राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

1. निगरानी संख्या – 802/2012/जयपुर.

अशोक भार्गव पुत्र श्री के. डी. भार्गव जाति ब्राह्मण,
निवासी एस–118, महावीर नगर, टोंक रोड़, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक सांगानेर–प्रथम, जयपुर/उप–पंजीयक–अष्टम, जयपुर शहर.
2. श्रीमती अलका भार्गव पत्नी श्री नरेश कुमार भार्गव जाति ब्राह्मण, निवासी एस–250, महावीर नगर, टोंक रोड़, जयपुर.
3. श्रीमती पूर्णिमा लोढ़ा पत्नी श्री विनोद लोढ़ा जाति जैन निवासी ए–8, महावीर नगर, टोंक रोड़, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

2. निगरानी संख्या – 277/2013/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक–अष्टम, जयपुर
पूर्व में – उप पंजीयक सांगानेर–प्रथम/अष्टम. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती अलका भार्गव पत्नी श्री नरेश कुमार भार्गव जाति ब्राह्मण, निवासी एस–250, महावीर नगर, टोंक रोड़, जयपुर.
2. श्रीमती पूर्णिमा लोढ़ा पत्नी श्री विनोद लोढ़ा जाति जैन निवासी ए–8, महावीर नगर, टोंक रोड़, जयपुर.
3. अशोक भार्गव पुत्र श्री के.डी.भार्गव जाति ब्राह्मण, निवासी एस–118, महावीर नगर, टोंक रोड़, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य
श्री अमर सिंह, सदस्य

उपस्थित : :

श्री नरेश जैन, अभिभाषक .....प्रार्थी (विक्रेता) की ओर से.
श्री एन. एस. राठौड़,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 13/02/2014

निर्णय

निगरानी संख्या 802/2012 प्रार्थी अशोक भार्गव (विक्रेता) एवं निगरानी संख्या 277/2013 प्रार्थी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर के प्रकरण संख्या 394/09 में पारित किये गये आदेश दिनांक 30.08.2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत पृथक–पृथक प्रस्तुत की गई हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप–पंजीयक, सांगानेर–प्रथम द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत प्रेषित रेफरेंस को आंशिक रूप से स्वीकार किया है।

लगातार.....2

ये दोनों निगरानियां एक ही सम्पत्ति से सम्बन्धित होने तथा पक्षकार समान होने से दोनों का निस्तारण एक ही निर्णय से किया जाकर, निर्णय की मूल प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक—पृथक रखी जा रही है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी श्री अशोक भार्गव ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 45 व 46 गायत्री नगर—बी, दुर्गापुरा से मानसरोवर जाने वाली सड़क पर नाले के पास, जयपुर क्षेत्रफल 455.22 वर्गमीटर का विक्रय अप्रार्थिया संख्या 2 श्रीमती अल्का भार्गव व अप्रार्थिया संख्या 3 श्रीमती पूर्णिमा लोढ़ा को रूपये 36,41,760/— में करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय विलेख दिनांक 29.01.2008 को पंजीयन हेतु उप—पंजीयक, सांगानेर—प्रथम के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप—पंजीयक द्वारा उक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। तत्पश्चात उप—पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का रैण्डम पद्धति से दिनांक 15.9.2009 को मौका निरीक्षण किये जाने पर मौके पर बेसमेंट व चार मंजिला व्यावसायिक निर्माण पाया गया तथा सम्पत्ति व्यावसायिक संस्थानों की पंक्ति में स्थित पायी गयी। इस पर उप—पंजीयक ने गायत्रीनगर—बी की डी.एल.सी. व्यावसायिक दर रूपये 39600/— प्रति वर्गमीटर से प्रश्नगत सम्पत्ति के भूखण्ड की मालियत रूपये 1,80,26,712/—, 18500 वर्गफीट निर्माण की लागत रूपये 400/— प्रति वर्गफीट से रूपये 74,00,000/— सहित कुल मालियत रूपये 2,54,26,712/— निर्धारित करते हुए तदनुसार मुद्रांक शुल्क जमा कराने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 54 के तहत क्रेता—विक्रेता को नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में पक्षकारों द्वारा वांछित मुद्रांक शुल्क जमा नहीं कराने पर उप—पंजीयक ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निर्माण को पंजीयन के पश्चात किया जाना अवधारित करते हुए निर्माण की लागत पर मुद्रांक शुल्क की देयता को अस्वीकार किया तथा भूखण्ड की अवस्थिति के आधार पर वाणिज्यिक अवधारित करते हुए भूखण्ड की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 1,80,26,712/— निर्धारित करते हुए प्रार्थीगण से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 9,35,020/— एवं शास्ति रूपये 93,580/— सहित कुल रूपये 10,28,600/— वसूल किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.8.2010 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी श्री अशोक भार्गव द्वारा निगरानी संख्या 802/12 एवं उप—पंजीयक (राजस्व) द्वारा निगरानी संख्या 277/13 मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र एवं शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी हैं।

लगातार.....3

उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

निगरानी संख्या 802/12 के प्रार्थी व प्रति निगरानी संख्या 277/13 में अप्रार्थी संख्या 3 के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया किया कि श्रीमती अल्का भार्गव व श्रीमती पूर्णिमा लोढ़ा ने संयुक्त रूप से नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति में प्लॉट संख्या 45 व 46 श्री अशोक भार्गव से रहवासी उद्देश्य से क्रय कर विक्रय दस्तावेज दिनांक 29.01.2008 को पंजीबद्ध कराया था, जिसे अप्रार्थी उप—पंजीयक द्वारा पंजीबद्ध कर लौटा दिया था। पंजीकरण के लगभग दो वर्ष पश्चात प्लॉटों का मौका निरीक्षण में भूखण्डों पर बेसमेंट व 4 मंजिला व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स पाते हुए प्लॉटों पर निर्माण सहित गायत्रीनगर—बी की व्यावसायिक दरों से मालियत आंकते हुए रेफरेंस दायर किया, जिसमें आदेश दिनांक 30.8.2010 से भूखण्डों पर निर्माण विक्रय विलेख के पश्चात का माना, लेकिन व्यावसायिक दरों से मालियत आंककर अन्तर मुद्रांक व शास्ति आरोपित करने में विधिक भूल की है।

अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) विक्रेता श्रीमती पूर्णिमा लोढ़ा को बिना पक्षकार बनाये व नोटिस जारी किये तथा बिना साक्ष्य हेतु पूर्ण अवसर प्रदान किये ही प्रकरण का निस्तारण कर विधिक सिद्धान्तों के विपरीत आदेश पारित किया है, जो कि निरस्तनीय है।

अग्रिम कथन किया कि प्रार्थी ने सम्पत्ति को न तो व्यावसायिक उद्देश्य से क्रय की थी, न ही उसका उपयोग व्यावसायिक हो रहा है। दस्तावेज पंजीयन के समय सम्पत्ति के उपयोग के आधार पर ही मुद्रांक शुल्क देय है। तर्क के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय के **उत्तरप्रदेश राज्य बनाम अमरीश टंडन व अन्य में डी.एन.जे. (1) 2012 एस.सी. पेज 128** का हवाला दिया है। यह भी कथन किया कि अप्रार्थी उप—पंजीयक द्वारा निर्माण दस्तावेज पंजीकरण के वक्त होने का कोई सबूत पेश नहीं किया है, जबकि प्रार्थी ने पंजीयन के पश्चात निर्माण करने के साक्ष्य प्रस्तुत किये हैं। इसलिए विभाग की निगरानी भी अपास्तनीय है।

मियाद के बिन्दु पर विद्वान अभिभाषक का कथन है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे।

लगातार.....4

उक्त आधारों पर प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने तथा प्रति निगरानीकर्ता की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

प्रति निगरानीकर्ता विभाग के विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) ने स्वयं मौका निरीक्षण किया तथा उप—पंजीयक की रिपोर्ट को सही परिप्रेक्ष्य में विचारित किये बिना विवादित निर्माण दस्तावेज पंजीयन के बाद का माना है, जो कि अविधिक है।

विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे।

अग्रिम कथन किया कि विवादित सम्पत्ति व्यावसायिक संस्थानों की पंक्ति में अवस्थित है, इसलिए कलेक्टर (मुद्रांक) ने व्यावसायिक दर से मालियत निर्धारित कर कोई विधिक भूल नहीं की है। इसलिए व्यावसायिक दर से मालियत अवधारण के विरूद्ध निगराकार द्वारा प्रस्तुत निगरानी खारिज किये जाने तथा विभाग की निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थीगण (विक्रेता व राजस्व) द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 30.8.2010 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानियों के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्रों में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर दोनों निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जाती हैं।

पत्रावली से स्पष्ट होता है कि श्रीमती अल्का भार्गव व श्रीमती पूर्णिमा लोढ़ा द्वारा संयुक्त रूप से प्लॉट संख्या 45 व 46 क्रय कर दस्तावेज पंजीयन कराया गया था, जिसके लगभग 2 वर्ष बाद उप—पंजीयक द्वारा मौका निरीक्षण में प्लॉटों पर निर्माण पाया तथा निर्माण व्यावसायिक होने तथा व्यावसायिक संस्थानों की पंक्ति में होने से गायत्रीनगर—बी की व्यावसायिक दर से मालियत आंकते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) ने संयुक्त क्रेताओं को नोटिस जारी कर सुनवाई का अवसर प्रदान करने के उपरान्त विवादित भूखण्डों पर निर्माण को पंजीयन के बाद का पाया, लेकिन विवादित सम्पत्ति व्यावसायिक संस्थानों की पंक्ति में अवस्थित होने के बाद प्लॉटों की मालियत वाणिज्यिक दर से

लगातार.....5

अवधारित करते हुए अन्तर मुद्रांक रूपये 9,35,020/— व शास्ति रूपये 93,580/— कुल रूपये 10,28,600/— आरोपित कर वसूली के आदेश जारी किये हैं। पत्रावली से यह भी स्पष्ट होता है कि प्रार्थी श्री अशोक भार्गव तथा श्रीमती अलका भार्गव ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश की पालना में एमनेस्टी योजना के तहत मुद्रांक शुल्क रूपये 9,35,020/— जरिये रसीद संख्या 2011401002194 से दिनांक 30.3.2011 से राजकोष में जमा कराने के कारण शास्ति व ब्याज से छूट प्रदान की गई।

वर्ष 2011 की एमनेस्टी योजना का लाभ प्राप्त करने के पश्चात प्रार्थी निगरानी प्रस्तुत नहीं कर सकता था, इसलिए निगरानी अस्वीकार की जाती है।

जहां तक प्रति निगराकार की निगरानी में प्रकरण के निर्माण दस्तावेज पंजीयन के समय भी होने का तर्क है, पत्रावली पर उपलब्ध साक्ष्यों के आलोक में स्वीकार योग्य नहीं है, क्योंकि निर्माण कार्य बाद में किया गया है।

उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए दोनों निगरानियां अस्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 30.8.2010 की एतद्द्वारा पुष्टि की जाती है।

निर्णय सुनाया गया ।

(अमर सिंह) 13-2-14
सदस्य

(जे. आर. लोहिया)
13/02/14
सदस्य