राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–134 / 2014 / सीकर

श्री आशाराम पुत्र श्री घीसा लाल सैनी,
जाति माली निवासी पुरोहित की ढाणी तन सीकर
तहसील व जिला सीकर जरिये मुख्तयारआम प्यारेलाल
आर्य पुत्र श्री पेमाराम जाति जाट निवासी कुड़ली
तहसील व जिला सीकर .....प्रार्थी

बनाम

राजस्थान सरकार, जरिये उप–पंजीयक
सीकर व अन्य .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री भवानी सिंह रावत,
श्री मुकेश जैन, ...प्रार्थी की ओर से
अभिभाषकगण
श्री डी.पी.ओझा,
उप–राजकीय, अभिभाषक। .....अप्रार्थी

निर्णय दिनांक : 28.09.2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के द्वारा पारित आदेश दिनांक 05.06.2013 प्रकरण संख्या 482 / 2011 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई हैं।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार है कि प्रार्थी आशाराम की ओर से अपनी खातेदारी की आराजी का मुख्तयारआम नियुक्त कर पंजीयन हेतु उप पंजीयक कार्यालय सीकर से समक्ष प्रस्तुत किया। उप पंजीयक सीकर द्वारा दस्तावेज मुख्त्यार आम को other than blood का मानते हुए सम्पत्ति कुल बाजार मालियत रूपये 14,16,800 / – मानते हुए 2 प्रतिशत मुद्रांक कर एवं 1 प्रतिशत पंजीयन शुल्क लिया जाकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया। उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर सतर्कता ने उप पंजीयक सीकर के कार्यालय के निरीक्षण के दौरान यह माना कि दस्तावेज पर सम्पत्ति की बाजार कीमत पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर प्रभार्य है, जबकि उप पंजीयक सीकर द्वारा सम्पत्ति की बाजार कीमत पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक वसूल किया गया है। उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर सतर्कता ने निरीक्षण के दौरान प्रश्नगत दस्तावेज अनिरस्तनीय मुख्तयारआम की श्रेणी में होने के कारण इसे कन्वेंस मानकर इस पर 2 प्रतिशत के स्थान पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर देय होना मानते हुए सम्पत्ति की कुल कीमत रूपये 14,16,800 / – निर्धारित की गयी जिस पर कमी मुद्रांक कर रूपये 42,500 / – एवं सरचार्ज रूपये 4,250 / – कुल रूपये 46,750 / – देय होना माना। इस राशि वसूली हेतु उप पंजीयक द्वारा रेफरेन्स प्रकरण अन्तर्गत धारा 51 के तहत न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए अपने निर्णय दिनांक 05.06.2013 के

लगातार..................2

द्वारा वर्तमान प्रार्थी पर कमी मुद्रांक कर रूपये 42,500 / — एवं कमी सरचार्ज रूपये 4,250 / — एवं शास्ति रूपये 4,250 / — कुल राशि रूपये 51,000 / — वसूल किये जाने का आदेश पारित किया। उक्त निर्णय दिनांक 05.06.2013 से असंतुष्ट होकर वर्तमान प्रार्थी ने यह निगरानी प्रस्तुत की है।

3. निगरानी दर्ज कर रिकार्ड व रेस्पोंडेट को तलब किया गया। रेस्पोंडेट की ओर से उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित आये।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी ने कथन किया कि अधिनस्थ न्यायालय का निर्णय न्याय, नियम तथा रिकार्ड के विपरीत होने से काबिल निरस्तनीय है। अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना आदेश पारित कर दिया है। पूर्व में उप पंजीयक ने दस्तावेज को other than blood का मानते हुए संपत्ति की कुल मालियत 14,16,800 / — रू. मानते हुए 2 प्रतिशत मुद्रांक कर एवं 1 प्रतिशत पंजीयन शुल्क लेकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया था तो बाद में पावर आफ अर्टानी को गलत रूप से कन्वेंस मानते हुए 5 प्रतिशत के अनुसार मुद्रांक कर वसूलने के आदेश दिए हैं जो विधि सम्मत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने कन्वेंस इस आधार पर माना है कि मुख्तयारनामा आम अनिरस्तनीय है जबकि पावर आफ अटार्नी जिसमें अचल संपत्ति विक्रय का अधिकार दिया गया हो, तीन वर्ष के पश्चात स्वतः ही समाप्त हो जाती है। दस्तावेज से कोई प्रतिफल राशि का आदान—प्रदान नहीं हुआ है, बेचान नहीं हुआ है, कब्जा हस्तांतरित नहीं हुआ है। मूल दस्तावेज की मौजूदगी में भी रेफरेन्स पर विचार किया जा सकता है जबकि मूल दस्तावेज प्रार्थी को लौटा दिया था। प्रार्थी को निर्णय का ज्ञान बकाया राशि वसूली हेतु कार्यवाही किये जाने के समय हुआ। अतः प्रार्थी का धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलाधीन आदेश निरस्त किया जावे।

5. विद्वान राजकीय अभिभाषक की ओर से कथन किया कि प्रश्नगत दस्तावेज ग्राम सीकर तहसील व जिला सीकर की है जो सीकर शहर से चिपता हुआ क्षेत्र है। प्रार्थी ने न केवल other than blood के पक्ष में पावर आफ अटार्नी निष्पादित करवाई है बल्कि यह पावर आफ अटार्नी अनिरस्तनीय है जिसका अर्थ यह है कि इसके माध्यम से प्रार्थी ने अपनी भूमि हमेशा के लिए पावर आफ अटार्नी होल्डर के पक्ष में सौंप दी है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधि सम्मत हैं। अतः निगरानी खारिज की जावें।

6. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :—

7. निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने एवं धारा 5 मियाद अधिनियम के प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि निगरानीकर्ता को निर्णय की जानकारी वसूली की कार्यवाही होने पर हुई, पर विश्वास करते हुए प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए निगरानी अंदर मियाद मानी जाती है।

8. निगरानीकर्ता का निगरानी में प्रथम मुख्य आधार यह है कि अधीनस्थ न्यायालय ने प्रार्थी को समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान किये बिना आदेश पारित किया है जो विधि सम्मत नहीं है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिका दिनांक 20.02.2011 के अनुसार अप्रार्थीगण श्री आशाराम व श्री प्यारेलाल की ओर से वकालतनामा प्रस्तुत हुआ है जो

लगातार..................3

पत्रावली में उपलब्ध है इनकी ओर से जवाब नोटिस भी प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार निगरानीकर्ता का यह कथन सही नहीं है कि उसे समुचित सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है।

9. निगरानीकर्ता का निगरानी में द्वितीय मुख्य आधार यह है कि पूर्व में उप पंजीयक ने दस्तावेज को other than blood का मानते हुए संपत्ति की कुल मालियत 14,16,800/— रू. मानते हुए 2 प्रतिशत मुद्रांक कर एवं 1 प्रतिशत पंजीयन शुल्क लेकर दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया था तो बाद में पावर आफ अटार्नी को गलत रूप से कन्वेंस मानते हुए 5 प्रतिशत के अनुसार मुद्रांक कर वसूलने के आदेश दिए हैं जो विधि सम्मत नहीं है। दस्तावेज से कोई प्रतिफल राशि का आदान—प्रदान नहीं हुआ है, बेचान नहीं हुआ है, कब्जा हस्तांतरित नहीं हुआ है।

अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध प्रश्नगत दस्तावेज मुख्तयारनामा आम दिनांक 12.07.2011 की प्रमाणित प्रति के अनुसार प्रार्थी आशाराम पुत्र श्री घीसालाल सैनी जाति माली ने मुख्तयारनामा आम श्री प्यारेलाल आर्य पुत्र श्री पेमाराम जाति जाट के पक्ष में निष्पादित किया है। यह मुख्तयारनामा आम other than blood के पक्ष में किया गया है। मुख्तयारनामा आम अनिरस्तनीय है जिसका तात्पर्य यह है कि प्रश्नगत दस्तावेज की संपत्ति के संबंध में समस्त शक्तियां संपत्ति के स्वामी ने अपने मुख्तयारआम को दे दी है जो एक प्रकार से अप्रत्यक्ष विक्रय की श्रेणी में है जिसका उद्देश्य मुद्रांक कर से बचना ही हो सकता है। प्रश्नगत दस्तावेज से संबंधित संपत्ति ग्राम सीकर की है जो कि सीकर शहर का ही भाग है यह देखा गया है कि शहरी क्षेत्र के आस—पास भारी संख्या में क्रेताओं द्वारा भूमि मुख्तयारनामा आम के जरिये क्रय की जाकर प्लाटों के रूप में बेचान कर दिया जाता है जिससे राज्य सरकार को मुद्रांक कर से प्राप्त होने वाली राशि से वंचित होना पड़ता है। राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 की धारा 2 (xix) में Instrument की परिभाषा निम्न प्रकार है :—

2 (xix) "Instrument" includes every documents by which any right or, liability is, or purports to be, created, transferred, limited, extended, extinguished, or recorded.

instrument की उपरोक्त परिभाषा से स्पष्ट है कि यदि कोई व्यक्ति अपने कोई अधिकार देता है तो ऐसा दस्तावेज instrument की श्रेणी में आता है। मुख्तयारनामा आम के द्वारा संपत्ति के स्वामी आशाराम ने other than blood में श्री प्यारेलाल को अपनी संपत्ति के संबंध में अधिकार प्रदान किये हैं जिससे यह दस्तावेज instrument की श्रेणी में आता है तथा धारा 2(xi)(ii) के अनुसार हस्तांतरण पत्र (conveyance) के अन्तर्गत प्रत्येक लिखत (instrument) सम्मिलित है। राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 की अनुसूची की क्रम संख्या 21, 44(e) व (ee) निम्न प्रकार है : —

21. Conveyance as defined by section.2(xi),—	
[2][(i) if relating to immovable property;	[3][4 or 5] percent of the market value of the property
[4][(ii) if relating to movable property;	Half (0.5) percent of the market value of the property.] Remited

Explanation: (i) For the purpose of this article an agreement to sell an immovable property or an **irrevocable power of attorney** or any other instrument executed in the course of conveyance or lease e.g. allotment letters, patta, licence etc. shall, in case of transfer of tyhe possession of such property before, at the time of or after the execution of any such instrument, be deemed to be a conveyance and the stamp duty thereon shall be chargeable accordingly:

लगातार..................4

44(e)— when given for consideration an authorising the attorney to sell any immovable property;	The same duty as on a conveyance (No. 21) for the amount of the consideration.
[(ee)]— when power of attorney is given without consideration to transfer or sell immovable property to—	
(i) the father, mother, brother, sister, wife husband, son, daughter, grandson or granddaughter of the executants.	Two thousand rupees
(ii) Any other person	Two percent of the market value of the property,

उपरोक्त विधिक प्रावधान 44(e) से स्पष्ट है कि जब मुख्तयारनामा प्रतिफल के लिए दिया गया है तथा अटार्नी को किसी स्थावर संपत्ति का विक्रय करने के लिए प्राधिकृत करता है तो उस पर वही शुल्क देय है जो हस्तांतरण पत्र (conveyance) पर लगता है। विचाराधीन प्रकरण में भी मुख्तयारनाम आम के द्वारा अटार्नी को अचल संपत्ति के स्वामी ने विक्रय करने के लिए प्राधिकृत किया है तथा पावर आफ अटार्नी में कहीं भी यह उल्लेख नहीं है कि इसे निरस्त भी किया जा सकता है अर्थात अनिरस्तनीय पावर आफ अटार्नी है जिससे यह स्वतः स्पष्ट है कि संपत्ति के स्वामी ने संपूर्ण अधिकार हमेशा के लिए पावर आफ अटार्नी होल्डर को दे दिये हैं जिससे अत्यक्ष रूप से प्रतिफल लेना व कब्जा हस्तांतरण प्रमाणित है। अनुसूची 21 के स्पष्टीकरण से भी यह स्पष्ट है कि अप्रतिसंहरणीय मुख्तयारनामा हस्तांतरण पत्र समझा जायेगा। इस विवेचन एवं विश्लेषण के प्रकाश में प्रकरण में राजस्थान स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची की क्रम संख्या 44(e) के अन्तर्गत कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर देय है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय विधि अनुसार पारित किया है तथा निगरानी का यह आधार स्वीकार योग्य नहीं है।

10. यहां यह भी उल्लेखनीय है कि बहस के समय प्रार्थी के अभिभाषक ने यह बिन्दू भी उठाया है कि अधीनस्थ न्यायालय ने कन्वेंस इस आधार पर माना है कि मुख्तयारनामा आम अनिरस्तनीय है जबकि ऐसी पावर आफ अटार्नी जिसमें अचल संपत्ति विक्रय का अधिकार दिया गया हो, तीन वर्ष के पश्चात स्वतः ही समाप्त हो जाती है। इस न्यायालय के अनुसार राज्य सरकार द्वारा धारा 22–ए पंजीयन अधिनियम के तहत अधिसूचना क्रमांक एफ.2(3)एफ.डी./टैक्स–डीवी/99–189 दिनांक 26.03.1999 से संशोधित अधिसूचना क्रमांक एफ.2(3)एफ.डी./कर/डीवी/99/213 दिनांक 22.04.1999 के द्वारा ऐसी पावर आफ अटार्नी जिसमें अचल संपत्ति विक्रय का अधिकार दिया गया हो, के 3 वर्ष तक ही प्रभावी रहने का प्रावधान किया गया था जिसे माननीय उच्चतम न्यायालय नई दिल्ली द्वारा सिविल अपील संख्या 7800/01 में पारित निर्णय दिनांक 07.09.2005 में उपरोक्त धारा 22–ए को असंवैधानिक घोषित कर दिया गया है जिससे यह नहीं माना जा सकता कि पावर आफ अटार्नी जिसमें अचल संपत्ति विक्रय का अधिकार दिया गया हो, तीन वर्ष पश्चात स्वतः ही समाप्त हो जाती है।

11. निगरानीकर्ता का निगरानी में तृतीय मुख्य आधार यह है कि धारा 51(3) के अन्तर्गत मूल दस्तावेज की मौजूदगी में ही रेफरेन्स प्रकरण का निस्तारण किया जा सकता है अन्यथा इसी आधार पर रेफरेन्स खारिज योग्य है। धारा 51(3) केअन्तर्गत मूल दस्तावेज की मौजूदगी के अभाव में रेफरेन्स चल नहीं सकता। इस संबंध में इन्होंने आर आर डी

लगातार..................5

2006 पेज 385 का न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किया जिसमें यह ठहराया गया है कि स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 47–ए व 47–बी के अन्तर्गत रेफरेन्स की कार्यवाही के लिए मूल दस्तावेज होना आवश्यक है।

इस संबंध में राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 की धारा 51 पर विचार किया जाता है। धारा 51(2) निम्न प्रकार है :–

> 51 - Instruments under valued, how to be valued
> (2) When through mistake or otherwise any instrument which is undervalued and not duly stamped is registered under the Registration Act, 1908, the registering officer may call for the original instrument from the party and, after giving the party liable to pay stamp duty an opportunity of being heard and recording the reasons in writing and furnishing a copy thereof to the party, impound it and on failure to produce such original instrument by the party, a true copy of such instrument taken out from the registration record shall, for the purposes of this section, be deemed to be the original of such instrument and send it to the Collector for taking action under sub-section (3)

उपरोक्त विधिक प्रावधान के अनुसार यदि कोई दस्तावेज कम मूल्यांकित है और पंजीबद्ध कर लौटा दिया है तो मूल दस्तावेज पक्षकार से मंगवाये जा सकने का प्रावधान है तथा मूल लिखित प्रस्तुत नहीं होने पर रजिस्ट्रीकरण अभिलेख से प्राप्त दस्तावेज की सत्य प्रति इस धारा के प्रयोजन के लिए ऐसे दस्तावेज की मूल प्रति समझी जायेगी। इस विधिक प्रावधान में पक्षकार से मूल दस्तावेज मंगवाये जाने के संबंध में "May" शब्द का प्रयोग किया गया है जिसका तात्पर्य यह है कि पक्षकार से मूल दस्तावेज मंगवाया जाना आवश्यक नहीं है व सत्य प्रति मूल दस्तावेज के रूप में मूल समझे जाने के संबंध में "Shall" शब्द का प्रयोग किया है जिसका अर्थ यह है कि दस्तावेज की सत्य प्रति ही मूल समझी जायेगी। इस प्रकार धारा 51 की कार्यवाही के लिए मूल दस्तावेज होना आवश्यक नहीं है। इस संबंध में विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त आर आर डी 2006 पेज 385 का न्यायिक दृष्टान्त जिसमें यह ठहराया गया है कि स्टाम्प अधिनियम 1899 की धारा 47–ए व 47–बी के अन्तर्गत रेफरेन्स की कार्यवाही के लिए मूल दस्तावेज होना आवश्यक है, इस प्रकरण में चस्पा नहीं होता है क्योंकि यह न्यायिक दृष्टान्त पुराने स्टाम्प अधिनियम 1899 के प्रावधानों के संबंध में है जबकि नये अधिनियम राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 में धारा 51(2) के अन्तर्गत रेफरेन्स हेतु मूल दस्तावेज होना आवश्यक नहीं है तथा इसके स्थान पर रजिस्ट्रीकरण अभिलेख से प्राप्त सत्य प्रति पर्याप्त है। विचाराधीन प्रकरण में मुख्तयारनामा आम की प्रमाणित प्रतिलिपी अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली में उपलब्ध है। इस प्रकार निगरानीकर्ता का यह आधार भी स्वीकार योग्य नहीं है।

12. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानीकर्ता की निगरानी खारिज योग्य है।

आदेश

उपरोक्त विवचेन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानीकर्ता की निगरानी खारिज योग्य होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन प्रकरण संख्या 482 / 11 में पारित निर्णय दिनांक 05.06.2013 यथावत रखा जाता है।

निर्णय आज दिनांक 28.09.2016 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

28/9/16

(नत्थूराम)
सदस्य