

राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

1. निगरानी संख्या - 1562/2005/जोधपुर.  
2. निगरानी संख्या - 2545/2005/जोधपुर.

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक प्रथम, जोधपुर.

.....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री सोहनराज सुराणा पुत्र श्री सोभराज सुराणा, जोधपुर.  
2. श्री श्रेयांस डागा पुत्र श्री हुक्मचंद डागा, जोधपुर.  
3. श्री सुनील सिंघल पुत्र श्री प्रकाश सिंघल, जोधपुर.  
4. श्री लाबूड़ा पुत्र श्री संता पटेल, जोधपुर  
(i) पोला राम पुत्र स्व0 श्री लाबूड़ा  
(ii) भैंरा राम पुत्र स्व0 श्री लाबूड़ा  
(iii) भूरा राम पुत्र स्व0 श्री लाबूड़ा  
5. श्री चतुरिया पुत्र श्री मगना पटेल, जोधपुर  
6. श्री रूपला पुत्र श्री किसना पटेल, जोधपुर  
7. श्री मंगला पुत्र श्री बुदिया पटेल, जोधपुर  
8. श्री लाबू पुत्र प्रभु पटेल, जोधपुर  
9. श्री जोगराज पुत्र श्री मोतिया पटेल, जोधपुर  
10. श्री पोलाराम पुत्र श्री मोतिया, जोधपुर  
11. श्री हणूता पुत्र श्री जोधा, जोधपुर  
12. श्रीमती केली पत्नी स्व0 श्री बीरमाराम, जोधपुर  
(i) ढलाराम पुत्र स्व0 श्री बीरमाराम  
(ii) देवाराम पुत्र स्व0 श्री बीरमाराम  
(iii) भलाराम पुत्र स्व0 श्री बीरमाराम  
13. श्री ढलाराम पुत्र स्व0 श्री बीरमाराम, जोधपुर  
14. श्री देवाराम पुत्र स्व0 श्री बीरमाराम, जोधपुर  
15. श्री भलाराम पुत्र स्व0 श्री बीरमाराम, जोधपुर  
16. श्री उमला पुत्र श्री हीरा, जोधपुर  
17. श्रीमती गोपी पत्नी श्री लूम्बा, जोधपुर  
18. श्री घेवर पुत्र श्री लूम्बा, जोधपुर  
19. श्री पुरखा पुत्र श्री लूम्बा, जोधपुर  
20. श्री गेना पुत्र श्री लूम्बा, जोधपुर  
21. श्री खंगार पुत्र श्री लूम्बा, जोधपुर  
22. श्री छोगा पुत्र श्री लूम्बा, जोधपुर  
23. श्री अणदा पुत्र श्री नेमा, जोधपुर  
(i) पूनाराम पुत्र श्री अणदाराम  
(ii) रूगाराम पुत्र श्री अणदाराम  
(iii) रामाराम पुत्र श्री अणदाराम  
(iv) दाकूदेवी पुत्री श्री अणदाराम  
24. श्री काना पुत्र श्री हीरा पटेल, जोधपुर  
25. श्रीमती दाखु पत्नी श्री दूदाराम, जोधपुर  
26. श्री रामचन्द पुत्र श्री दूदाराम, जोधपुर  
27. श्री श्री लक्ष्मणसिंह पुत्र श्री दूदाराम, जोधपुर  
28. श्री खेमसिंह दत्तक पुत्र श्री मानसिंह, जोधपुर  
29. श्री कन्हैया पुत्र श्री हीरा पटेल, जोधपुर

क्रेता  
विक्रेता

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई,  
उप राजकीय अभिभाषक  
श्री वी. के. पारीक, अभिभाषक

.....प्रार्थी की ओर से.

....अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 19/04/2018

लगातार.....2

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जोधपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या क्रमशः 257/96 व 170/96 में पारित किये गये संयुक्त आदेश दिनांक 27.6.96 के विरुद्ध भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 की धारा 56 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेश से उप-पंजीयक, जोधपुर द्वारा प्रेषित रेफरेंस को आंशिक रूप से स्वीकार किया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 4 लगायत 29 द्वारा जरिये मुख्त्यारआम श्री बसन्त जैन पुत्र श्री अभयकुमार जैन, अपने स्वामित्व की ग्राम काकाणी तहसील व जिला जोधपुर स्थिति अराजी खसरा नम्बर 776, 777, 778, 781, 782, 783, 784, 785, 789, 780, 743 व 743/1 कुल कित्ता 12 कुल रकबा 121 बीघा 8 बिस्वा में से 18 बीघा भूमि का अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 को रूपये 1,80,000/- में विक्रय करना दर्शाते हुए निष्पादित विक्रय-दस्तावेज पंजीयन हेतु उप पंजीयक, जोधपुर के समक्ष दिनांक 12.12.95 को प्रस्तुत किया गया। उप पंजीयक द्वारा बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत क्षेत्र की कृषि भूमि के लिये निर्धारित दर रूपये 80,000/- प्रति बीघा से गणना करते हुए कुल मालियत क्रमशः रूपये 14,47,500/- व रूपये 14,40,000/- पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को सूचित किया गया, किन्तु अप्रार्थीगण द्वारा तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क जमा नहीं कराये जाने के कारण उप-पंजीयक द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 47ए(1) के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) को रेफरेंस प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.6.96 के द्वारा स्वविवेक से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत क्रमशः रूपये 4,82,000/- व रूपये 3,78,000/- निर्धारित करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति के रूप में कुल रूपये 18,250/- व 19,850/- वसूल करते हुए दस्तावेज पंजीबद्ध करने के निर्देश दिये। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व द्वारा ये निगरानियां प्रस्तुत की गई हैं।
3. बावजूद सूचना अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 29 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ। अतः प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक एवं अप्रार्थी संख्या 1 के विद्वान अभिभाषक की बहस सुनी गयी।

लगातार.....3



4. राजस्व की ओर से बहस करते हुए विद्वान उप-राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि प्रश्नगत सम्पत्ति ग्राम काकाणी की कृषि भूमि है, जिसके लिये डी.एल.सी. द्वारा तत्समय रूपये 80,000/- प्रति बीघा की दर निर्धारित की हुई थी। उप-पंजीयक द्वारा तदनुसार ही मालियत का मूल्यांकन करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया गया था। कलेक्टर (मुद्रांक) ने डी.एल.सी. दरों को मात्र मार्गदर्शन मानते हुए स्वविवेक से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत रूपये 3,78,000/- निर्धारित की जाने में विधिक त्रुटि की गयी है, जबकि इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय ने न्यायिक दृष्टान्त (2007) 19 टैक्स अपडेट 355 राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं 2010 (2) RRT 731 हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार में स्पष्ट रूप से यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही किया जा सकता है। ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर मालियत निर्धारण एवं तदनुसार मुद्रांक/पंजीयन देयता हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष विधि अनुसार रेफरेंस प्रस्तुत किया गया था। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा डी.एल.सी. दरों एवं विधिक प्रावधानों को नजरअंदाज करते हुए रेफरेंस अस्वीकार किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है।

5. बहस के दौरान विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 1 का कथन है कि अप्रार्थीगण क्रेता द्वारा प्रश्नगत भूमि कृषि भूमि के रूप में क्रय की गई है, जो कि वक्त पंजीयन बंजर थी एवं पड़त पड़ी हुई थी, जिसमें किसी प्रकार की पैदावार नहीं हो रही थी। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त तथ्यों के आधार पर स्वविवेक से मालियत का निर्धारण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि डी.एल.सी. दरें केवलमात्र मार्गदर्शन के लिये निर्धारित की जाती हैं, जिनके अनुसार मालियत का निर्धारण नहीं किया जा सकता। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मौके की अवस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए रेफरेंस आंशिक रूप से स्वीकार किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने राजस्व की दोनों निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

6. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों का ससम्मान अध्ययन किया गया।



लगातार.....4

7. हस्तगत प्रकरण में क्रेता अप्रार्थी संख्या 1 लगायत 3 द्वारा अप्रार्थी संख्या 4 लगायत 29 से उनकी खातेदारी कृषि भूमि क्षेत्रफल 18 बीघा क्रय की गयी है। यह निर्विवादित तथ्य है कि उक्त क्षेत्र की कृषि भूमि के लिये डी.एल.सी. द्वारा तत्समय प्रचलित दर रुपये 80,000/- प्रति बीघा थी, जिसके अनुसार उप-पंजीयक द्वारा कुल मालियत क्रमशः 14,47,500/- व रुपये 14,40,000/- प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किये गये थे। कलेक्टर (मुद्रांक) ने स्वविवेक से बिना किसी ठोस आधार के बिक्रीत सम्पत्तियों की मालियत क्रमशः रुपये 4,82,000/- व रुपये 3,78,000/- निर्धारित करते हुए तदनुसार कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति का आरोपण करते हुए विक्रय दस्तावेज पंजीबद्ध किये जाने के आदेश दिये गये हैं। इस सम्बन्ध 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 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."

8. माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत की गणना वक्त पंजीयन प्रचलित डी.एल.सी. दरों से ही की जा सकती है। इसी प्रकार का सिद्धान्त माननीय उच्चतम न्यायालय के अन्य न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731 (एस.सी.) हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार में प्रतिपादित किया गया है।

9. इसी सन्दर्भ में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय ने न्यायिक दृष्टान्त ए.आई.आर. 1999 राज. 276 सत्यम् प्रोपर्टीज बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य निर्णय दिनांक 16.02.1999 में मुद्रांक नियम, 1955 के नियम 59-बी की व्याख्या करते हुए, निम्न निर्णय पारित किया है :-

18. There is also a challenge to Rule 59-B of the Stamp Rules, 1955. Rule 59-B. which is reproduced as under :-

"The market value shall be assessed by the registering officer, taking into consideration all facts affecting duty, on the basis of the rates recommended by the District Level Committee as

लगातार.....5



constituted by the Government from time to time or the rates approved by the Registration and Stamps Department from time to time or the highest rate of similar property in Index II, whichever is higher."

19. However, Mr. Singhvi completely failed to show how Rule 59-B is ultra vires. Merely submitting that Rules are ultra vires it would not become ultra vires. There is no vagueness in Rule 59-B.

20. Rule 59-B provides a complete procedure for assessing the market value by the Registering Officer. **He has to take into consideration all facts affecting duty on the basis of rates recommended by the District Level Committee which consists of three expert persons constituted by the Government from time to time.** Only submission made by Mr. Singhvi was that the Registering Authority has to exercise quasi-judicial function, therefore, his powers cannot be curtailed by the recommendation of the District Level Committee. This submission cannot be accepted for the simple reason that there is a complete procedure prescribed for District Level Committee for assessing the prices. **Under Rule 59-B the Registering Authority has to take into consideration, (i) the rates recommended by the District Level Committee, or (ii) the rates approved by the Registration and Stamps Department, or (iii) the highest rate of similar property shown in Index II. Thereafter, the Registering Authority has to assess the market value whichever is higher.** Thus, it cannot be said that it curtails the power of Registering Authority. On the contrary it gives three options to the Registering Authority for assessing the market value.

10. इसी प्रकार राजस्थान कर बोर्ड के विभिन्न न्यायिक दृष्टान्तों में यह मत प्रतिपादित किया जा चुका है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना उसके विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक की प्रकृति एवं प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही की जा सकती है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा डी.एल.सी. दरों को मात्र इस आधार पर खारिज किया जाना कि डी.एल.सी. दरें मात्र मार्गदर्शन हेतु निर्धारित की जाती हैं तथा जिला स्तरीय समिति (डी.एल.सी.) का कोई विधिक आधार नहीं है, विधिसम्मत नहीं है।

11. उपरोक्त विवेचन को दृष्टिगत रखते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित दरों को नजरअंदाज करते हुए स्वविवेक से बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। अतः कलेक्टर (मुद्रांक) का उक्त आदेश विधिसम्मत एवं न्यायसंगत नहीं होने से अपास्तनीय है। फलतः उप-पंजीयक द्वारा डी.एल.सी. दरों के आधार पर रेफरेंस में

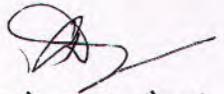


लगातार.....6

प्रस्तावित मालियत को बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित की जाती है तथा निर्देश दिये जाते हैं कि उपरोक्त मालियत पर देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की वसूली नियमानुसार की जावे।

12. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 27.6.96 अपास्त किया जाता है।

13. निर्णय सुनाया गया।

  
( के. एल. जैन )  
सदस्य