

## राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या - 2436/2005 (362/2002)/कोटा

श्रीमती सरोज जैन पत्नी श्री सुरेशचन्द्र जैन जाति महाजन,  
निवासी बारां जरिये मुख्त्यारआम श्री लुड्डन मल पुत्र  
श्री नोतनदास, निवासी दादाबाड़ी, जिला कोटा.

.....प्रार्थिया.

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये उप पंजीयक, कोटा.
2. श्री केशवराय चंचलानी पुत्र श्री रोचीराम जाति सिंधी,  
जरिये न्यायालय अपर जिला एवं सत्र न्यायाधीश  
संख्या-2, कोटा.

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री मनोहर पुरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री शिवरतन चौधरी, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री आर. के. अजमेरा,

उप-राजकीय अभिभाषक

.....अप्रार्थी संख्या 1 (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 25/02/2015

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थिया द्वारा उपमहानिरीक्षक पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक) कोटा (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 172/2001 में पारित किये गये आदेश दिनांक 26.03.2002 के विरुद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 56 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या-2, कोटा के पत्र क्रमांक 563 दिनांक 24.10.2000 के द्वारा एक विक्रय पत्र, जिसमें वर्णित सम्पत्ति भूखण्ड संख्या 354, शास्त्रीनगर, कोटा क्षेत्रफल 1800 वर्गफीट का पंजीयन, सम्पत्ति की कीमत रूपये 11000/- मानते हुए किये जाने के निर्देश के साथ प्राप्त हुआ। उप-पंजीयक द्वारा उक्त विक्रय पत्र में वर्णित सम्पत्ति की मालियत तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर रूपये 350/- प्रति वर्गफीट के अनुसार कुल रूपये 6,30,000/- प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47-'ए' के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.3.2002 से रेफरेंस यथावत स्वीकार करते हुए विवादित सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 6,30,000/- निर्धारित करते हुए प्रार्थिया से कमी मुद्रांक शुल्क, पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित कुल रूपये 68,300/- वसूल किये जाने के आदेश पारित किये गये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थिया द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

होते/एल

लगातार.....2

3. बहस के दौरान प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक का कथन है कि माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या-2 कोटा द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 11000/- मानते हुए पंजीयन किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। ऐसी स्थिति में उप-पंजीयक व कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा अपने क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत डी.एल.सी. से निर्धारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अपने तर्क के समर्थन में माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त ए.आई.आर. 2001 पेज 76 व माननीय पटना उच्च न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त ए.आई.आर. 2001 पेज 161 को उद्धरित करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) का आदेश अपास्त किये जाने का अनुरोध किया।

4. अप्रार्थी राजस्व के विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण नहीं किया गया है, केवल सम्पत्ति की कीमत का उल्लेख किया गया है। मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू अर्थात् मालियत पर देय होती है, जो कि मुद्रांक अधिनियम की धारा 47-ए के तहत प्रचलित डी.एल.सी. दर से ही निर्धारित की जा सकती है। अतः उप-पंजीयक द्वारा प्रचलित डी.एल.सी. दर से मालियत के निर्धारण हेतु रेफरेंस प्रेषित किये जाने में एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी डी.एल.सी. दरों से मालियत का निर्धारण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। अग्रिम कथन किया कि विद्वान अभिभाषक द्वारा उद्धरित निर्णयों के प्रकरणों के तथ्य हस्तगत प्रकरण से भिन्न होने के कारण लागू नहीं किये जा सकते। अग्रिम कथन किया कि मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों, विभागीय परिपत्रों एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार किसी भी दस्तावेज की मालियत का निर्धारण, दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही किया जा सकता है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थिया की अपील अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया। पत्रावली का अवलोकन किया गया तथा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।

नतीशकुल

6. प्रस्तुत प्रकरण में उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने से स्पष्ट होता है कि न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या-2, कोटा के पत्र दिनांक 24.10.2000 में विवादित सम्पत्ति की कीमत रुपये 11000/- मानते हुए पंजीयन किये जाने का उल्लेख किया गया है। उप-पंजीयक द्वारा दिनांक 24.10.2000 को क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. दर रुपये 350/- प्रति वर्गफीट से मूल्यांकन करते हुए, तदनुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए के तहत रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी रेफरेंस की यथावत पुष्टि की गयी है। इस सम्बन्ध में मुद्रांक अधिनियम की धारा 47-ए का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :-

**47 A. Instruments under valued, how to be valued.-**

- (1) Notwithstanding anything contained in the Registration Act, 1908 (Central Act XVI of 1908) and the rules made thereunder as in force in Rajasthan where in the case of any instrument relating to an immovable property chargeable with an ad valorem duty on the market value of the property as set forth in the instrument, the registering officers has, while registering the instruments, reasons to believe that the market-value of the property has not been truly set forth in the instrument, he may, after registering the instrument, send it in original to the Collector for determination of the market-value to assess and charge the duty in conformity with such determination together with a penalty not exceeding ten-times the deficient stamp duty chargeable and surcharge, if any, payable on such instrument.
- (2) On receipt of the instrument under sub-section (1) the Collector shall, after giving the parties a reasonable opportunity of being heard and after holding an enquiry in the prescribed manner, determine the market-value and duty including the penalty and surcharge, if any, payable thereon and if the amount of duty including penalty and surcharge, if any, already paid, the deficient amount shall be payable by the person liable to pay the duty including penalty and surcharge, if any.
- (2-A) Where it appears to a person having by law or consent of parties authority to receive evidence or a person incharge of a public office, during the course of inspection or otherwise, except an officer of a police, that an instrument is undervalued such person shall forthwith make a reference to the Collector in that matter.



लगातार.....4

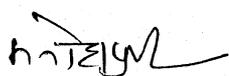
(3) The Collector may, **suo motu** (or on a reference made under sub-section 2-A) call for and examine any instrument not referred to him under sub-section (1) from any person referred to in sub-section (2-A) or the executant or any other person) for the purpose of satisfying himself as to correctness of the market value of the property, and if after such examination, he has reason to believe that the market value of such property has not been truly set forth in the instrument, he may determine in accordance with the procedure provided in sub-section (2) the market value and the amount of stamp duty together with a penalty not exceeding ten times the deficient stamp duty chargeable on it, which shall be payable by the person liable to pay the stamp duty and penalty.

7. उक्त प्रावधानों से स्पष्ट है कि कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष कोई भी दस्तावेज मालियत निर्धारण हेतु प्रस्तुत किये जाने पर कलेक्टर (मुद्रांक) आवश्यक जांच उपरान्त सम्पत्ति की तत्समय की मार्केट वैल्यू निर्धारित करेगा तथा उस पर देय मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज व शास्ति का निर्धारण करेगा। यह भी उल्लेखनीय है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों के तहत ही किया जा सकता है। प्रस्तुत प्रकरण में भी अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या-2 द्वारा मालियत का निर्धारण नहीं किया गया है, बल्कि विक्रय दस्तावेज में उल्लेखित विक्रय राशि का ही उल्लेख किया गया है, जिसे सम्पत्ति की मालियत मानते हुए तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल करते हुए दस्तावेज का पंजीयन नहीं किया जा सकता।

8. इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में अभिनिर्धारित किया गया है कि :-

"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."

9. माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा सम्पत्ति के विक्रय दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक की दर के आधार पर सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू (मालियत) निर्धारित की जावेगी।

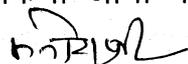


लगातार.....5

10. 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 पंजीबद्ध किया जा सकता है।

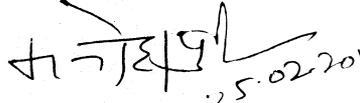
11. विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया द्वारा माननीय कलकत्ता उच्च न्यायालय एवं माननीय पटना उच्च न्यायालय के उद्धरित निर्णयों में विवादित प्रकरणों में माननीय न्यायालयों द्वारा विवादित सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण स्वयं द्वारा किया जाकर प्रकरण उप-पंजीयक को प्रेषित किये गये थे, जबकि इस प्रकरण में न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या-2 द्वारा मालियत का निर्धारण नहीं किया जाकर, केवल बिक्रीत सम्पत्ति की कीमत का उल्लेख किया गया है, जिसे सम्पत्ति की मालियत मानते हुए, तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन नहीं किया जा सकता। अतः विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों में अन्तर्वर्तित प्रकरणों के तथ्य, प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यों से भिन्न होने के कारण इस प्रकरण पर चरपा नहीं होते हैं। अतः उक्त न्यायिक दृष्टान्त प्रार्थिया को कोई सहायता प्रदान नहीं करते हैं।

12. माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्तों (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं 2010 (2) RRT 731 में प्रतिपादित सिद्धान्त के प्रकाश में यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत विक्रय दस्तावेज में वर्णित सम्पत्ति की मालियत की गणना, उसी दिन को प्रचलित डी.एल.सी. दर से की जावेगी, जिस दिनांक को विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत प्रकरण में विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या-2 के द्वारा दिनांक 24.10.2000 को उप-पंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया है, अतः दिनांक 24.10.2000 को प्रचलित डी.एल.सी. दरों से ही मालियत का निर्धारण किया जा सकता है। उप-पंजीयक द्वारा तदनुसार ही मालियत प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया है, इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी रेफरेंस को यथावत स्वीकार करते हुए मालियत का निर्धारण करते हुए, कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क व शास्ति सहित मांग सृजित की गयी है, जिसमें किसी प्रकार की विधिक त्रुटि किया जाना नहीं पाया जाता है।



13. परिणामस्वरूप प्रार्थिया की निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 26.03.2002 की पुष्टि की जाती है।

14. निर्णय सुनाया गया।

  
( मनोहर पुरी )  
सदस्य