राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1276 / 2012 / जयपुर

1. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक–V, जयपुर ...प्रार्थी

बनाम

1. श्रीमती घीसी देवी पत्नि श्री बंशीधर शर्मा, क–36, भवानीनगर, सीकर रोड़, जयपुर
2. श्रीमती चौथी देवी पत्नि श्री बंशीधर शर्मा, प्लॉट–1, भवानीनगर, सीकर रोड़, जयपुर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

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

श्री हरदत सहारण
अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

तामील स्तर ....अप्रार्थी सं. 2

निर्णय दिनांक : 28.02.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 06.08.2010 प्रकरण संख्या 689 / 2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अप्रार्थीया संख्या 1 के प्रार्थना पत्र दिनांक 04.08.2010 के आधार पर इकरारनामा दिनांक 30.03.2001 को पूर्ण मुद्राकिंत करने का आदेश दिया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीया संख्या 1 द्वारा एक प्रार्थना पत्र दिनांक 04.08.2010 अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत कर इकरारनामा दिनांक 30.03.2001 को पूर्ण मुद्राकिंत करवाने हेतु निवेदन किया। इस इकरारनामे दिनांक 30.03.2001 द्वारा श्रीमती चौथी देवी पत्नि बंशीधर शर्मा निवासी प्लॉट–1, भवानीनगर, सीकर रोड़, जयपुर प्रथम पक्ष (विक्रेत्री) द्वारा श्रीमती घीसी देवी पत्नि श्री बंशीधर शर्मा, प्लॉट–1, भवानीनगर, सीकर रोड़, जयपुर द्वितीय पक्ष (क्रेत्री) के पक्ष में विक्रय इकरारनामा दुकान नं. 2 का 1 / 2 हिस्सा जो कि उतर दिशा में स्थित है तथा दुकान नम्बर 3 से लगता हुआ है जिसकी लम्बाई, चौड़ाई, 30X6 फीट भूमि अर्थात जिसका क्षेत्रफल 20 वर्गगज मय निर्मित स्कीम चौमू रोड़, जयपुर में स्थित का मुबलिग 60,000 / – रुपये के बदले निष्पादित किया गया, जो नोटेरी द्वारा सत्यापित है। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक से तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही गई तथा अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 06.08.2010 द्वारा इकरारनामे का मूल्यांकन इकरारनामा निष्पादित होने की दिनांक 30.03.2001 को प्रचलित डी.एल.सी के आधार पर मालियत 5,05,440 / – रुपये मानते हए कमी मुद्रांक

लगातार.......2

कर 55,500/– रुपये व शास्ति 4,500/– रुपये कुल 60,000/– रुपये वसूल कर इकरारनामा पूर्ण मुद्रांकित किया गया है। जिसके विरुद्ध राज्यपक्ष द्वारा यह निगरानी इस बाधार पर प्रस्तुत की गई है कि इकरारनामे का मूल्यांकन इसे पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 04.08.2010 को आधार मानकर किया जाना चाहिये।

3. निगरानी प्रस्तुत होने पर दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीया संख्या 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीया संख्या 2 को अभी तामील नहीं हुई है परन्तु विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीया संख्या 1 द्वारा निवेदन किया गया कि चूंकि मुद्रांक कर अदा करने का दायित्व अप्रार्थीया संख्या 1 क्रेता का है व अप्रार्थी संख्या 2 के विरुद्ध किसी प्रकार का अनुतोष वांछित नहीं है, जिससे प्रकरण का निस्तारण इस स्तर पर किया जाये। अप्रार्थीया संख्या 1 की ओर से इस निवेदन के आधार पर प्रकरण में इस स्तर पर निस्तारण करने के उद्वेश्य से बहस सुनी गई।

4. प्रकरण में बहस उभयपक्षीय सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री अनिल पोखरणा ने कथन किया कि विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामा दिनांक 30.03.2001 को निष्पादित किया है जिसे पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 04.08.2010 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रयाधीन सम्पत्ति के मूल्य का निर्धारण वर्ष 2001 को आधार मानकर किया है जबकि मूल्यांकन इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांक करवाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 04.08.2010 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 हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोज कुमार 2010(2) RRT 731 न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये।

6. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीया संख्या 1 ने कथन किया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। इतने लम्बे समय पश्चात निगरानी किया जाना विधिसम्मत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय ने इकरारनामे में अंकित मालियत से भी अधिक मूल्यांकन किया है तथा तदनुसार अप्रार्थीया ने मुद्रांक कर अदा कर दिया है। अतः निगरानी खारिज की जावें।

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

8. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

लगातार.......3

9. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थीया संख्या 1 श्रीमती घीसी देवी ने अप्रार्थीया संख्या 2 श्रीमती चौथी देवी से अचल सम्पत्ति दुकान नं. 2 का 1/2 हिस्सा जो कि उतर दिशा में स्थित है तथा दुकान नम्बर 3 से लगता हुआ है जिसकी लम्बाई, चौड़ाई, 30X6 फीट भूमि अर्थात जिसका क्षेत्रफल 20 वर्गगज मय निर्मित स्कीम चौमू रोड़, जयपुर में स्थित है, जरिये इकरारनामा दिनांक 30.03.2001 द्वारा क्रय किया गया है। यह इकरारनामा पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण अप्रार्थीया संख्या 1 श्रीमती घीसी देवी ने इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु एक प्रार्थना पत्र अतिरिक्त कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर को दिनांक 04.08.2010 को प्रस्तुत किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक जयपुर से तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही है। उप पंजीयक ने दिनांक 06.08.2010 को वर्ष 2001 के आधार पर तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट प्रेषित की है जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने लेख पत्र की मालियत रू. 5,05,440/– मानी जाकर प्रचलित मुद्रांक कर अनुसार कमी मुद्रांक कर रू. 55,500/– व शास्ति रू 4,500/– आरोपित करते हुए कुल रू0 60,000 वसूल लेख पत्र मुद्रांकित करने का आदेश दिया है।

10. 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 30.03.2001 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया है जबकि सम्पति का मूल्यांकन इकरारनामे को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत दिनांक 04.08.2010 को आधार मानकर, सम्पत्ति का मूल्यांकन करते हुए मुद्रांक कर वसूल किये जाने के आदेश दिये जाने चाहिये थे।

11. 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।

12. इस संबंध में विद्वान अभिभाषक निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टान्त

लगातार......4

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 तदनुसार 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 judgement, 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 04.08.2010 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 06.08.2010 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 04.08.2010 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन कर, मुद्रांक कर निर्धारण एवं वसूली हेतु तदनुसार अग्रिम कार्यवाही की जावे। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दिनांक 20.03.2017 को पेश हो। अप्रार्थीया संख्या 2 को भी नियमानुसार तलब कर लिया जावें। 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 सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य