राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 1277/2009/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,द्वितीय
सांगानेर–प्रथम, जयपुर ...प्रार्थी

बनाम

1.उमराव चन्द डागा पुत्र श्री अमोलक चन्द डागा जाति ओसवाल(मृतक)
के विधिक वारिसान
1.1श्री प्रसन्न चन्द डागा पुत्र श्री स्व.उमराव चन्द डागा
1.2श्री किशन चन्द डागा पुत्र श्री स्व.उमराव चन्द डागा
1.3श्रीमति विमला गोलेच्छा पुत्री श्री स्व.उमराव चन्द डागा
1.4श्रीमति पुष्पा चौपडा पुत्री श्री स्व.उमराव चन्द डागा
1.5श्रीमति चन्दा वैध श्री स्व.उमराव चन्द डागा
1.6श्रीमति निर्मला बोथरा पुत्री श्री स्व.उमराव चन्द डागा
1.7श्रीमति सरोज कोकरिया पुत्री श्री स्व.उमराव चन्द डागा
1.8श्रीमति ऊषा संचेती पुत्री श्री स्व.उमराव चन्द डागा
समस्त निवासीगण–नीलम गिरी गार्डन, बलदेव प्लाजा के पीछे
नियम वैद्य हाऊस,अजमेर
2.राजेन्द्र कुमार डागा पुत्र प्रसन्न चन्द डागा जाति ओसवाल
नीलम गिरी गार्डन, बलदेव प्लाजा के पीछे
नियम वैद्य हाऊस,अजमेर
3.श्री प्रसन्न चन्द डागा पुत्र श्री स्व.उमराव चन्द डागा
समस्त निवासीगण–नीलम गिरी गार्डन, बलदेव प्लाजा के पीछे
नियम वैद्य हाऊस,अजमेर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः:
श्री जमील जई
उप राजकीय अभिभाषक प्रार्थी की ओर से
श्री नरेश कुमार एवं श्री ईश्वर देवडा
अभिभाषक अप्रार्थीगण की ओर से

निर्णय दिनांक :– 06.08.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 (जिसे आगे मुद्रांक अधिनियम कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर द्वितीय (जिसे आगे कलक्टर(मुद्रांक) कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 655/2008 पारित निर्णय दिनांक 13.04.2009 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या एक और दो ने ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर जिला जयपुर में स्थित खसरा नम्बर 958 में से 0.22 हैक्टेयर कृषि भूमि बारानी को जरिए विक्रय इकरारनामा दिनांक 10.02.1998 को अप्रार्थी संख्या 3 को विक्रय कर विक्रय इकरारनामा पंजीकृत करने हेतु उप पंजीयक सांगानेर के समक्ष प्रस्तुत किया। विकय्र इकरारनामा पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल करने के पश्चात उप पंजीयक ने विक्रय इकरारनामा सम्बन्धित पक्षकार को लौटा दिया। उक्त विक्रय इकरारनामें के अनुसरण में उन्हीं पक्षकारों के बीच उसी

प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में विक्रय पत्र दिनांक 10.12.2007 को पंजीयन हेतु उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत करने पर उप पंजीयक ने विक्रय पत्र निष्पादन की दिनांक अर्थात दिनांक 10.12.2007 को प्रभावी डी एल सी दर से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 18,00,000/– मानते हुए इकारारनामें पर चुकाई गई मुद्रांक को समायोजित करने हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 21 के अन्तर्गत विक्रय इकरारनामे पर उसके पंजीयन के समय कन्वेन्स की दर से निर्धरित मुद्रांक कर अदा कर दिये जाने के कारण निष्पादित विक्रय पत्र पर पुनः मुद्रांक कर देय नही मानते हुए रेफरेन्स अस्वीकार कर निर्णय दिनांक 04.06.2009 पारित किया। उक्त विवादित निर्णय दिनांक 04.06.2009 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।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना 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 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावें।

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण ने बहस के दौरान कथन है कि राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश के विरूद्व निगरानी अत्याधिक विलम्ब से पेश की गई है तथा इस विलम्ब को कन्डोन करने हेतु प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में प्रत्येक दिवस में विलम्ब का उचित कारण नहीं बतलाया गया है। इसलिये निगरानी पेश करने का विलम्ब क्षमा योग्य नहीं होने से राजस्व की निगरानी मियाद बाहर मानते हुए खारिज की जावे। विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण का यह भी कथन है कि राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी में कलक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश की किसी भी तथ्यात्मक एवं विधिक त्रुटि का स्पष्ट उल्लेख नहीं किया गया है। इसलिये राजस्व की निगरानी अस्पष्ट एवं सारहीन होने से खारिज की जावे।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 04.06.2009 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं सतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थी संख्या एक और की ओर से दिनांक 10.12.2007 को एक प्रार्थना पत्र उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि "प्रार्थी ने ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर ने दिनांक 10.02.1998 ईस्वी द्वारा जरिए प्रतिज्ञा पत्र विक्रय कृषि भूमि क्रय की थी,इस प्रतिज्ञा पत्र का पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय सांगानेर द्वारा बाजार भाव अनुसार मालियत मानकर मुद्रांक कर शुल्क जमा किया गया था। यह कि वरवक्त प्रतिज्ञापत्र विक्रय पंजीयन के समय उक्त वर्णित कृषि भूमि के समय न्यायालय में वाद लम्बित था इस कारण विक्रय पत्र पत्र का पंजीयन नहीं हो सका था। यह कि प्रार्थी द्वारा अब उक्त वर्णित भूमि का विक्रय पत्र पंजीयन कराना चाहता है अतः नियमानुसार कार्यवाही कर विक्रय पत्र का पंजीयन कर वापिस लौटाने की कृपा करें"। उनका कथन है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन विक्रय पत्र के निष्पादन की दिनांक को प्रभावी डी एल सी दर से होगा और तदनुसार मुद्रांक कर देय होगा एवं इसी सम्पत्ति के सम्बन्ध में पक्षकारों के बीच निष्पादित विक्रय इकरारनामा दिनांक 10.02.1998 पर चुकता की जा चुका स्टाम्प ड्यूटी का समायोजन किया जायेगा। उनका कथन है कि विक्रय पत्र निष्पादित करने की दिनांक को प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रू. 18,00,000/–बनती है,जिस पर मुद्रांक कर रू. 1029560/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 15,840/–बनती है अतः पूर्व में अदा मुंद्रांक शुल्क रू. 500/– एवं अदा पंजीयन शुल्क रू. 15,840/–को समायोजित करते हुए शेष मुद्रांक शुल्क रू.1,02,460/–जमा कराने के लिए पक्षकारों को निर्देर्शित किया गया। उक्त निर्देशों की पालना में शेष मुद्रांक शुल्क रू. 1,02,460/–जमा नहीं कराने पर उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत रेफरेन्स कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किया गया है,जिसको कलक्टर (मुद्रांक) ने अस्वीकार कर दिया, जो अविधिक है। उनका कथन है 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 रहें है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 एवं 36 के प्रावधानों की अनदेखी करते हुए आदेश दिनांक 04.06.2009 पारित किया है। उक्त कथन के आधार पर उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक)के निर्णय को अपास्त करने का निवेदन कर प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया ।

अप्रार्थीगण की ओर से विद्वान अभिभाषकों ने कथन किया कि इकरारनामा दिनांक 10.02.1998 को पंजीयक सांगानेर द्वारा पंजीकृत किया गया था,जिस पर बाजार भाव से मालियत रू 2,83,360/–पर निर्धारित कन्वेन्स की दर 10 प्रतिशत से मुद्रांक शुल्क रू. 28,340/– एवं पंजीयन शुल्क रू. 2836/–वसूल किये गये थे।

उनका कथन है कि तत्पश्चात दिनांक 10.12.2007 को विक्रय पत्र 500/–रू. मुद्रांक पर लिखकर पेश किया गया,जिसको पंजीकृत नहीं करके उप पंजीयक ने कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित कर दिया,जो उचित नहीं है। उनका कथन है कि इकरानारनामा को कन्वेन्स मानकर आर्टिकल 23 के अन्तर्गत पूर्व में ही मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क अदा किया जा चुका है इसलिए नियमानुसार विक्रय पत्र पर 500/–मुद्रांक पर प्रस्तुत किया गया। उन्होंने कथन किया कि विक्रय इकरारनामे पर कन्वेन्स की दर से सम्पत्ति के तत्समय बाजार मूल्य के आधार पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का भुगतान किया जा चुका है। अतः उक्त विक्रय इकरारनामे के अनुसरण में उन्हीं पक्षकारों के बीच उसी सम्पत्ति के सम्बन्ध में निष्पादित विक्रय पत्र दिनांक 10.12.2007 पर पुनः मुद्रांक कर की मांग करना अनुचित है। उन्होंने उक्त कथन के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) के विवादाधीन आदेश को उचित 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 10.02.1998 को हुआ था। कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 10.02.1998 के अनुसार उप पंजीयक की तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट आने के पश्चात पक्षकारों द्वारा दिनांक 10.02.1998 को निष्पादित एवं दिनांक 18.02.1998 को पंजीकृत विक्रय इकरारनामे पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर का भुगतान कर देने के कारण दिनांक 10.12.2007 को उक्त सम्पत्ति के विक्रय पत्र रू. 500/– की मुंद्रांक पर पंजीकृत करने हेतु प्रस्तुत करने पर, उसको पंजीकृत करने को उचित माना है।

प्रकरण के तथ्यों से स्पष्ट है क कलक्टर (मुद्रांक) ने जिस तारीख अर्थात् 10.02.1998 को प्रश्नगत सम्पत्ति का इकरारनामा किया जाकर पंजीकृत हेतु 18.02. 1998 को प्रस्तुत किया गया है उस तारीख को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर इकरानामार में अंकित सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क वसूल करने का आदेश पारित किया है जबकि उनके समक्ष प्रस्तुत इकरारनामा पंजीकृत किये जाने का निवेदन करने की तिथि अर्थात दिनांक 01.07.2010 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 नही दिया गया है। कर बोर्ड का निरन्तर यह मत रहा है कि जिस तारीख को दस्तावेज प्रस्तुत जाते हैं उस तारीख को डी एल सी की प्रचलित दर के अनुसार मुद्रांक कर 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 मतप्रतिपादित 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 तद्नुसार 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 ae 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 by 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 stmap 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 10.12.2007 को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तय करनी चाहिए थी जबकि वर्तमान में उनके द्वारा जिस तारीख को इकरानामा किया गया उस तारीख की डी एल सी उर मानकर प्रश्नगत सम्पत्ति

की मालियत तय की है, जो उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के प्रकाश में अविधिक है। अतः कलक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 04.06.2010 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 10.12.2007 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 ओर से निगरानी स्वीकार कर प्रकरण उप पंजीयक को प्रतिप्रेषित किया जाता है ।

निर्णय सुनाया गया ।

(सुनील शर्मा)
सदस्य