राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –1046/2014/राजसमन्द

मोहम्मद सरफराज पुत्र हामीद खान जाति मन्सुरी
निवासी रेलमगरा तहसील रेलमगरा, जिला–राजसमन्द .....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, रेलमगरा, जिला राजसमन्द
2. श्रीमती गुलशन बानो पति श्री अब्दुल रहीम जाति मन्सुरी
   निवासी कांकरोली, तहसील राजसमन्द, जिला–राजसमन्द (राज.) .....**अप्रार्थी.**

एकलपीठ
मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रोहित सोनी
अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**

जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**अप्रार्थीगण की ओर से.**

निर्णय दिनांक : 25.01.2016

निर्णय

प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत यह निगरानी प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर द्वारा प्रकरण सं. 70/13 में पारित निर्णय दिनांक 13.03.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **"मुद्रांक अधिनियम"** कहा गया है) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है :–

1. न्यायालय, जिला न्यायाधीश, राजसमन्द द्वारा दिनांक 22.11.2013 के पत्र के साथ मुकदमा सं. 333/11 ई.दी मोहम्मद सरफराज बनाम श्रीमती गुलशन बानो वगैरा में प्रस्तुत मूल विक्रय ईकरारनामा, देय मुद्रांक कर एवं शास्ति निर्धारण हेतु कलक्टर (मुद्रांक), उदयपुर को प्रेषित किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया एवं उपपंजीयक, रेलमगरा से मूल्यांकन रिपोर्ट तलब की। उपपंजीयक, रेलमगरा ने पत्र दिनांक 17.02.2014 से विक्रय अनुबन्ध पत्र में अंकित सम्पत्ति की वर्तमान प्रचलित डी.एल.सी. दर से मालियत गणना कर भूमि एवं उस पर निर्मित दीवार की कुल मालियत 79,36,880/– रूपये बतायी एवं इस पर मुद्रांक कर 3,96,850/– रूपये, पंजीयन शुल्क 79,400/–रूपये, सरचार्ज 39,700/–रूपये व पृष्ठांकन शुल्क 300/–रूपये, कुल 5,16,250/– रूपये देय बतायें।

2. कलक्टर (मुद्रांक) ने निर्णय दिनांक 13.03.2014 से प्रश्नगत सम्पत्ति की उपपंजीयक, रेलमगरा द्वारा प्रेषित मालियत रिपोर्ट में अंकित 79,36,880/– रूपये

लगातार.....2

पर 3 प्रतिशत मुद्रांक कर आंकलन कर मुद्रांक कर 2,38,106/—रूपये, सरचार्ज 23,800/— रूपये एवं शास्ति 2,38,006/—रूपये कुल 4,99,812/— रूपये वसूलने के आदेश प्रसारित किये। उक्त निर्णय से व्यथित होकर प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र पेश किया।

3. प्रार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री रोहित सोनी एवं राजस्व की ओर से विद्वान जमील जई, उप राजकीय अधिवक्ता की बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने बहस के दौरान कथन किया कि प्रार्थी मोहम्मद सरफराज ने दिनांक 16.03.2009 को अप्रार्थी सं. 2 श्रीमती गुलशन बानो से राजस्व ग्राम रेलमगरा की 1.01 बीघा कृषि भूमि क्रय करने का ईकरार किया। विक्रय ईकरारनामें में 20 रूपये प्रतिवर्ग फीट से प्रतिफल तय किया गया। 60,000/— रूपये साई पेटे अप्रार्थी सं. 2 को दिये गये। उक्त विक्रय अनुबन्ध 100/—रूपये के स्टॉम्प पर निष्पादित किया गया। भूमि का कब्जा विक्रेता के पास ही रहा तथा 2 माह मे रजिस्ट्री करवाने की शर्त रखी गयी। मुद्रांक अधिनियम की प्रथम अनुसूची के आर्टिकल संख्या 5(c) के प्रावधानों के अनुसार अचल सम्पत्ति के विक्रय इकरारनामें में जहां सम्पत्ति का कब्जा नहीं सौंपा गया हो, विक्रय अनुबन्ध में अंकित प्रतिफल राशि का 3 प्रतिशत मुद्रांक कर प्रभारित करने के प्रावधान है। कलक्टर (मुद्रांक) ने पक्षकारों को बिना सुने वर्ष 2014 की डी.एल.सी. दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं शान्ति आरोपित कर दी, जो कि अविधिक है। अतः अधिनियम के प्रावधानों के विपरीत निर्णय होने के कारण कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को अपास्त करने का अनुरोध किया।

विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को उचित बताया परन्तु समर्थन में कोई ठोस तर्क प्रस्तुत नहीं किया।

5. हमने उभयपक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। विक्रय अनुबन्ध पत्र को पढ़ने से स्पष्ट होता है कि इसमें प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा हस्तान्तरण नहीं किया गया है। कलक्टर (मुद्रांक) को ऐसी दशा में अधिनियम की प्रथम अनुसूची के आर्टिकल 5(c) के प्रावधानानुसार विक्रय अनुबन्ध पत्र में वर्णित प्रतिफल 20 रूपये प्रतिवर्ग फोर्ट से क्षेत्रफल का गुणा कर आने वाली राशि पर मात्र 3 प्रतिशत मुद्रांक कर आरोपित करना था। चुंकि मुद्रांक कर पर सरचार्ज का प्रावधान अधिसूचना दिनांक 09.03.2011 से किया गया है। अतः विक्रय इकरारनामा इससे पूर्व की तिथि दिनांक 16.03.2009 को निष्पादित होने से

लगातार.....3

सरचार्ज देय नहीं है। चुंकि प्रश्नगत विक्रय इकरारनामें में सम्पत्ति का कब्जा अन्तरण नहीं हुआ है। अतः इसका पंजीयन भी अनिवार्य नहीं है। अतः पंजीयन शुल्क की वसूली भी अवैध है।

6. विक्रय इकरारनामें में वर्णित 1 बीघा 01 बिस्वा (पुख्ता) को 20 रूपये प्रतिवर्ग फीट से गणना करने पर प्रतिफल राशि 5,71,725/– रूपये (अनुमानतः) होती है। इस राशि पर 3 प्रतिशत दर से देय मुद्रांक कर 17,152/– रूपये होता है। कलक्टर (मुद्रांक) अधिनियम की धारा 44 के प्रावधानानुसार (जो कि निर्णय दिनांक 13.03.2014 को प्रभावी थे) मुद्रांक कर के बराबर शास्ति आरोपित करने हेतु अधिकृत है। जबकि शत–प्रतिशत शास्ति का आरोपण विशेष परिस्थिति व विशेष तथ्यों की दशा में ही किया जाना चाहिये, प्रस्तुत प्रकरण में देय मुद्रांक कर का ही करापवंचन हुआ है, विक्रय पत्र निष्पादन के समय प्रश्नगत सम्पत्ति की बाजार दर पर मुद्रांक कर वसूला जाता है एवं 3 वर्ष के भीतर विक्रय पत्र पंजीयन होने की स्थिति में पूर्व में चुकाये गये मुद्रांक कर का समायोजन भी देय होता है। अतः प्रस्तुत प्रकरण में 10,000/–रूपये की शास्ति विधिसम्मत प्रतीत होती है।

उपर्युक्त विवेचन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन निर्णय दिनांक 13.03.2014 अपास्त किया जाता है। प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) उदयपुर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रार्थी द्वारा निगरानी से पूर्व 25 प्रतिशत राशि के रूप में 1,24,954/– रूपये दिनांक 13.06.2014 को जमा करा दिये है। अतः देय मुद्रांक कर 17,152/–रूपये + शास्ति 10,000/– रूपये का समायोजन प्रदान कर प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा पूर्ण मुद्रांकित घोषित करें एवं शेष देय राशि का नियमानुसार प्रतिदाय (Refund) करवाने की कार्यवाही करें।

फलतः प्रार्थी की निगरानी उक्तानुसार स्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

25/01/16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य