राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1570/2016/दौसा

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक, रामगढ़ पंचवारा जिला दौसा। ...प्रार्थी

बनाम

1. श्री बिहारीलाल पुत्र श्री छाजूलाल जांगिड, निवासी–रामगढ पंचवारा, जिला दौसा।
2. श्रीमती नलिनी कुमारी पत्नी स्व. श्री देवीप्रताप सिंह, निवासी–पंचवारा तहसील लालसोट, जिला दौसा।
3. श्री शक्तिप्रताप सिंह पुत्र स्व. श्री देवीप्रताप सिंह, निवासी–पंचवारा तहसील लालसोट, जिला दौसा।
4. श्री जयप्रताप सिंह पुत्र स्व. श्री देवीप्रताप सिंह, जरिये संरक्षक श्रीमती नलिनी कुमारी पत्नी स्व. श्री देवीप्रताप सिंह, निवासी–पंचवारा तहसील लालसोट, जिला दौसा।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
श्री समीर अहमद
अभिभाषक ....अप्रार्थी सं 1 की ओर से
अनुपस्थित ....अप्रार्थी सं 2 से 4

निर्णय दिनांक : 15.03.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत तृतीय (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 27.01.2016 प्रकरण संख्या 410/2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक रामगढ पंचवारा की रिपोर्ट द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया गया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश लालसोट, जिला दौसा ने पत्र क्रमांक 1074 दिनांक 08.10.15 द्वारा उनके न्यायालय में विचाराधीन सिविल वाद सं. 14/2014 उनवानी बिहारीलाल बनाम नलिनी कुमारी में प्रस्तुत मूल इकरारनामा संलग्न कर पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को भिजवाया जो अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 15.10.15 को प्राप्त हुआ। अधीनस्थ न्यायालय ने कमी मुद्रांक का प्रकरण पाये जाने पर धारा 37 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 के अन्तर्गत प्रकरण दर्ज किया। इकरारनामे के द्वारा विक्रेता अप्रार्थी सं. 2 श्रीमती नलिनी कुमारी पत्नी स्व. श्री देवीप्रताप सिंह, अप्रार्थी सं. 3 शक्तिप्रताप सिंह पि. देवीप्रताप सिंह, अप्रार्थी सं. 4 जयप्रताप सिंह पि. देवीप्रताप सिंह नाबालिक जरिये माता संरक्षिका नलिनी कुमारी पत्नी स्व. देवीप्रताप

लगातार................2

सिंह निवासी–पंचवारा तहसील लालसोट, जिला दौसा ने ग्राम रामगढ पंचारा तहसील लालसोट स्थित आराजी खसरा नं. 174 रकबा 5 बीघा 1 बिस्वा में से 17 बिस्वा का विक्रय अप्रार्थी सं 1 श्री बिहारीलाल पुत्र श्री छाजूलाल जांगिड, निवासी–रामगढ पंचवारा, जिला दौसा जरिये इकरारनामा दिनांक 12.09.1997 को किया गया। अधीनस्थ न्यायालय ने पत्र क्रमांक 2323 दिनांक 14.08.15, 4362 दिनांक 28.12.15 से प्रश्नगत सम्पत्ति का मौका निरीक्षण कर मौका रिपोर्ट एवं उपपंजीयक लालसोट से दिनांक 1997 की डी.एल.सी. दर चाही गई जिसके क्रम में उपपंजीयक, रामगढ पंचवारा ने अपने पत्र क्रमांक 5 दिनांक 06.01.16 एवं उपपंजीयक लालसोट ने अपने पत्र क्रमांक 198 दिनांक 28.12.15 के द्वारा मौका रिपोर्ट एवं डी.एल.सी. अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित की। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 27.01.16 द्वारा कृषि भूमि का मूल्यांकन 38,000/– प्रति बीघा की दर से 15.67 बीस्वा का मूल्यांकन 29773/– रू, 31.49 वर्गमीटर अर्थात् 37.65 वर्गगज का मूल्यांकन वाणिज्यिक दर 440/– प्रति वर्गगज की दर से 16566/– रू., 137.20 वर्गमीटर अर्थात् 164 वर्गगज आवासीय का मूल्यांकन 165 प्रति वर्गगज की दर से 27060 रू. कुल 73399/– रू का मूल्यांकन करते हुये कमी मुद्रांक आदि कुल 18590/– रू. क्रेता से वसूल किये जाने के आदेश दिये जिसके विरूद्ध यह निगरानी राज्य पक्ष की ओर से प्रस्तुत की गई है।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी सं 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थी सं 2 से 4 अनुपस्थित।

4. बहस विद्वान अभिभाषक उभयपक्ष सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री जमील जई ने कथन किया कि विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामा दिनांक 12.09.1997 को निष्पादित किया है जिसे माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सैशन न्यायाधीश लालसोट, जिला दौसा ने पत्र क्रमांक 1074 दिनांक 08.10.15 द्वारा उनके न्यायालय में विचाराधीन सिविल वाद सं. 14/2014 उनवानी बिहारीलाल बनाम नलिनी कुमारी में प्रस्तुत मूल इकरारनामा संलग्न कर पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय को भिजवाया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रयाधीन सम्पत्ति के मूल्य का निर्धारण वर्ष 1997 को आधार मानकर किया है जबकि मूल्यांकन इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रेषित पत्र दिनांक 08.10.2015 के अधीनस्थ न्यायाल में प्राप्त होने की दिनांक 15.10.15 को आधार मानकर किया जाना चाहिए था। इन्होंने अपने समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व

लगातार................3

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 सं. 1 की ओर से कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत है। निगरानी अत्यधिक देरी से प्रस्तुत की गई है। अतः निगरानी खरिज की जावें।

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

8. निगरानीकर्ता की ओर से प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, प्रार्थना पत्र में अंकित कारण कि प्रशासनिक प्रकिया में समय लगा है संतोषजनक होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने के दृष्टिगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती 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 12.09.1997 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया है जबकि सम्पति का मूल्यांकन इकरारनामे को मुद्रांकित होने हेतु प्रस्तुत दिनांक 15.10.2015 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."**

sd/-

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 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 होंगा।

"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.**

12. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार योग्य है तथा प्रकरण अतिरिक्त कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर को इकरारनामे को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत होने की दिनांक 15.10.2015 को प्रचलित DLC एवं इन्डेक्स को आधार मानकर मूल्यांकन कर तत्समय देय 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 27.01.2016 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 होने की दिनांक 15.10.2015 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।

13. निर्णय सुनाया गया।

(नत्थू राम)
सदस्य