

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 114/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, प्रथम
जयपुर

बनाम

...प्रार्थी

1. श्रीमती बीना यादव पत्नि श्री सुमेर सिंह
निवासी-61, कृष्ण मार्ग, बापू नगर, जयपुर
2. सालिगराम पारीक पुत्र श्रीराम रिछपाल पारीक(फौत)

विधिक वारिसान

- 2/1 सुशील पारीक पुत्र सालिगराम पारीक आयु 59 वर्ष
निवासी-एल.आई.सी.फ्लैट्स सेक्टर-6, विद्यानगर, जयपुर
- 2/2 अनिल पारीक पुत्र सालिगराम पारीक आयु 49 वर्ष
निवासी-मकान नं. 8/329, विद्यानगर, जयपुर
- 2/3 सुनील पारीक पुत्र सालिगराम पारीक आयु 47 वर्ष
निवासी-मकान नं. 8/329, विद्यानगर, जयपुर

....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा, सदस्य

उपस्थितः

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक
श्री विकास पाराशर
अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से

...अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक :—09.03.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के अन्तर्गत अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) वृत्त जयपुर (जिसे आगे कलक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 267/2010 में पारित आदेश दिनांक 09.04.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी ने एक ने एक भूखण्ड संख्या 151 क्षेत्रफल 333 72वर्गगज, विज्ञान नगर योजना, जगतपुरा, जयपुर स्थित को श्री अप्रार्थी संख्या दो से जरिए इकरारनामा दिनांक 29.06.2002 को क्य कर कब्जा प्राप्त किया तथा उक्त इकरारनामा को मुद्रांकित करवाने हेतु प्रार्थना पत्र मय इकरारनामा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष दिनांक 09.04.2010 को प्रस्तुत किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने मुद्रांक अधिनियम की धारा 55 के अन्तर्गत प्रकरण दर्ज कर उप पंजीयक से तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही। उप पंजीयक की रिपोर्ट के आधार पर प्रश्नगत इकरानामे की मालियत रु. 3,68,870/- मानी जाकर तत्समय प्रचलित मुद्रांक के अनुसार कमी मुद्रांक कर रु. 40,580/- व शास्ति रु. 520/- जमा कराने पर मुद्रांकित करने का विवादित आदेश दिनांक 09.04.2010 पारित किया है। उक्त विवादित आदेश से क्षुब्ध होकर उप पंजीयक ने यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि राजस्व की ओर से निगरानी विलम्ब से प्रस्तुत की गई, इसलिए चलने योग्य नहीं होने से अस्वीकार की जाये।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया 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 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार करने का निवेदन किया।

मियान के बिन्दु पर दोनों पक्षों की की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 09.04.2010 के विरुद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) का निर्णय विधि, तथ्यों एवं पत्रावली पर उपलब्ध सामग्री के विपरीत है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) विधि के अनुसार आदेश पारित करने में विफल रहे हैं। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 एवं 36 के प्रावधानों की अनदेखी करते हुए आदेश दिनांक 09.04.2010 पारित किया है। उक्त कथन के आधार पर उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय को अपास्त करने का निवेदन किया।

अप्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 09.04.2010 को विधिक बताते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

उभय पक्ष की बहस सुनी गयी तथा रिकार्ड का अवलोकन किया गया। रिकार्ड के अवलोकन पर ज्ञात हुआ कि अप्रार्थी व विक्रेता पक्षकारों के मध्य प्रश्नगत सम्पत्ति के बेचान का इकरारनामा 29.06.2002 को हुआ था। कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 09.04.2010 के अनुसार उप पंजीयक की तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट आने के बाद इकरारनामे से सम्बन्धित भूखण्ड की मालियत रु. 3,68,870/- निर्धारित कर कमी मुद्रांक कर रु. 40,580/- व शास्ति रु. 520/- अप्रार्थी द्वारा जमा कराये जाने के पश्चात प्रश्नगत इकरारनामे से सम्बन्धित भूखण्ड को मुद्रांकित करने का विवादित

आदेश पारित किया है। उक्त आदेश से पीडित होकर उप पंजीयक ने रेफरेन्स प्रस्तुत किया है।

कलक्टर (मुद्रांक) ने जिस तारीख को प्रश्नगत सम्पत्ति का इकरारनामा किया गया है उस तारीख को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर इकरारनामार में अंकित सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल करने का आदेश पारित किया है जबकि उनके समक्ष प्रस्तुत इकरारनाम के अनुसार मुद्रांक किये जाने का निवेदन करने की तिथि अर्थात् दिनांक 09.04.2010 को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर कमी मुद्रांक शुल्क एवं कमी पंजीयन शुल्क वसूल करने का आदेश पारित करना चाहिए था, जो उनके द्वारा नहीं दिया गया है। कर बोर्ड का निरन्तर यह मत रहा है कि जिस तारीख को दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं उस तारीख को डी एल सी की प्रचलित दर के अनुसार मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जाये। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स के प्रकरण निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 में पारित का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मत प्रतिपादित किया है :—

"We are of the opinion that the view taken by the learned single Judge as well as by the Division Bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine what was the valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at the date when the document was tendered by the respondent for registration, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharges, if any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act."

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल किया जाकर ही दस्तावेज पंजीबद्ध किया जा सकता है। उक्त न्यायिक दृष्टान्त का पैरा संख्या 39 एवं 42 का उद्धरण प्रस्तुत करना समीचीन होगा :—

"39. It is not disputed that the commercial plot of 788 sq.yards located at Delhi-Mathura Mewla Maharajpur, Faridabad was valued by the Circle rate at Rs.4,200/- per sq. yard fixed by the Collector of Faridabad meaning thereby that after the notification, no sale deed can be registered for an amount lesser than Rs. 4200/- per sq. yard. It may be pertinent to mention that, in order to ensure that there is no evasion of stamp duty, circle rates are fixed from time to time and the notification is issued to that effect. The issuance of said notification has become imperative to arrest the tendency of evading the payment of actual stamp duty. It is a matter of common knowledge that usually the circle rate or the Collector rate

is lower than the prevalent actual market rate but to ensure registration of sale deeds at least at the circle rates or the Collector rates such notifications are issued from time to time by the appellants.

"42.In the facts and circumstances of the case, the impugned judgment of the High Court cannot be sustained and is accordingly set aside and the order passed by the District Collector, Faridabad which was upheld by the Commissioner, Gurgaon is restored. The respondent is directed to pay the balance stamp duty within four weeks from the date of this judgment, otherwise the appellants would be at liberty to take appropriate steps in accordance with law."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के प्रकाश में कलक्टर (मुद्रांक) को दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने की दिनांक 09.04.2010 को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तय करनी चाहिए थी जबकि हस्तगत प्रकरण में उनके द्वारा जिस तारीख को इकरानामा किया गया उस तारीख की डी एल सी दर मानकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तय की है, जो उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के प्रकाश में अविधिक है। कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 09.04.2010 को अपास्त करते हुए प्रकरण उप पंजीयक को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वह उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तानुसार पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त दिनांक 09.04.2010 को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर पुनः प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर इस निर्णय की प्राप्ति के तीन माह के भीतर प्रश्नगत इकरानामे को मुद्रांकित करें।

फलस्वरूप राजस्व की निगरानी स्वीकार कर प्रकरण उप पंजीयक को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

२ (सुनील शर्मा)
सदस्य