राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–119/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
जयपुर–प्रथम .....प्रार्थी

बनाम

1. श्री रामकरण शर्मा पुत्र श्री महादेव शर्मा,
   ग्राम – महल, पोस्ट–जगतपुरा, जयपुर
2. श्रीमती कंचन सेवानी पत्नि श्री राजकुमार सेवानी,
   निवासी–जयपुर

.....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

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

अनुपस्थित अप्रार्थी सं. 1 व दो की ओर से

निर्णय दिनांक : 31.08.2016

निर्णय दिनांक :

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक तृतीय द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 28.04.2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने उप पंजीयक, जयपुर प्रथम द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी सं. 2 श्रीमति कंचन सेवानी पत्नि श्री राजकुमार सेवानी निवासी जयपुर ने अपने स्वामित्व व अधिकार क्षेत्र का व्यवसायिक भूखण्ड नं. एस.26 नृसिंह वाटिका, ए–ब्लॉक, ग्राम चतरपुरा, तहसील सांगानेर, जिला–जयपुर स्थित कुल क्षेत्रफल 138.88 वर्गगज का रू0 4,00,000/– में विक्रय इकरारनामा दिनांक 12.04.2007 अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता श्री रामकरण शर्मा पुत्र श्री महादेव शर्मा निवासी–महल, पोस्ट–जगतपुरा, जयपुर के हक में निष्पादित किया। क्रेता श्री रामकरण शर्मा द्वारा दिनांक 21.04.2010 को अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर के समक्ष इकरारनामा दिनांक 12.04.2007 को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर द्वारा उप पंजीयक से इस प्रश्नगत सम्पत्ति की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही गई। उप पंजीयक द्वारा प्रेषित रिपोर्ट में इकरारनामा दिनांक 12.04.2007 को निष्पादित होने के आधार पर तत्समय की डीएलसी दर के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित करते हुए रिपोर्ट पेश की। कलक्टर(मुद्रांक) ने उप पंजीयक की

लगातार..................2

रिपोर्ट के आधार पर उक्त इकरारनामा डीएलसी दर से ज्यादा राशि का होना मानते हुए दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित करने के निर्देश जारी करते हुये प्रकरण को निर्णित किया गया। कलक्टर(मुद्रांक) के इस आदेश दिनांक 28.04.2010 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी पेश की गई है। निगरानी विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने हेतु मियाद अधिनियम, 1963 की धारा 5 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र पेश किया गया।

3. निगरानी प्रस्तुत होने पर दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

4. प्रकरण में बहस एकपक्षीय सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री अनिल पोखरणा ने कथन किया कि विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामा दिनांक 12.04.2007 को निष्पादित किया है जिसे पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 21.04.2010 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रयाधीन सम्पत्ति के मूल्य का निर्धारण वर्ष 2007 को आधार मानकर किया है जबकि मूल्यांकन इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांक करवाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 21.04.2010. को आधार मानकर किया जाना चाहिए था। इन्होंने अपने समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 एवं हरयाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार 2010(2) RRT 731 न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये।

6. हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार से है –

7. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ हाने, निर्णय गुणवागुण के आधर पर श्रेयस्कर होने की दृष्टि गत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्यदर मियाद मानी जाती है।

8. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1 रामकरण शर्मा ने अप्रार्थी संख्या 2 श्रीमती कंचन सेवानी से अचल सम्पत्ति गैर आबादी का प्लाट जरिये इकरारनामा दिनांक 12.04.2007 द्वारा क्रय किया गया है। यह इकरारनामा पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता रामकरण शर्मा ने इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु एक प्रार्थना पत्र अतिरिक्त कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर को दिनांक 21.04.2010 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक जयपुर पंचम से तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही है। उप पंजीयक ने दिनांक 22.04.2010 को वर्ष 2007 के आधार पर तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट प्रेषित की है जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने लेख पत्र की मालियत रू. 4,00,000/– मानी जाकर प्रचलित मुद्रांक कर अनुसार कमी मुद्रांक कर रू. 25,900/– व शास्ति रू

लगातार..................3

600/– आरोपित करते हुए कुल रू0 26,500 वसूल लेख पत्र मुद्रांकित करने का आदेश दिया है।

9. प्रार्थी (निगरानीकर्ता) राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत निगरानी में मुख्य आधार कि अधीनस्थ न्यायालय ने राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 35, 36, एवं 45 पर ध्यान दिये बिना इकरारनामा निष्पादित दिनांक 12.04.2007 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया है जबकि सम्पति का मूल्यांकन इकरारनामे को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत दिनांक 21.04.2010 को आधार मानकर, सम्पत्ति का मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक कर वसूल किये जाने के आदेश दिये जाने चाहिये थे।

10. इस विचाराधीन प्रकरण में मुख्य विवाद यह है कि सम्पत्ति का मूल्यांकन इकरारनामा निष्पादित किये जाने की तिथि को आधार मानकर किया जाना चाहिए या इकरारनामा को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने की तिथि को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिये। राज. मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 45 का परन्तुक निम्न प्रकार है :–

> "Provided that where any instrument executed or first executed is brought to the Collector after the expiration of one month from the date of its execution or first execution, such instrument shall be chargeable with duty as applicable at the time of its presentation before the Collector under this section."

उपरोक्त विधिक स्थिति से स्पष्ट है कि मुद्रांक कर की वसूली दस्तावेज को मुद्रांकित करने हेतु कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना चाहिये।

11. इस संबंध में विद्वान अभिभाषक निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** का अवलोकन करना समीचीन होगा। माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उक्त न्यायिक दृष्टान्त में निम्न प्रकार मतप्रतिपादित किया 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."

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त से इस धारणा की पुष्टि होती है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए।

इसी प्रकार माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाकर

लगातार..................4

तद्नुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल किया जाकर ही दस्तावेज पंजीबद्ध किया जा सकता है।

उक्त न्यायिक दृष्टान्त का पैरा संख्या 39 एवं 42 का उद्धरण प्रस्तुत करना समीचीन होगा :–

"39. It is not disputed that the commercial plot of 788 sq. yards located at Delhi-Mathura Mewla Maharajpur, Faridabad was valued by the Circle rate at Rs. 4,200/- per sq. yard fixed by the Collector of Faridabad meaning thereby that after the notification, no sale deed can be registered for an amount lesser than Rs. 4200/- per sq. yard. It may be pertinent to mention that, in order to ensure that there is no evasion of stamp duty, circle rates are fixed from time to time and the notification is issued to that effect. The issuance of said notification has become imperative to arrest the tendency of evading the payment of actual stamp duty. It is a matter of common knowledge that usually the circle rate or the Collector rate is lower than the prevalent actual market rate but to ensure registration of sale deeds at least at the circle rates or the Collecter rates such notifications are issued from time to time by the appellants.

"42. In the facts and circumstances of the case, the impugned judgment of the High Court cannot by sustained and is accordingly set aside and the order passed by the District Collector, Faridabad which was upheld by the Commissioner, Gurgaon is restored. The respondent is directed to pay the balance stamp duty within four weeks from the date of this judgment, otherwise the appellants would be at liberty to take appropriate steps in accordance with law."

12. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार योग्य है तथा प्रकरण अतिरिक्त कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर को इकरारनामे को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 21.04.2010 को प्रचलित DLC एवं इन्डेक्स को आधार मानकर मूल्यांकन कर मुद्रांक कर वसूली हेतु निर्देश दिया जाना उचित है।

आदेश

उपरोक्त विवेचन एवं विश्लेषण के आधार पर निगरानीकर्ता द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार कर, अधीनस्थ न्यायालय का विचाराधीन निर्णय दिनांक 28.04.2010 निरस्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देश दिए जाते है कि उभयपक्ष को सुनकर विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामें को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 21.04.2010 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन कर, मुद्रांक कर निर्धारण एवं वसूली हेतु तदनुसार अग्रिम कार्यवाही की जावे। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड निर्णय की प्रमाणित प्रति सहित भिजवाया जावें। निर्णय की प्रमाणित प्रति समस्त पक्षकारान को दी जावे। पत्रावली नम्बर से कम होकर, फैसल शुमार हो।

निर्णय आज दिनांक 31.08.2016 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(नत्थू राम)
सदस्य