राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या – 129/2011/जयपुर.

स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उप पंजीयक, जयपुर–चतुर्थ. .....प्रार्थी.

बनाम

1. कैलाश चन्द्र पुत्र श्री नारायण सहाय शर्मा
   निवासी 20–ए, शक्ति नगर, जयपुर.
2. बनवारी लाल शर्मा पुत्र श्री रूड़मल शर्मा
   निवासी जाट के कुंए का रास्ता, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

2. निगरानी संख्या – 131/2011/जयपुर.

स्टेट ऑफ राजस्थान जरिये उप पंजीयक, जयपुर–चतुर्थ. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्रीमती धन्नी देवी पत्नी श्री मांगीलाल गोठवाल,
   निवासी बाबू का टीबा, रास्ता गंगाबक्स जी, रामगंज बाजार, जयपुर
2. सूरज कुमार शर्मा पुत्र श्री कन्हैया लाल शर्मा
   निवासी 3डी, मीरा मार्ग, बनीपार्क, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी राजस्व की ओर से.

....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 28/5/2014

निर्णय

ये दोनों निगरानियां प्रार्थी राजस्व द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमशः 487/10 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 4.6.2010 एवं 500/10 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 16.6.2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गयी हैं।

इन दोनों निगरानियों में विवादित बिन्दु समान होने से इनका निस्तारण एक ही निर्णय से किया जाकर निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

निगरानी संख्या 129/2011 से सम्बन्धित प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री बनवारी लाल शर्मा द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या ए–28, राधाविहार, न्यू सांगानेर रोड़, जयपुर क्षेत्रफल 322.5 वर्गगज (271.73 वर्गमीटर) का विक्रय अप्रार्थी संख्या 1 श्री कैलाश चंद्र शर्मा को रूपये 3,22,000/– में जरिये अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक

लगातार.....2

20.12.2001 से किया गया। तत्पश्चात अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेता) द्वारा उक्त इकरारनामा को पूर्ण मुद्रांकित करवाने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रार्थना—पत्र दिनांक 4.6.2010 को प्रस्तुत किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक जयपुर—द्वितीय से प्रश्नगत क्षेत्र की दिनांक 20.12.2001 को प्रचलित डी.एल.सी. दर बाबत रिपोर्ट चाहे जाने पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज निष्पादन के समय आवासीय दर रूपये 1600/— प्रति वर्गमीटर से कुल मालियत रूपये 4,34,772/— होने बाबत रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। उक्त रिपोर्ट के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 4,34,772/— निर्धारित की जाकर तद्नुसार देय मुद्रांक शुल्क रूपये 47,825/— में से पूर्व में अदा की गयी राशि रूपये 100/— का समायोजन देते हुए शेष मुद्रांक शुल्क रूपये 47,725/— व शास्ति रूपये 4770/— सहित कुल रूपये 52,495/— की राशि पक्षकारों से वसूल करने बाबत निगरानी अधीन आदेश दिनांक 4.6.2010 को पारित किया गया।

इसी प्रकार निगरानी संख्या 131/2011 से सम्बन्धित प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री सूरज कुमार शर्मा द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 35, ग्राम करतारपुरा तहसील व जिला जयपुर क्षेत्रफल 252.75 वर्गगज का विक्रय अप्रार्थिया संख्या 1 श्रीमती धन्नी देवी को रूपये 27,777/— में जरिये अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 11.3.1986 से किया गया। तत्पश्चात अप्रार्थिया संख्या 1 (क्रेता) द्वारा उक्त इकरारनामा को पूर्ण मुद्रांकित करवाने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रार्थना—पत्र दिनांक 7.6.2010 को प्रस्तुत किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक जयपुर—पंचम से प्रश्नगत क्षेत्र की दिनांक 11.3.86 को प्रचलित डी.एल.सी. दर बाबत रिपोर्ट चाहे जाने पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज निष्पादन के समय आवासीय दर रूपये 148/— प्रति वर्गगज से कुल मालियत रूपये 37,407/— होने बाबत रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। उक्त रिपोर्ट के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 37,407/— निर्धारित की जाकर तद्नुसार देय मुद्रांक शुल्क रूपये 3,477/— में से पूर्व में अदा की गयी राशि रूपये 2/— का समायोजन देते हुए शेष मुद्रांक शुल्क रूपये 3,475/— व शास्ति रूपये 175/— सहित कुल रूपये 3,650/— की राशि पक्षकारों से वसूल करने बाबत निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.6.2010 को पारित किया गया।

कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से व्यथित होकर राजस्व द्वारा ये दोनों निगरानियां मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र मय शपथपत्रों के साथ प्रस्तुत की गयी हैं।

लगातार.....3

बावजूद सूचना अप्रार्थीगण की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही की जाकर प्रार्थी की ओर से विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गई।

बहस के दौरान विद्वान उप—राजकीय अधिवक्ता द्वारा कथन किया गया 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 सिद्धांत 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। इसी प्रकार मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के अन्तर्गत समुचित मुद्रांक देयता के विनिश्चयन हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किया गया दस्तावेज इसके निष्पादन की तिथि के एक माह पश्चात प्रस्तुत किये जाने की स्थिति में इस पर मुद्रांक शुल्क की देयता का निर्धारण मुद्रांक शुल्क की धारा 36(3) के तहत प्रस्तुत किये जाने की दिनांक की मार्केट वैल्यू पर किया जावेगा। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त विधिक स्थिति को नजरअंदाज करते हुए प्रश्नगत सम्पत्तियों की मालियत का निर्धारण विक्रय इकरारनामा निष्पादन की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है।

विद्वान उप—राजकीय अधिवक्ता का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना—पत्रों के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्रों में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के उल्लेखित कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किये जावें। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा उक्त कथन के साथ राजस्व की दोनों निगरानियां स्वीकार कर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश अपास्त किये जाकर प्रश्नगत सम्पत्तियों की मालियत प्रश्नगत दस्तावेज के समुचित मुद्रांकित करने के विनिश्चयन हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष आवेदन—पत्र प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. दरों से निर्धारित की जाकर तद्नुसार मुद्रांक शुल्क देयता का निर्धारण किये जाने का अनुरोध किया गया।

विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। इन प्रकरणों में राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानियों के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र

लगातार.....4

एवं शपथपत्रों में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए दोनों निगरानियां अन्दर मियाद स्वीकार की जाती हैं।

इन प्रकरणों में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावलियों पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से पाया गया कि अप्रार्थीगण (क्रेता—विक्रेता) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्तियों के विक्रय इकरारनामे क्रमशः दिनांक 20.12.2001 व 11.3.1986 को निष्पादित किये जाकर सम्पत्तियों का कब्जा क्रेता को सुपुर्द कर दिया गया है। अतः यह इकरारनामा दस्तावेज मुद्रांक अधिनियम के शिड्यूल के आर्टिकल 21 के स्पष्टीकरण के अनुसार कन्वेन्स की श्रेणी में आते हैं एवं इन पर मुद्रांक शुल्क भी तद्नुसार प्रभार्य होगी। अप्रार्थीगण संख्या 1 द्वारा उक्त दस्तावेजों को समुचित मुद्रांकित किये जाने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष क्रमशः दिनांक 4.6.2010 व 7.6.2010 को प्रार्थना—पत्र पेश किये जाने पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्तियों बाबत, निष्पादन दिनांक को क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. दर चाहे जाने पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेजों के निष्पादन के समय क्षेत्र की आवासीय दर क्रमशः रूपये 1600/— प्रति वर्गमीटर से कुल मालियत रूपये 4,34,772/— एवं 148/— प्रति वर्गगज से कुल मालियत रूपये 37,407/— होने बाबत रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उपरोक्तानुसार मालियत निर्धारित की जाकर तद्नुसार देय कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति के रूप में क्रमशः रूपये 52,495/— व रूपये 3650/— वसूल योग्य होने बाबत निगरानी अधीन आदेश पारित किये गये हैं।

इन प्रकरणों में अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज निष्पादन की तिथि से एक माह की अवधि के पश्चात मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के तहत समुचित मुद्रांक के विनिश्चय हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किये जाने के कारण इन पर मुद्रांक शुल्क की देयता मुद्रांक अधिनियम की धारा 36(3) के द्वितीय परन्तुक के अनुसार दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत करने की तिथि की मार्केट वैल्यू पर प्रचलित दर से निर्धारित की जावेगी। इसी सन्दर्भ में **माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** में प्रतिपादित सिद्धान्त का अवलोकन करना भी समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार 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

लगातार.....5

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."

अतः माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त एवं मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 व 36 के विधिक प्रावधानों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेजों के समुचित मुद्रांक देयता के विनिश्चयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को बिक्रीत सम्पत्ति की मौके की अवस्थिति के अनुसार तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर के आधार पर सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू (मालियत) निर्धारित की जाकर इस पर मुद्रांक शुल्क की देयता का विनिश्चयन किया जाना चाहिए था। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत विक्रय–इकरारनामा दस्तावेजों के निष्पादन की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों से मालियत का निर्धारण किया जाकर तद्नुसार मुद्रांक शुल्क देयता का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त निर्णय एवं मुद्रांक अधिनियम की धारा 36 के प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त योग्य हैं।

परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश क्रमशः दिनांक 4.6.2010 व 16.6.2010 अपास्त किये जाते हैं तथा प्रकरण उन्हें इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किये जाते हैं कि प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा पूर्ण मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक अर्थात् क्रमशः दिनांक 4.6.2010 व 7.6.2010 को क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. दरों से मूल्यांकन करते हुए मालियत का निर्धारण किया जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली की नियमानुसार कार्यवाही करें।

निर्णय सुनाया गया।

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य
28/5/14