राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 3771/2005 (1970/05)/अलवर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक, अलवर. .....प्रार्थी.

बनाम

1.1 सुरेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री रामवतार अग्रवाल
1.2 नरेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री रामवतार अग्रवाल
1.3 शारदा अग्रवाल पुत्री स्व0 श्री रामवतार अग्रवाल
1.4 इन्द्रा अग्रवाल पुत्री स्व0 श्री रामवतार अग्रवाल
1.5 विमला अग्रवाल पुत्री स्व0 श्री रामवतार अग्रवाल
समस्त निवासी जावली भवन, सिंडीकेट बैंक के सामने, स्टेशन रोड़, अलवर

2. श्री रमेश कुमार पुत्र श्री प्रहलाद राय जाति महाजन
निवाली कोटपुतली जिला जयपुर .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य.
श्री अमर सिंह, सदस्य

उपस्थित : :

श्री एन. एस. राठौड़,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

श्री अजीत लोढ़ा, अभिभाषक ...अप्रार्थी संख्या 1.1 से 1.5 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 05/05/2014

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) वृत–अलवर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 1326/02 में पारित किये गये आदेश दिनांक 15.3.2004 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से प्रार्थी उप–पंजीयक अलवर द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(1) के तहत प्रेषित रेफरेन्स को खारिज किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 श्री रमेश कुमार पुत्र श्री प्रहलाद राय द्वारा अपनी सम्पत्ति वाके ग्राम मूंगसका जिला अलवर खसरा नम्बर 376 रकबा 2.49 हैक्टर (7 बीघा) का विक्रय जरिये इकरारनामा दिनांक 10.4.75 जरिये मुख्त्यारआम श्री कुंजीलाल पुत्र श्री मोहरेलाल, अप्रार्थीगण संख्या 1.1 से 1.5 के पिता श्री रामअवतार अग्रवाल को रूपये 20,000/– में किया गया। किन्तु विक्रेता द्वारा पंजीयन से इंकार किये जाने के फलस्वरूप क्रेता रामअवतार अग्रवाल द्वारा न्यायालय अतिरिक्त सिविल

लगातार.....2

न्यायाधीश (क.खं.) संख्या–2, अलवर के समक्ष वाद संख्या 388/97 प्रस्तुत किया गया। उक्त वाद में न्यायालय द्वारा दिनांक 14.2.2002 को डिक्री पारित करते हुए स्वयं के हस्ताक्षरों से क्रेता रामवतार अग्रवाल के पक्ष में बैयनामा निष्पादित किया जाकर दिनांक 29.10.2002 को पंजीयन हेतु उप पंजीयक अलवर के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

उप पंजीयक ने प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण करने के उपरान्त सम्पत्ति दिल्ली रोड़ व 200 फीट बायपास तिराहे पर स्थित होने तथा वाणिज्यिक संस्थानों की पंक्ति में स्थित होने से आगे के 1097.78 वर्गगज की मालियत वाणिज्यिक प्रथम दर रूपये 6295/– प्रति वर्गगज से; 22.22 वर्गगज में पीछे की ओर दुकानें निर्मित होने से वाणिज्यिक द्वितीय दर रूपये 3150/– प्रति वर्गगज से; आवासीय उपयोग की भूमि 18545/– वर्गगज की दर आवासीय प्रथम दर रूपये 265/– प्रति वर्गगज से; 227.77 वर्गगज निर्माण की दर रूपये 2000/– प्रति वर्गगज से; बाउण्ड्रीवॉल 1263.5 रनिंग फीट की लागत रूपये 550/– प्रति वर्गफीट से एवं अनुपयोगी पड़े हुए क्रेशर की लागत रूपये 10,000/– से गणना करते हुए, प्रश्नगत सम्पत्ति की कुल मालियत रूपये 1,25,92,121/– निर्धारित की जाकर तदनुसार कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को मुद्रांक अधिनियम की धारा 47डी के तहत नोटिस जारी किया गया। उक्त नोटिस की पालना में अप्रार्थीगण द्वारा वांछित कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराये जाने के कारण मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(1) के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष रेफरेंस प्रेषित किया गया।

कलेक्टर (मुद्रांक) ने न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (क.खं.) संख्या–2, अलवर के वाद संख्या 388/97 में पारित निर्णय/डिक्री दिनांक 14.2.2002 की पालना में तथा 1975 में डी.एल.सी. दरें प्रचलित नहीं होने के कारण consideration के आधार पर विक्रय मूल्य पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता मानते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 20,000/– अवधारित करते हुए, तदनुसार दस्तावेज पंजीबद्ध किये जाने सम्बन्धी निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.3.2004 को पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम 1963 की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र मय शपथपत्र प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गई।

लगातार.....3

प्रार्थी राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु दिनांक 29.10.2002 को पेश होने पर, बिक्रीत सम्पत्ति का पटवारी के साथ मौका निरीक्षण करने के उपरान्त, विस्तृत मौका रिपोर्ट तैयार की जाकर तत्समय प्रचलित डी.एल.सी./बी.एस.आर. दरों अनुसार मालियत प्रस्तावित करते हुए रेफरेन्स प्रस्तुत किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गई थी। मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों अनुसार मुद्रांक शुल्क विक्रय दस्तावेज की सम्पत्ति पर दस्तावेज निष्पादन की तिथि की मार्केट वैल्यू पर देय है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा बिना किसी आधार के माननीय न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (क.खं.) संख्या–2, अलवर के निर्णय दिनांक 14.2.2002 व 1975 में डी.एल.सी. दरें प्रचलित नहीं होने को आधार बनाते हुए, बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 20,000/– निर्धारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है। उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक द्वारा अपने उक्त तर्कों के समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय के **राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका ज्वैलर्स की अपील (सिविल) 5273/2007 में पारित निर्णय दिनांक 16.11.2007 [(2007) 19 Tax Update 355]** का हवाला देते हुए राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1.1 से 1.5 के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि क्रेता द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति दिनांक 10.4.75 को रूपये 20,000/– में क्रय की गई थी, किन्तु विक्रेता द्वारा पंजीयन से इंकार किये जाने के फलस्वरूप माननीय न्यायालय के समक्ष Specific Performance का वाद दायर किया गया, जिसमें माननीय न्यायालय ने आदेश दिनांक 14.2.2002 से वाद को प्रार्थी के पक्ष में डिक्री किया गया है। ऐसी स्थिति में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 20,000/– ही मानी जा सकती है। अतः दस्तावेज पंजीबद्ध कराने में हुए विलम्ब में अप्रार्थी क्रेता का कोई दोष नहीं है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा माननीय न्यायालय द्वारा निर्धारित मालियत के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 20,000/– निर्धारित किये जाने में किसी

लगातार.....4

प्रकार की विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) के निर्णय दिनांक 15.3.2004 के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में जो तथ्य अंकित किये गये हैं, उनको पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से पाया गया कि अप्रार्थी क्रेता श्री रामअवतार अग्रवाल द्वारा जरिये इकरारनामा दिनांक 10.4.75 प्रश्नगत सम्पत्ति क्रय की गयी है, जिसका विक्रेता द्वारा पंजीयन से इंकार किये जाने के कारण न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (क.खं.) संख्या–2, अलवर के समक्ष Specific Performance का वाद संख्या 388/97 प्रस्तुत किया गया। उक्त वाद को न्यायालय द्वारा दिनांक 14.2.2002 को डिक्री करते हुए पीठ के हस्ताक्षरों से बैयनामा निष्पादित किया जाकर पंजीयन हेतु दिनांक 29.10.2002 को उप पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। उप पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति का पटवारी के साथ किये गये मौका निरीक्षण में प्रश्नगत सम्पत्ति दिल्ली रोड़ व 200 फीट बायपास रोड़ तिराहे पर वाणिज्यिक संस्थानों की पंक्ति में एवं नव विकसित आबादी के बीच में स्थित होना पायी गयी। उक्त आधार पर उप पंजीयक ने तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दरों से गणना करते हुए निर्माण सहित कुल मालियत रूपये 1,25,92,121/– प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (क.खं.) संख्या–2, अलवर के आदेश दिनांक 14.2.2002 में प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 20,000/– निर्धारित होने तथा 1975 में डी.एल.सी. दरें प्रचलित नहीं होने को आधार बनाते हुए, बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 20,000/– निर्धारित करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किया है।

कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली में न्यायालय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश (क.खं.) संख्या–2, अलवर के आदेश दिनांक 14.2.2002 की प्रति उपलब्ध है, जिसके अवलोकन से यह स्पष्ट है कि न्यायालय द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत के सम्बन्ध में कोई टिप्पणी नहीं की गयी है, बल्कि प्रकरण के तथ्यों को इंगित करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति रूपये 20,000/– में विक्रय होने का

लगातार.....5

उल्लेख किया गया है। ऐसी स्थिति में यह नहीं माना जा सकता कि न्यायालय अति. सिविल न्यायाधीश (क.खं.) संख्या 2 अलवर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 20,000/— निर्धारित की गई है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का यह आधार प्रथम दृष्टया ही अविधिक एवं तथ्यों से परे पाया जाता है।

इसके अतिरिक्त माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा **अपील (सिविल) संख्या 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** में निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया 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."

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। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा न्यायालय अति. सिविल न्यायाधीश (क.खं.) संख्या 2 अलवर के आदेश दिनांक 14.2.2002 एवं 1975 में डी.एल.सी. दरें प्रचलित नहीं होने को आधार बनाते हुए, विक्रय मूल्य पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता होने सम्बन्धी पारित किया गया निगरानी अधीन आदेश विधिसम्मत नहीं माना जा सकता।

अप्रार्थी संख्या 1.1 से 1.5 (क्रेतागण) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की अवस्थिति एवं उपयोग के सम्बन्ध में उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट के आधार पर निर्धारित की गई मालियत को विवादित नहीं किया गया है। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा पटवारी के साथ किये गये मौका निरीक्षण के पश्चात बनाई गई विस्तृत मौका निरीक्षण रिपोर्ट को उचित व पर्याप्त मानते हुए, यह पीठ प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रेफरेंस अनुसार रूपये 1,25,92,121/— निर्धारित करती है।

लगातार.....6

परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 15.3.2004 अपास्त करते हुए प्रश्नगत बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत उपरोक्तानुसार रूपये 1,25,92,121/– निर्धारित की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित किया जाता है कि उक्त मालियत पर देय कमी मुद्रांक/पंजीयन शुल्क अप्रार्थीगण से वसूल करने की नियमानुसार कार्यवाही करें।

निर्णय सुनाया गया।

5-5-14

(अमर सिंह)
सदस्य

(जे.आर. लोहिया)
सदस्य

5/5/14