राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1746/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक सांभर, जयपुर ...प्रार्थी

बनाम

1. श्री भागचन्द शर्मा पुत्र श्री सत्यनारायण
निवासी ग्राम रामपुरा, तहसील फुलेरा, जिला जयपुर।
2. श्री रामेश्वर पुत्र स्व. श्री गोविन्दराम बागडा
निवासी ग्राम रामोपुरा, तहसील फुलेरा जिला जयपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री रामकिशोर ...अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से
अनुपस्थित ...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 12.06.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक सांभर, जयपुर द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर वृत्त तृतीय (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 18.05.2015 प्रकरण संख्या 1006/14 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उप–पंजीयक सांभर, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को खारिज किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 1 श्री भागचन्द शर्मा ने अधीनस्थ न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र दिनांक 11.12.14 प्रस्तुत कर इकरारनामा दिनांक 03.05.06 को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु निवेदन किया। इकरारनामा दिनांक 03.05.06 द्वारा श्री रामेश्वर पुत्र स्व. श्री गोविन्दराम बागडा निवासी ग्राम रामोपुरा, तहसील फुलेरा जिला जयपुर द्वारा श्री भागचन्द शर्मा पुत्र श्री सत्यनारायण निवासी ग्राम रामपुरा, तहसील फुलेरा, जिला जयपुर के पक्ष में ग्राम रामपुरा तहसील फुलेरा जिला जयपुर आराजी खसरा नं. 54/1 रकबा 6 बीघा 2 बिस्वा कृषि भूमि बारानी में से 1/3 हिस्सा राशि रू. 2,00,000/– के बदले विक्रय इकरार किया था। इकरारनामा नोटेरी द्वारा सत्यापित था। अधीनस्थ न्यायालय ने संबंधित उपपंजीयक से मूल्यांकन रिपोर्ट चाही जो उपपंजीयक सांभर जयपुर द्वारा अपनी रिपोर्ट प्रेषित की गई तथा

लगातार..........2

इकरारनामें का मूल्यांकन निष्पादन दिनांक 03.05.06 के आधार पर तत्समय की डी. एल.सी. के अनुसार मूल्यांकन रिपोर्ट प्रेषित की गई। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 18.05.15 द्वारा उक्त सम्पत्ति की मालियत दस्तावेज के निष्पादन के समय तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर 2,00,000 / – रू. मानी जाकर कमी मुद्रांक 10,000 / – रू, ब्याज 10,850 / – रू व शास्ति 10,850 / – रू. कुल 31,700 / – रू. वसूल किये जाने के आदेश दिये जो जमा कराये जाने के पश्चात् दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित किया गया। राज्य पक्ष की ओर से उपरोक्त निर्णय दिनांक 18.05.15 के विरूद्व निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि दस्तावेज का मूल्यांकन निष्पादन तिथि 03.05.06 के स्थान पर दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की तिथि 11.12.14 को प्रचलित बाजार दर से करना चाहिए।

3. निगरानी प्रस्तुत होने पर दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उनके भाई श्री राम किशोर उपस्थित आये। अप्रार्थी सं. 2 अनुपस्थित रहे।

4. प्रकरण में उपस्थित पक्षकार व उप राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज दिनांक 03.05.2006 को निष्पादित किया है जिसे पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 11.12.2014 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रयाधीन सम्पत्ति के मूल्य का निर्धारण 03.05.2006 को आधार मानकर किया है जबकि मूल्यांकन दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांक करवाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 11.12.2014 को आधार मानकर किया जाना चाहिए था। इन्होंने अपने समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार 2010(2) RRT 731 न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये।

6. अप्रार्थी सं. 1 की ओर से कथन किया गया कि उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा नियमानुसार जारी किये गए आदेश के अनुसार राशि जमा करवा दी है। निगरानी देरी से प्रस्तुत की है। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावे।

7. हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार से है –

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

9. विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामा दिनांक 03.05.2006 को निष्पादित किया गया है। यह इकरारनामा पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता ने इकरारनामें को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु एक प्रार्थना पत्र अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर को दिनांक 11.12.2014 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक जयपुर – iii से तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही है। उप पंजीयक ने इकरारनामें के निष्पादन दिनांक 03.05.2006 के आधार पर तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट प्रेषित की है जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने लेख पत्र की मालियत 2,00,000/– रू. मानी जाकर कमी मुद्रांक 10,000/– रू, ब्याज 10,850/– रू व शास्ति 10,850/– रू. कुल 31,700/– रू. वसूल कर दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित किया है।

10. प्रार्थी (निगरानीकर्ता) राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत निगरानी में मुख्य आधार कि अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 35, 36, एवं 45 पर ध्यान दिये बिना विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक 03.05.2006 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया है जबकि सम्पति का मूल्यांकन विक्रय दस्तावेजत को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत दिनांक 11.12.2014 को आधार मानकर, सम्पत्ति का मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक कर वसूल किये जाने के आदेश दिये जाने चाहिये थे।

11. इस विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विवाद यह है कि सम्पत्ति का मूल्यांकन विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने की तिथि को आधार मानकर किया जाना चाहिए या विक्रय पत्र को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने की तिथि को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिये। प्रकरण में इकरारनामें को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 36 के अन्तर्गत मुद्रांकित किया जाना माना जायेगा क्योंकि दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु क्रेता स्वयं द्वारा प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक) को प्रस्तुत किया गया है। राज. मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 36 निम्न प्रकार है :–

36 - Certificate by Collector

(1) When an instrument brought to the Collector under section 35 is, in his opinion, one of a description chargeable with duty, and

(a) the Collector determines that it is already fully stamped, or

(b) the duty determined by the Collector under section 35, or such a sum as, with the duty already paid in respect of the instrument, is equal to the duty so determined, has been paid, the Collector shall certify by endorsement on such instrument that the full duty (stating the amount) with which it is chargeable, has been paid.

(2) When such instrument is, in his opinion, not chargeable with duty, the Collector shall certify in the manner aforesaid that such instrument is not so chargeable.

(3) Any instrument upon which an endorsement has been made under this section, shall be deemed to be duly stamped or not chargeable with duty, as the case may be; and, if chargeable with duty, shall be receivable in evidence or otherwise, and

may be acted upon and registered as if it had been originally duly stamped: Provided that nothing in this section shall authorize the Collector to endorse any instrument chargeable with a duty not exceeding ten paise or any bill of exchange or promissory note, when brought to him, after the drawing or execution thereof, on paper not duly stamped. Provided further that, :

(a) any instrument executed or first executed in the State and brought to the Collector within one month of its execution or first execution, as the case may be; or

(b) any instrument executed or first executed out of State and brought to the Collector within three months after it has been first received in the State;

shall be chargeable with duty as applicable at the time of its execution and where any instrument is presented to the Collector after the period specified above, such instrument shall be chargeable with duty as applicable at the time of its presentation and calculated on the basis of market value, wherever applicable, prevalent on the date of its presentation before the Collector and he may certify accordingly.

उपरोक्त विधिक स्थिति से स्पष्ट है कि मुद्रांक कर की वसूली दस्तावेज को मुद्रांकित करने हेतु कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिये।

11. इस संबंध में विद्वान अभिभाषक निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** 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."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए।

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।

लगातार..........5

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 Collecter 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 stamp duty within four weeks from the date of this judgement, otherwise the appellants would be at liberty to take appropriate steps in accordance with law."

12. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार योग्य है तथा प्रकरण अतिरिक्त कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर को दस्तावेज को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 11.12.2014 को प्रचलित DLC एवं इन्डेक्स को आधार मानकर मूल्यांकन कर मुद्रांक कर वसूली हेतु निर्देश दिया जाना उचित है।

आदेश

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर, अधीनस्थ न्यायालय का विचाराधीन निर्णय दिनांक 18.05.2015 निरस्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देश दिए जाते है कि उभयपक्ष को सुनकर विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 11.12.2014 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन कर, मुद्रांक कर निर्धारण एवं वसूली हेतु तदनुसार अग्रिम कार्यवाही की जावे। उभय पक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष 24.07.2016 को उपस्थित हो। अप्रार्थी सं. 2 को विक्रेता को भी नियमानुसार नोटिस जारी कर सुनवाई का अवसर प्रदान किया जावे। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड निर्णय की प्रमाणित प्रति सहित भिजवाया जावें। निर्णय की प्रमाणित प्रति समस्त पक्षकारान को दी जावे। पत्रावली नम्बर से कम होकर, फैसला शुमार हो।

(नत्थू राम)
सदस्य