम्बन्धित सम्पत्ति का विक्रय 16.04.2005 को विक्रय कर विक्रय पत्र पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक जयपुर

प्रथम ने दिनांक 16.04.2005 को उक्त विकय पत्र को पंजीकृत करके विकय पत्र पक्षकारों को लौटा दिया। उक्त दस्तावेज का अंकेक्षण दल द्वारा अंकेक्षण करने पर आक्षेप गठित किया गया कि डवलपर एग्रीमेन्ट का पंजीयन पक्षकारों द्वारा नही कराया गया है,जिससे रू. 32,23,821/–की राजस्व अपवचना हुई है। उक्त गठित आक्षेप के आधार पर उप पंजीयक द्वारा श्री विवेक शर्मा पुत्र श्री ज्ञान प्रकाश जाति ब्राह्मण निवासी बी–176 मंगल मांग,बापू नगर,जयपुर द्वारा श्री स्पाईकोन रियल स्टेट डवलपर्स प्रा.लि.,श्री विजय जैन जाति जैन निवासी 26 हिम्मत नगर,टोंक रोड, जयपुर के हक में निष्पादित लेख पत्र में सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू रू. 83,59,950/–मानते हुए मुद्रांक कर रू.83,600/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 25,000/–जमा कराने हेतु दिनांक 21.9. 2007 को नोटिस जारी किया। नोटिस की पालना में उक्त मुद्रांक कर रू.83,600/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 83,600/–जमा नहीं कराने पर उसे वसूल करने हेतु दिनांक 26.06.2007 को कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेन्स प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) ने अंकेक्षण दल द्वारा आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) के अन्तर्गत आक्षेप गठित किया गया,जिसको दिनांक 27.5.2004 से प्रभावी मानते हुए रेफरेन्स अस्वीकार कर दिया।

महालेखाकार के द्वारा आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) के अन्तर्गत गठित आक्षेप के निर्णय हु आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) का अवलोकन किया गया,जिससे स्पष्ट है कि आर्टिकल 5 (बीबी), (बीबीबी) एवं (बीबीबीबी) को राजस्थान अधिनियम 7, 2004 से दिनांक 27.5.2005 प्रभाव में आया है।

"Clauses (bb), (bbb) and (bbbb)inserted by raj. Act 7 of 2004, w.e.f. 27.5.2004"

हस्तगत प्रकरण में डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 8.9.1999 को किया गया और एग्रीमेन्ट दिनांक को आर्टिकल 5 (बीबीबीबी)को अस्तित्व में नहीं था क्योंकि आर्टिकल 5 (बीबी),(बीबीबी) एवं (बीबीबीबी) को राजस्थान अधिनियम 7 वर्ष 2004 को दिनांक 27.05.2004 से प्रभावी किया जाकर जोडा गया है, इसलिए अंकेक्षण दल द्वारा आर्टिकल 5 (बीबीबीबी) के अन्तर्गत गठित आक्षेप विधिक नहीं ठहराया जा सकता है। कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा इन्हीं तथ्यों का विश्लेषण करते हुए रेफरेन्स को अस्वीकार किया है,जिसमें यह पीठ हस्तक्षेप करना उचित नहीं समझती है। फलतः राजस्व की ओर से प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया ।

(सुनील शर्मा)
सदस्य