

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या-1325/2015/जयपुर

1. लक्ष्मीनारायण शर्मा पुत्र स्व. श्री भक्तीलाल शर्मा
2. श्रीमती कमलेश शर्मा पत्नी श्री लक्ष्मीनारायण शर्मा,
समस्त जाति बागडा ब्राहमण निवासीगण 47, शिवपुरी आर्य नगर, मुरलीपुरा, जयपुर
हाल निवासीयान 94, पश्चिम विहार, सिरसी रोड, जयपुर।प्रार्थीगण.

बनाम

1. अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर
2. नारायण सिंह पुत्र स्व. श्री डा. प्रभु सिंह, जाति राजपूत निवासी ग्राम महाराजपुरा
तहसील व जिला जयपुर।
3. श्रीमती प्रेम कंवर पुत्री स्व. श्री प्रभु सिंह जाति राजपूत निवासी ग्राम महाराजपुरा
जिला जयपुर।अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री ओ.पी.जैन, अभिभाषक।

.....प्रार्थी की ओर से.

श्री रामावतार शर्मा, अभिभाषक

.....अप्रार्थी सं. 2 की ओर से.

श्री रामकरण सिंह, उप राजकीय अभिभाषक

..... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 10.01.2017

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे 'कलक्टर मुद्रांक' कहा गया है) के आदेश दिनांक 03.02.2015 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि दिनांक 14.11.2011 को प्रार्थीगण ने ग्राम महाराजपुरा तहसील व जिला जयपुर स्थित खसरा संख्या 101 रकबा 32 बीघा 6 बिस्वा का विक्रय अनुबन्ध पत्र (इकरारनामा) अप्रार्थी संख्या 2 व 3 के पक्ष में प्रतिफल राशि 1,90,00,000/- में सम्पादित करते हुए राशि रूपये 10,00,000/- अग्रिम प्राप्त किये एवं विक्रय की गई भूमि के आधे हिस्से अर्थात् 16 बीघा 3 बिस्वा प्रार्थीगण विक्रेता द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 व 3 क्रेतागण को मौके पर कब्जा भौतिक रूप से हस्तान्तरण किया। उक्त भूमि पर पूर्व में ही डिक्री इजराय हेतु प्रार्थना पत्र माननीय न्यायालय के समक्ष विचाराधीन था। तत्पश्चात दोनों पक्षों में विवाद उत्पन्न होने से प्रकरण अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश, क्रम 4 जयपुर महानगर के समक्ष दावा संख्या 39/13 दायर किया गया। माननीय न्यायालय ने विवादित विक्रय अनुबन्ध पर मुद्रांक कर निर्धारण हेतु प्रकरण कलक्टर मुद्रांक को अपने पत्रांक 159 दिनांक 21.01.2015 द्वारा प्रेषित किया। जिसको मुद्रांक अधिनियम की धारा 37 के तहत दर्ज करते हुए कलक्टर मुद्रांक ने विक्रय अनुबन्ध के पृष्ठ संख्या 3 पर कब्जे का हस्तान्तरण होने के आधार पर अधिनियम के अनुच्छेद 21 के अनुसार कन्वेस मानते हुए उप पंजीयक तृतीय द्वारा किये गये मौका निरीक्षण के आधार पर आवासीय दर से मूल्यांकन करते हुए सम्पत्ति की मालियत 46,96,98,525/- निर्धारित की, जिस पर कमी मुद्रांक कर 23,48,395/-, सरचार्ज 2,34,840/-, ब्याज 11,54,880/- एवं शास्ति 20,15,010/- कुल राशि रूपये 57,53,125/- वसूली के

लगातार.....2

आदेश दिनांक 03.02.2015 को जारी किये। उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर के समक्ष एस.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 3075/2015 दायर की गई, जिसका निस्तारण करते हुए माननीय न्यायालय ने दिनांक 17.07.2015 द्वारा आदेशित किया कि प्रार्थी सक्षम न्यायालय के समक्ष निगरानी दायर करे एवं उक्त निगरानी को तीन माह में निस्तारण करने के निर्देश दिये गये। साथ ही सिविल न्यायालय में लम्बित वाद संख्या 39/2013 को यथावत स्थगित रखे जाने के निर्देश प्रदान किये गये। माननीय उच्च न्यायालय के उक्त आदेश की पालना में प्रार्थीगण द्वारा यह निगरानी दिनांक 24.08.2015 को कर बोर्ड के समक्ष अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई।

प्रार्थीगण के अभिभाषक ने तर्क दिया कि उनके द्वारा विवादित सम्पत्ति का विक्रय 1,90,00,000/- में किया गया है जबकि कलक्टर मुद्रांक ने उक्त सम्पत्ति की मालियत 46,96,98,525/- निर्धारित की है, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होती है। उप पंजीयक ने मौका निरीक्षण रिपोर्ट में सम्पत्ति का आवासीय होना दर्शाया है जबकि वास्तव में सम्पत्ति कृषि भूमि है। सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम में विक्रय पत्र को धारा 54 में परिभाषित किया है, जिसमें सभी अधिकारों का हस्तान्तरण होकर क्रेता में निहित हो जाता है तथा अनुबंध पत्र में शर्तों का निर्धारण है, जो धारा 53ए में निर्धारित है। कलक्टर मुद्रांक ने अधिनियम की धारा 2(xi) के तहत कन्वेंस मानते हुए सम्पत्ति का मूल्यांकन किया है जबकि प्रार्थी द्वारा केवल मात्र विक्रय अनुबंध पत्र हस्ताक्षरित किया गया है, ना कि पूर्ण राशि प्राप्त करते हुए विक्रय पत्र वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया गया है। कलक्टर मुद्रांक ने अधिनियम की धारा 42, 44, 53 एवं धारा 2 में वर्णित किसी प्रावधान का अवलोकन नहीं किया है एवं विक्रेतागण द्वारा विवादित सम्पत्ति का कब्जा हस्तान्तरण भी नहीं किया गया है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने अधिनियम की धारा 53, 2(xi), नियम 66(2), SCC 2012 [5] page 566, AIR 2014 NOC page 305 [Kar.], AIR 2014 NOC page 255 [All.] प्रस्तुत करते हुए कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए प्रार्थीगण की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क दिया कि विक्रेता एवं क्रेतागण के मध्य दिनांक 14.11.2011 को सम्पादित विक्रय अनुबंध पत्र के पृष्ठ संख्या 3 पर स्पष्ट अंकित है कि विक्रय की गई भूमि के आधे हिस्से अर्थात् 16 बीघा 3 बिस्वा का कब्जा मौके पर हस्तान्तरण कर दिया है। साथ ही उक्त इकरारनामा दिनांक 14.11.2011 को नोटेरी पब्लिक जयपुर के समक्ष दो स्वतंत्र गवाहों की उपस्थिति में सम्पादित किया गया है, जिस पर क्रेता व विक्रेता पक्ष ने भी सहमति प्रदान की है। इस प्रकरण में उप पंजीयक तृतीय ने स्वयं मौका निरीक्षण करते हुए अपनी रिपोर्ट कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित की है, जिसके आधार पर कलक्टर मुद्रांक ने सम्पत्ति का मूल्यांकन करते हुए मांग सृजित की है, जो उचित प्रतीत होती है। अतः उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश का समर्थन करते हुए प्रस्तुत निगरानी को खारिज करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण में मुख्य विवादित बिन्दु यह है कि विक्रेता पक्ष द्वारा दिनांक 14.11.2011 को विक्रय अनुबंध पत्र निष्पादित करते हुए क्रेता पक्ष को विक्रय की गई भूमि के आधे हिस्से का कब्जा मौके पर भौतिक रूप से हस्तान्तरण कर दिया है, जिसके आधार पर ही कलक्टर मुद्रांक ने मुद्रांक अधिनियम के अनुच्छेद 21 के अनुसार कन्वेंस की दर आरोपित की है। मुद्रांक अधिनियम की धारा 2(xi) निम्नानुसार है :-

2(xi) "conveyance" includes -

- (i) a conveyance on sale,
 - (ii) every instrument,
 - (iii) every decree or final order of any civil court,
 - (iv) every order made under section 394 of the Companies Act, 1956 (Central Act No. 1956); and section 44A of the Banking Regulation Act, 1949, [central Act No. 10 of 1949],
 - (v) sale of air rights,
 - (vi) sale/consent related to below surface rights,
- by which property, whether movable or immovable, or any estate or interest in any property is transferred to, or vested in, any other person, intervivos, and which is not otherwise specifically provided for by the Schedule."

इस संबंध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 सुसंगत है जिसमें माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया है कि :-

While allowing the appeal of the State of Rajasthan, the Supreme Court held that:-

(i) **There is a difference between an agreement to sell and a sale.** Stamp duty on a sale has to be assessed on the market value of the property at the time of the sale, and not at the time of the prior agreement to sell, nor at the time of filling of the suit. This is evident from section 17 of the Act. It is true that as per Section 3, the instrument is to be registered on the basis of the valuation disclosed therein. But section 47-A of the Rajasthan (Amendment) Stamp Duty Act contemplates that in case it is found that properties are undervalued then it is open for the Collector(Stamps) to assess the correct market value. Therefore, in the present case when the registering authority found that valuation of the property was not correct as mentioned in the instrument, it sent the document to the Collector for ascertaining the correct market value of the property. **The expression "execution" read with Section 17 leaves no manner of doubt that the current valuation is to be seen when the instrument is sought to be registered.** The Stamp Act is in the nature of a taxing statute, and a taxing statute is not dependant on any contingency. Since the word "execution" read with Section 17 clearly says that the instrument has to be seen at the time when it is sought to be registered and in that if it is found that the instrument has been undervalued then it is open for the registering authority to enquire into its correct market value.

(ii) Even the valuation at the time of the decree is also not relevant. What is relevant in fact is the actual valuation of the property at the time of the sale. The crucial expression used in Section 17 is "at the time of execution". Therefore, the market value of the instrument has to be seen at the time of the execution of the sale deed, and not at the time when agreement to sale was entered into. An agreement to sell is not a sale. An agreement to sell becomes a sale after both the parties signed the sale deed. A taxing statute is not contingent on the inconvenience of the parties. It is needless to emphasize that a taxing statute has to be construed strictly and considerations of hardship or equity have no role to play in its construction, and

(iii) "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."

मुद्रांक अधिनियम के अनुच्छेद 21 का विवरण निम्नानुसार है :-

21. Conveyance as defined by section 2(xi).....

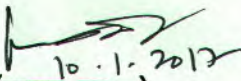
"Explanation :- (i) For the purpose of this article an agreement to sell an immovable property or an irrevocable power of attorney or any other instrument executed in the course of conveyance or lease e.g. allotment letters, patta, licence etc. shall, in case of transfer of the possession of such property before, at the time of or after the execution of any such instrument, be deemed to be a conveyance and the stamp duty thereon shall be chargeable accordingly;

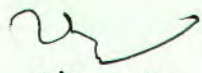
Provided that the provisions of section 51 shall be applicable mutatis mutandis to such agreement or power of attorney or instruments as are applicable to a conveyance."

चूंकि प्रकरण में दोनों पक्षकारों के मध्य प्रतिफल राशि का आदान प्रदान हुआ है एवं कब्जा हस्तान्तरित हुआ है, जिससे मुद्रांक अधिनियम के स्पष्टीकरण के अनुसार अचल सम्पत्ति के विक्रय इकरारनामों तथा अनिरस्तनीय पावर ऑफ अटोर्नी जिनमें सम्पत्ति का कब्जा देने की व्यवस्था हो, पट्टा, लाईसेन्स या अन्य दस्तावेज जिनके साथ अचल सम्पत्ति का कब्जा हस्तान्तरित हो, को भी मुद्रांक कर के प्रयोजनार्थ "कन्वेंस" घोषित किया गया है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 2(xi) में दी गई कन्वेंस की परिभाषा में विक्रय पत्र आता है। इस प्रकार यह विवादित दस्तावेज भी कन्वेंस की परिभाषा में आता है एवं इस पर कन्वेंस की दर से मुद्रांक कर की देयता कलक्टर मुद्रांक द्वारा निर्धारित की गई है, जो न्यायोचित प्रतीत होने से कलक्टर मुद्रांक के आदेश में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

परिणामस्वरूप अतिरिक्त कलक्टर मुद्रांक, जयपुर के आदेश दि. 03.02.2015 की पुष्टि करते हुए प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।


10.1.2017
(मदन लाल)
सदस्य


(खेमराज)
अध्यक्ष