राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 543/2012/जयपुर.

राज. सरकार जरिये उप पंजीयक, चाकसू, जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. सत्यनारायण पुत्र श्री जगदीश चन्द्र जाति जाट निवासी नेतेवाला, तहसील व जिला श्रीगंगानगर.
2. श्रीमती अल्का माथुर पत्नी श्री संजीव कुमार माथुर निवासी प्लॉट नं0 सी–94, मोती मार्ग, बापूर नगर, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य

उपस्थित : :

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

श्री श्रीनिवास बेनीवाल, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 15/5/2013

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर–द्वितीय (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 813/2010 में पारित किये गये आदेश दिनांक 12.8.2010 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 विवादित इकरारनामा दस्तावेज की मालियत, दस्तावेज में वर्णित प्रतिफल राशि रूपये 3,00,000/– को उचित माना है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 श्री सत्यनारायण द्वारा अप्रार्थिया संख्या 2 से उनके स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 452 भास्कर एनक्लेव, ग्राम चन्दलाई, टोंक रोड़, जयपुर क्षेत्रफल 266.66 वर्गगज रूपये 3,00,000/– में जरिये अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 20.3.2007 से क्रय किया जाकर भूखण्ड का कब्जा प्राप्त किया गया। तत्पश्चात अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेता) द्वारा उक्त इकरारनामा को पूर्ण मुद्रांकित करवाने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रार्थना–पत्र दिनांक 30.7.2010 को प्रस्तुत किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक चाकसू से प्रश्नगत क्षेत्र की दिनांक 20.3.2007 को प्रचलित डी.एल.सी. दर बाबत रिपोर्ट चाहे जाने पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज निष्पादन के समय आवासीय दर रूपये 900/– प्रति वर्गफीट प्रचलित होने बाबत रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप जीयक की रिपोर्ट के अवलोकन के बाद पक्षकारों के मध्य निष्पादित विक्रय इकरारनामा दस्तावेज में अंकित प्रतिफल की राशि रूपये 3,00,000/– को

लगातार.....2

प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर तद्नुसार देय मुद्रांक शुल्क रूपये 19,500/— में से पूर्व में अदा की गयी राशि रूपये 100/— का समायोजन का देते हुए शेष मुद्रांक शुल्क रूपये 19,400/— व शास्ति रूपये 600/— कुल रूपये 20,000/— की राशि पक्षकारों से वसूल करने बाबत निगरानी आदेश दिनांक 12.8.2010 पारित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र मय शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

बावजूद सूचना अप्रार्थिया संख्या 2 की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही की जाकर विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक एवं विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 की 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 सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण निष्पादित दस्तावेज में अंकित प्रतिफल की राशि के अनुसार किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है।

विद्वान उप—राजकीय अधिवक्ता का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के उल्लेखित कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा उक्त कथन के साथ राजस्व की निगरानी स्वीकार कर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश अपास्त किया जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत प्रश्नगत दस्तावेज के समुचित

लगातार.....3

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।

बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया गया।

उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से पाया गया कि अप्रार्थीगण (क्रेता—विक्रेता) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय इकरारनामा दिनांक 20.3.2007 को निष्पादित किया जाकर सम्पत्ति 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 आता है एवं इस पर मुद्रांक शुल्क भी तद्नुसार प्रभार्य होगी। अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा उक्त दस्तावेज को समुचित मुद्रांकित किये जाने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष दिनांक 30.7.2010 को प्रार्थना—पत्र पेश किये जाने पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक चाकसू से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत बाबत रिपोर्ट चाहे जाने पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज के निष्पादन के समय क्षेत्र की आवासीय दर रूपये 900/— प्रति वर्गगज होने बाबत रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के निष्पादित दस्तावेज में अंकित प्रतिफल राशि रूपये 3,00,000/— मालियत निर्धारित की जाकर तद्नुसार देय कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति के रूप में 20,000/— वसूल योग्य होने बाबत निगरानी अधीन आदेश दिनांक 12.8.2010 को पारित किया गया है।

इस प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज निष्पादन की तिथि 20.3.2007 से एक माह की अवधि के पश्चात अर्थात् दिनांक 30.7.2010 को मुद्रांक अधिनियम की धारा 35/37 के तहत समुचित मुद्रांक के विनिश्चय हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किये जाने के कारण इस पर मुद्रांक शुल्क की देयता मुद्रांक अधिनियम की धारा 36(3) के

लगातार.....4

द्वितीय परन्तुक के अनुसार दस्तावेज प्रस्तुत करने की तिथि दिनांक 30.7.2010 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 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 दस्तावेज 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. की 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 दस्तावेज में अंकित सम्पत्ति की प्रतिफल राशि के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर तद्नुसार मुद्रांक शुल्क देयता का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त निर्णय एवं मुद्रांक अधिनियम की धारा 36 के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त योग्य है।

परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 12.8.2010 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण उन्हें इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा पूर्ण मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक अर्थात दिनांक 30.7.2010 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

15/5/14