राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या –488/2015/डूंगरपुर

श्री नारायण पुत्र श्री काशीलाल जी श्रीमाल
निवासी आजाद नगर, डूंगरपुर .....प्रार्थी.

बनाम्

1. राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, डूंगरपुर
2. श्री जाकिर हुसैन पुत्र श्री फखरूद्दीन बोहरा जावरवाला, डूंगरपुर .....अप्रार्थी.

खण्डपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य
के.एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अशोक नाथ योगी
अभिभाषक। .....प्रार्थी की ओर से.

श्री जमील जई .....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.
उप–राजकीय अभिभाषक।

श्री सुनील गर्ग
अभिभाषक। .....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से.

दिनांक : 13.01.2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र उप महानिरीक्षक एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), उदयपुर (जिसे आगे "**अधीनस्थ न्यायालय**" कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 9/2014 में पारित निर्णय दिनांक 30.01.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "**अधिनियम**" कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।
2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि अप्रार्थी संख्या 2 जाकिर हुसैन द्वारा अपने स्वामीत्व के भवन प्रार्थी नारायण लाल को 16,00,000/– रूपये में विक्रय करने का इकरारनामा दिनांक 06.09.2005 को 100 रूपये के मुद्रांक पत्र पर निष्पादित किया गया। इकरारनामा के अनुसार प्रार्थी ने विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु अप्रार्थी संख्या 2 को निवेदन करने पर भी प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय पत्र निष्पादित नहीं कराने पर उक्त इकरारनामें की विनिर्दिष्ट अनुपालना हेतु प्रार्थी द्वारा एक वाद प्रस्तुत किया गया, जो वर्तमान में वाद संख्या 488/15 अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश डूंगरपुर के समक्ष लम्बित है। उक्त न्यायालय द्वारा विक्रय इकरारनामा दिनांकित 06.09.2005 को अपर्याप्त मुद्रांकित मानते हुए समुचित मुद्रांकित किये जाने हेतु न्यायालय उप महानिरीक्षण पंजीयन एवं मुद्रांक, उदयपुर (जिसे आगे "**अधीनस्थ न्यायालय**" कहा जायेगा) को भिजवाया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.01.2015 में विक्रय इकरारनामा में दर्शायी गई राशि 1600000/– रूपये की बजाय उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 2,55,55,925/– रूपये

लगातार.....2

आकलित की गई तथा इकरारनामें में प्रश्नगत सम्पत्ति का उल्लेख नहीं होने के कारण उक्त वर्णित मालियत पर रूपये 2,55,55,925/– मानते हुए कमी मुद्रांक कर 12,77,696/–, सरचार्ज 1,27,769/–, ब्याज 24,42,613/– रूपये तथा शास्ति 28,87,593/– कुल सृजित मांग राशि 66,07,902/– वसूल किये जाने का आदेश पारित किया गया। उक्त उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, उदयपुर के आदेश दिनांक 30.01.2015 से व्यथित होकर उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा यह तर्क प्रस्तुत किया गया है कि अप्रार्थी संख्या 2 जाकिर हुसैन द्वारा अपने स्वामित्व के भवन प्रार्थी नारायण लाल को 16,00,000/– रूपये में विक्रय करने का इकरारनामा दिनांक 06.09.2005 को 100 रूपये के मुद्रांक पत्र पर निष्पादित किया गया। प्रार्थी द्वारा अप्रार्थी सख्या 2 के विरूद्ध संविदा के विनिर्दिष्ट अनुपालना हेतु वाद प्रस्तुत किया गया जो अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश डूंगरपुर के समक्ष उक्त लम्बित वाद में उक्त विक्रय इकरारनामा दिनांकित 06.09.2005 को अपर्याप्त मुद्रांकित मानते हुए समुचित मुद्रांकित किये जाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षण पंजीयन एवं मुद्रांक, उदयपुर को भिजवाया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा वादी को सूचित किए बिना दिनांक 30.01.2015 को प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 2,55,55,925/– रूपये मूल्यांकन कर उस पर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क तथा उस पर शास्ति, ब्याज के 66,07,902/– रूपये जमा कराने के आदेश पारित किया। जबकि कमी स्टाम्प शुल्क एवं पेनल्टी बावत् धारा 37 राजस्थान स्टाम्प अधिनियम के तहत् इम्पाउण्ड करने हेतु उप महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग उदयपुर को भेजा गया। माननीय न्यायालय द्वारा जो इकरारनामा इम्पाउण्ड करने भेजा गया, उसमें स्पष्ट है कि इकरारनामा में विक्रय मूल्य 16 लाख रूपये है, जिस पर राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के सबक्लाज (5)(bb) के अनुसार यदि विक्रय इकरार अचल सम्पत्ति के विक्रय से संबंधित है और कब्जा नहीं दिया गया है तो ऐसे इकरार दस्तावेज पर इकरार में वर्णित उक्त अचल सम्पत्ति की विक्रय राशि का तीन प्रतिशत राशि का स्टाम्प शुल्क देय होगा। इकरारनामा 48,000/– रूपये पर निष्पादित होने के स्थान पर यह 100/– रूपये पर निष्पदित हुआ। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का बाजार मूल्य 2,55,55,925/– रूपये मूल्यांकन कर उस पर 5 प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क मूल्यांकित किया एवं ब्याज व सरचार्ज भी आरोपित किया, जो विधिसम्मत नहीं है। इस प्रकार विद्वान अभिभाषक प्रार्थी द्वारा अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, उदयपुर वृत्त के आदेश दिनांक 30.01.2015 को अपास्त कर इकरारनामा में वर्णित प्रतिफल राशि का 3 प्रतिशत

13/01/17

लगातार.....3

स्टाम्प शुल्क आरोपित करते हुए निगरानी को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया। प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा अपने तर्कों के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत कियेः–

(i) SB Arbitration Appl. no. 54/08, Aeren R Entertainment Pvt. Ltd. Vs National Ingineering Industri decided on 24-09-2013 (Rajasthan High Court, Bench Jaipur)

(ii) Suresh Chand Vs Deputy Inspector General & Ors. 2012(1) RRT 299

4. अप्रार्थी संख्या 1 राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 30.01.2015 का समर्थन करते हुए यह तर्क प्रस्तुत किया गया कि इकरारनामा दिनांकित 06.09.2005 में प्रश्नगत सम्पत्ति के हस्तान्तरण / कब्जे के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया। इसलिये प्रश्नगत सम्पत्ति का बाजार मूल्य से 2,55,55,925 / – रूपये मूल्यांकन कर उस पर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क व नियमानुसार शास्ति एवं ब्याज वसूल किये जाने का आदेश पारित किये जाने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कोई विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित नहीं की है। इस प्रकार विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. अप्रार्थी संख्या 2 विक्रेता के विद्वान अभिभाषक द्वारा अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 30.01.2015 का समर्थन करते हुए विद्वान राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक के तर्कों को दोहराते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

6. उभय पक्ष की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। अप्रार्थी संख्या 2 जाकिर हुसैन द्वारा अपने स्वामीत्व के भवन प्रार्थी नारायण लाल को 16,00,000 / – रूपये में विक्रय करने का इकरारनामा दिनांक 06.09.2005 को 100 रूपये के मुद्रांक पत्र पर निष्पादित किया गया। इकरारनामा के अनुसार प्रार्थी ने विक्रय पत्र निष्पादित करने हेतु अप्रार्थी संख्या 2 को निवेदन करने पर भी प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय पत्र निष्पादित नहीं कराने पर उक्त इकरारनामें की विनिर्दिष्ट अनुपालना हेतु प्रार्थी द्वारा एक वाद प्रस्तुत किया गया, जो वर्तमान में वाद संख्या 488 / 15 अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, डूंगरपुर के समक्ष लम्बित है। उक्त न्यायालय द्वारा विक्रय इकरारनामा दिनांकित 06.09.2005 को अपर्याप्त मुद्रांकित मानते हुए समुचित मुद्रांकित किये जाने हेतु अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षण पंजीयन एवं मुद्रांक, उदयपुर को भिजवाया गया। अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 30.01.2015 प्रश्नगत सम्पत्ति का बाजार मूल्य से 2,55,55,925 / – रूपये मूल्यांकन कर उस पर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क

13/01/17

लगातार......................4

आरोपित किये जाने का आदेश पारित किया। जबकि प्रार्थी का यह कथन रहा है कि उसे प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्द नहीं किया गया है इस लिये राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) के अनुसार यदि विक्रय इकरार अचल सम्पत्ति के विक्रय से संबंधित है और कब्जा नहीं दिया गया है तो ऐसे इकरार दस्तावेज पर इकरार में वर्णित उक्त अचल सम्पत्ति की विक्रय राशि का तीन प्रतिशत राशि का स्टाम्प देय होगा। इस संबंध में राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) एवं आर्टिकल 21.1 एवं इसके expanation no. 1 का उल्लेख किया जाना समीचीन होगा:–

ARTICAL	Description of Instrument	Proper Stamp duty
5 5(bb)	**Agreement or memorandum of an agreement** If relating to purchase or sale of an immovable property, when possession is neither given nor agreed to be given.	Three percent of the total consideration of the property, as set forth in the agreement or memorandum of agreement
21	**Conveyance as defined by section 2(xi)-** if relation to immovable property	*(4 or 5) percent of the market value of the property
21 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 cause of conveyance or lease e.g. allotment letters, patta, license etc. shall, in case of transfer of the 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.	
* अधिसूचना द्वारा कन्वेंश की दर सामान्य के लिए 5% और स्त्रियों के लिए 4% दिनांक 08.07.2009		

राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) से यह स्पष्ट है कि यदि विक्रय इकरार स्थावर सम्पत्ति के क्रय या विक्रय से संबंधित है, जब न तो उसका कब्जा दिया गया है और न ही कब्जा देने का करार किया गया है, तब ऐसे करार दस्तावेज में वर्णित उक्त सम्पत्ति के कुल प्रतिफल (consideration) राशि का तीन प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा। इसी प्रकार आर्टिकल 21.1 एवं इसके expanation no.1 से यह स्पष्ट है कि यदि ऐसे करार के निष्पादन के पूर्व, निष्पादन के समय या उसके पश्चात् ऐसी सम्पत्ति के कब्जे का अन्तरण कर दिया जाता है तब वह करार हस्तान्तरण पत्र (conveyance) माना जायेगा तथा जिस पर आर्टिकल 21.1 के अनुसार सम्पत्ति के बाजार मूल्य का अधिसूचना दिनांक 08.07.2009 द्वारा कन्वेंश (conveyance) की दर से सामान्य के लिए 5 प्रतिशत और स्त्रियों के लिए 4 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा। इस प्रकार अचल सम्पत्ति के विक्रय के करार पर स्टाम्प शुल्क की गणना यदि सम्पत्ति का कब्जा हस्तान्तरित नहीं किया गया है तब उक्त करार दस्तावेज में वर्णित प्रतिफल की राशि का 3 प्रतिशत देय होगी। यदि ऐसे विक्रय करार में अचल सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्द/हस्तान्तरित कर दिया जाता है तब ऐसे विक्रय करार को कन्वेंश (conveyance) मान कर उस पर मुद्रांक शुल्क देय होगा।

13/01/17

लगातार.....5

7. यहां यह उल्लेखनीय है कि वर्तमान प्रकरण में प्रश्नगत सम्पत्ति के विक्रय का इकरारनामा दिनांकित 06.09.2005 निष्पादित किया गया। जिसमें यद्यपि प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा क्रेता प्रार्थी को सुपुर्द करने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं है किन्तु प्रार्थी द्वारा बहस के दौरान अपर जिला एवं सेशन न्यायालय, डूंगरपुर के समक्ष लम्बित वाद के वाद–पत्र (Plaint) की प्रति प्रस्तुत की गई है, जिसमें प्रार्थी क्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के कब्जा प्राप्त करने का अनुतोष भी चाहा गया है। अतः इससे यह साबित है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी क्रेता को सुपुर्द नहीं किया गया है। इस लिये राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) के अनुसार इकरारनामा दिनांक 09.06.2005 में वर्णित प्रश्नतगत सम्पत्ति के कुल प्रतिफ़ल (consideration) 16 लाख रूपये का तीन प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा, न कि बाजार मूल्य पर देय होगा। इकरारनामा दिनांकित 06.09.2005, 100/– रूपये के मुद्रांक पर निष्पादित किया जाने से उक्त मुद्रांक शुल्क कमी मुद्रांक शुल्क के निर्धारण में समायोजित किये जाने योग्य है।

8. प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों SB Arbitration Appl. no. 54/08, Aeren R Entertainment Pvt. Ltd. Vs National Ingineering Industri decided on 24-09-2013 (Rajasthan High Court, Bench Jaipur), Suresh Chand Vs Deputy Inspector General & Ors. 2012(1) RRT 299 में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किये गए है कि अचल सम्पत्ति के विक्रय के करार बावत् लिखत में जब उसका कब्जा नहीं दिया गया है तब ऐसे करार दस्तावेज में वर्णित उक्त सम्पत्ति के कुल प्रतिफल (consideration) राशि का तीन प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा। इस प्रकार जब प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी क्रेता को सुपुर्द ही नहीं किया गया तब इकरारनामा दिनांकित 06.09.2005 में वर्णित प्रश्नगत सम्पत्ति के मूल्य/प्रतिफल (consideration) पर 3 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क के स्थान पर उक्त सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर इकरारनामा लिखत को कन्वेंश (conveyance) मानकर उस पर 5 प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क की गणना करने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 30.01.2015 विधि सम्मत नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

9. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षण पंजीयन एवं मुद्रांक, उदयपुर का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 30.01.2015 अपास्त किया जाता है। प्रकरण इन निर्देशों के साथ अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षण पंजीयन एवं मुद्रांक,

13/01/17

लगातार.....6

उदयपुर को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) के अनुसार इकरारनामा दिनांक 09.06.2005 में वर्णित प्रश्नतगत सम्पत्ति के कुल प्रतिफल (consideration) 16 लाख रूपये पर तीन प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होने के आधार पर उक्त इकरारनामा पर पूर्व में अदा स्टाम्प शुल्क 100 रूपये समायोजित करते हुए कमी स्टाम्प शुल्क एवं उस पर विधिनुसार शास्ति की वसूली हेतु पुनः विधिनुसार निर्णय पारित करें।

10. निर्णय सुनाया गया।

(के.एल. जैन)
सदस्य

13/01/17
(राजीव चौधरी)
सदस्य