# राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

**निगरानी संख्या – (185/2002)3309/2005/बीकानेर**

1. धनराज पुत्र श्री खियाराम, जाति–जाट,
निवासी– अजीतमाना, तहसील–लूणकरनसर,बीकानेर।

.....प्रार्थीगण.

बनाम

1. आशा देवी बेवा श्री नरेन्द्र कुमार जाति–पारीक,
निवासी–नोखा, बस अड्डे के पास, तहसील–नोख, बीकानेर।
2. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, पूगल।

....अप्रार्थीगण.

**एकलपीठ**
**श्री मदन लाल, सदस्य**

**उपस्थित : :**

श्री बद्रीप्रसाद,
अधिवक्ता। .....प्रार्थी की ओर से.

**श्री एस.के.पुरोहित,**
**अभिभाषक।** .....अप्रार्थी संख्या–1 की ओर से.

श्री एन के बैद,
उप–राजकीय अभिभाषक। अप्रार्थी संख्या–2 की ओर से

**निर्णय दिनांक : 26.05.2015**

## निर्णय

1.यह निगरानी प्रार्थी द्वारा उप–महानिरीक्षक, पंजीयन एवम् पदेन कलक्टर (मुद्रांक) बीकानेर द्वारा प्रकरण संख्या 172/2002 में पारित आदेश दिनांक 30.03.2002 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि माननीय अपर जिला एवं सेशन न्यायालय संख्या–2 बीकानेर में विशिष्ट पालना हेतु प्रेषित दीवानी प्रकरण संख्या–10/96 धनराज बनाम आशा देवी में इकरारनामा दिनांक 26.04.1995 को निष्पादित प्रस्तुत किया गया। माननीय न्यायालय द्वारा प्रस्तुत इकरारनामें को कमी मुद्रांक का होना अवधारित कर, कमी मुद्रांक मय शास्ती वसूली के आदेश दिये। उक्त पारित आदेश के विरूद्ध प्रार्थी व अप्रार्थी संख्या–1 द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में रिविजन संख्या 141/2002 दायर की गयी जिसके संबंध में माननीय न्यायालय ने आदेश दिनांक 14.02.2002 के द्वारा सक्षम अधिकारी द्वारा निर्णित किये जाने के निर्देश दिये। उक्त आधार पर माननीय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश संख्या 2, बीकानेर ने अपने पत्रांक सिविल/10/2002 दिनांक 15.02.2002 के जरिये "रेफ्रेन्स" प्रस्तुत किया। जिसके पश्चात्, कलक्टर द्वारा प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर संबंधित पक्षकारो को सुनवायी हेतु नोटिसेज जारी किये गये। जारी नोटिसेज की पालना में पक्षकारों की बहस सुनी जाकर, कलक्टर द्वारा आदेश दिनांक 30.03.2002 पारित किया गया। जिससे व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है ।

**लगातार.....2**

3. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी।

4. प्रार्थी की ओर से विद्वान अभिभाषक ने उपस्थित होकर विद्वान कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अविधिक होने का कथन कर तर्क दिया कि प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी संख्या–1, उनके नाबालिक बच्चों से उनकी कृषि भूमि, जो कि तहसील–पूगल के चक नम्बर 17 एल.के.डी का मुरब्बा नम्बर 21/33 की 23 बीघा कमाण्ड भूमि पर स्थित है को दिनांक 26.04.95 को क्रय कर, इकरनामा अपने पक्ष में निष्पादित करवाया। यह कि उक्त इकरारनामे अनुसार अप्रार्थी संख्या–1 द्वारा प्रार्थी के हक में नहीं करवाया तो प्रार्थी द्वारा अपर जिला न्यायाधीश नम्बर 2 बीकानेर में अपील दायर की गयी जिसके पश्चात् माननीय न्यायालय द्वारा पंजीयन अधिनियम की धारा 17 के तहत् प्रार्थी के पक्ष में हुये इकरारनामा को कमी मुद्रांक का होना अंवधारित कर, कमी मुद्रांक मय शारती वसूली हेतु आदेश दिये जिसके विरूद्ध प्रार्थी ने माननीय उच्च न्यायालय में रिविजंन प्रस्तुत की गयी। माननीय उच्च न्यायानय द्वारा प्रकरण को उचित कार्यवाही हेतु विद्वान कलक्टर को प्रेषित किया गया । जिसके पश्चात् कलक्टर द्वारा विवादाधीन आदेश पारित किया गया है । पुनः कथन किया कि पारित आदेश दिनांक अविधिक एवम् अनुचित है क्योंकि जो इकररानामा प्रार्थी के पक्ष में निष्पादित हुआ, उसके जरिये भूमि क्रय नहीं की गयी बल्कि क्रय करने का इकरार मात्र है। जिसे पंजीबद्ध करवाने की कोई आवश्यक्ता नही है। कथन किया कि उक्त महत्वपूर्ण तथ्य की ओर विद्वान कलक्टर द्वारा विचार नहीं कर, मांग राशियां कायम की गयी जो विधिसम्मत नहीं है। विशिष्ट रूप से कथन किया कि प्रश्नगत भूखण्ड की तत्समय की प्रचलित दर से प्रश्नगत भूखण्ड की उपर्युक्त वर्णित मालियत निर्धारित की जानी चाहिये जबकि हस्तगत प्रकरण में विद्वान कलक्टर द्वारा डी.एल.सी दरानुसार मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क निर्धारित किया गया है जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। अग्रिम अभिवाक् किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा 10 गुना शास्ती कायम की है जो विधिविरूद्ध है, क्योंकि एसी स्थिति में प्रतिकात्मक शास्ती ही आरोपित की जानी चाहिये जो 5 रूपये भी हो सकती है। अतः अपने उक्त तर्कों के आधार पर प्रस्तुत निगरानी को स्वीकार करने की प्रार्थना की गयी ।

5. अप्रार्थी संख्या–1 की ओर से विद्वान अभिभाषक ने विद्वान कलक्टर द्वारा पारित आदेश का समर्थन कर, उक्त को यथावत रखे जाने का निवेदन किया गया।

6. अप्रार्थी संख्या–2 की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने उपस्थित होकर कथन किया कि अधिनियम के प्रावधानानुसार अचल संपति के इकरारनामा जिनके द्वारा संपति का कब्जा सौंप दिया गया हो, पंजीयन अनिवार्य है। इस संबंध में विशिष्ट रूप से कथन किया कि मुद्रांक अधिनियम की द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल–23 में दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार अचल संपति के इकरारनामे जिनमें संपति का कब्जा दे दिया गया हो अथवा देने का वायदा किया गया हो तो ऐसे विलेखों को कन्वेंस की श्रेणी में माना

लगातार.....3

जाकर, संपति का बाजार भाव पर मुद्रांक कर वसूल किया जाना चाहिये। प्रश्नगत दस्तावेज के पृष्ठ सं. 2 की पंक्ति सं. 2 से 3 में अंकित है कि **"उक्त भूमि का आज दिन मौका पर भौतिक रूप से कब्जा करवा दिया गया है।"** इस प्रकार स्पष्ट है कि वर्णित भूमि का कब्जा क्रेता अर्थात प्रार्थी को सौप दिया गया है। अतः आर्टीकल–23 के स्पष्टीकरण के अनुसार वर्णित भूमि चक 17 एल.के.डी की 23 बीघा कमांड भूमि के बाजार भाव पर मुद्रांक कर वसूल किया जाना चाहिये था जबकि उक्त को मात्र 10/= के मुद्रांक पर इकरारनामा निष्पादित किया है जो पूर्ण मुद्रांक दर पर निष्पादित नहीं है। कथन किया कि विद्वान कलक्टर द्वारा उप पंजीयक पूगल के पत्रांक–440 दिनांक 27.3.02 के अनुसार चक 17 एल.के.डी. में कमांड भूमि की दर सड़क व मोघे के पास रू.9,000/= एवं दूर– रू. 8,500/= प्रतिबीघा जिला कमेटी के अनुसार तय है। मुद्रांक नियमावली 1955 के नियम 59–बी के अनुसार हस्तांतरित संपति का बाजार भाव विभाग द्वारा उच्चतर दर से आंकी जानी चाहिये। विभागीय नियमों के अनुसार दस्तावेज में सड़क व मोघे से दूरी का अंकन नही होने के कारण कृषि भूमि को उच्चतर दर से मूल्यांकित करना बाध्यकारी है। अतः उक्त आधारों पर विद्वान कलक्टर द्वारा पारित आदेश का समर्थन कर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकर करने की प्रार्थना की गयी।

7. उभयपक्षीय बहस सुनी गयी । रिकॉर्ड का परिशीलन किया गया । इस संबंध में उल्लेखनीय है कि अधिनियम के आर्टीकल–23 के स्पष्टीकरण अनुसार अचल संपति के इकरारनामे जिनमे संपति का कब्जा दे दिया गया हो अथवा देने का वायदा किया गया हो पर संपति के बाजार भाव पर मुद्रांक कर वसूली है। इस संबंध में उल्लेखनीय है कि विद्वान कलक्टर द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत का निर्धारण निष्पादित दिनांक 26.04.1995 को प्रचलित दरानुसार किया गया है जो विधिसम्मत एवम् उचित नहीं है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टांत **राजस्थान राज्य व अन्य बनाम् मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 = 2008 आर.बी.जे. (15) 133** एवं **हरियाणा राज्य व अन्य बनाम् मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) आर. आर.टी. 731** में प्रतिपादित सिद्धांत अनुसार तत्समय की प्रचलित दर से प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत कायम करना माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधि के आलोक में पूर्णतः अविधिक एवम् अनुचित है जैसाकि माननीय उच्चतम न्यायालय ने **राजस्थान राज्य व अन्य बनाम् मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स** के न्यायिक दृष्टान्त **(2007) 19 टैक्स अपडेट 355 = 2008 आर.बी.जे. (15) 133 में** निम्न प्रकार विधि प्रतिपादित की है **" Accordingly we are of the opinion that the view taken by the learned Single Judge as well as by the Divison bench cannot be sustained and the same is set aside. The Collector shall determine the valuation of the instrument on the basis of the market value of the property at**

लगातार.....4

**the date when the document was tendered by the respondent for registration, and the respondent shall pay the stamp duty charges and surcharge. If any, as assessed by the Collector as per the provisions of the Act. The appeal of the State is allowed."** (पैरा–16) अतः माननीय न्यायालय द्वारा उपर्युक्त न्यायिक दृष्टांत में प्रतिपादित विधि के आलोक में, हस्तगत प्रकरण में कलक्टर द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड की मालियत तत्समय यानि इकरारनामे की तिथि **26.04.1995** को प्रचलित डी.एल.सी. की दरों के आधार पर मालियत का निर्धारण कर, मुद्रांक शुल्क व शास्ति की मांग राशियां कायम करना विधिसम्मत नहीं है। अतः माननीय न्यायालय द्वारा प्रतिपादित विधि के आलोक में, विद्वान कलक्टर द्वारा पारित आदेश को अपास्त किया जाकर, प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षण अस्वीकार किया जाकर, प्रकरण "कलक्टर" को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वे **इस आदेश प्राप्ति के तीन माह में दिनांक 18.02.2002** को प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार मांग राशियां कायम करने का आदेश पारित कर, वसूली करना सुनिश्चित करें ।

अतएव प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार कर, प्रकरण उपर्युक्तानुसार कार्यवाही हेतु कलक्टर को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय प्रसारित किया गया।

26.5.2015

( मदन लाल )
सदस्य