राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1641 / 2011 / जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक तृतीय,
जयपुर। .....प्रार्थी.

बनाम

1. मोहम्मद फारूख पुत्र श्री लाल मोहम्मद,
   प्लॉट नं. 249, मदीना कॉलोनी, झोटवाडा, जयपुर।
2. निजामुद्दीन पुत्र श्री कमल खान,
   प्लॉट नं. 75, शिव कॉलोनी, हिदा की मोरी, श्यामपुरी, मोती कटला, ब्लॉक, जयपुर।

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

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

अप्रार्थीगण बावजूद सूचना अनुपस्थित

निर्णय दिनांक : 17.02.2016

निर्णय

यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 23.08.2010 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 तृतीय, जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को अस्वीकार किया।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी सं. 1 द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के समक्ष दिनांक 13.08.2010 को एक प्रार्थना पत्र बाबत् पूर्ण मुद्रांकित करवाने इकरारनामा दिनांक 19.02.2006 को प्रस्तुत किया गया, जिसके संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी सं. 2 निजामुद्दी ने अप्रार्थी सं. 1 मोहम्मद फारूख के पक्ष में भूखण्ड नं. 2491 मदीना कॉलोनी, झोटवाडा, जयपुर में स्थित जिसका क्षेत्रफल 75 वर्गगज है, जिसका मुबलिंग 90,000/– में विक्रय इकरारनामा दिनांक 19.02.2006 को निष्पादित किया। जिसकी मालियत 1,08,978/– मानी गयी। यह इकरारनामा नोटेरी पब्लिक द्वारा सत्यापित पाया गया। कलक्टर द्वारा उपपंजीयक से इस प्रश्नगत सम्पत्ति की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही गई। उपपंजीयक द्वारा प्रेषित रिपोर्ट में इकरारनामा दिनांक 19.02.2006 का निष्पादित होने के आधार पर तत्पसमय की डीएलसी दर के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत निर्धारित करते हुए रिपोर्ट पेश की। कलक्टर ने उपपंजीयक

लगातार....................2

की 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। कलेक्टर के इस आदेश दिनांक 23.08.2010 से व्यथित होकर प्रार्थी राजस्व विभाग 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. राजस्व की ओर से श्री अनिल पोखरणा उपराजकीय अभिभाषक उपस्थित, अप्रार्थीगण बावजूद प्रकाशन सूचना के कोई उपस्थित नहीं।

4. बहस प्रारम्भ करते हुए अपीलार्थी राजस्व के विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कलक्टर (मुद्रांक) के आदेश का विरोध करते हुये कथन किया कि प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा दिनांक 19.02.2006 को अप्रार्थीगण के मध्य हुये इकरारनामें में अंकित प्रश्नगत सम्पत्ति की तत्समय डीएलसी दर के आधार पर इकरारनामें में दर्ज प्रतिफल राशि को ही लेखपत्र की मालियत मानते हुये विलेख पूर्ण मुद्रांकित करने के आदेश प्रदान किये है, जो अविधिक है। अग्रिम कथन किया गया कि अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार पंजीयन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत करने की तिथि को प्रश्नगत सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू के आधार पर मुद्रांक कर देय होता है। अग्रिम कथन किया गया कि कलेक्टर द्वारा दस्तावेज निष्पादन की तिथि दिनांक 19.02.2006 को प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का आधार मानते हुये अपना निर्णय पारित किया गया है, जबकि अधिनियम के प्रावधान के अनुसार लेखपत्र पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने की दिनांक को सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जाना चाहिये था। अतः कलक्टर का आदेश अविधिक होने से अपास्त योग्य है। विद्वान उप–राजकीय अधिवक्ता द्वारा अपने उक्त तर्कों के समर्थन में **माननीय उच्चतम न्यायालय के राजस्थान सरकार बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स** का हवाला देते हुए कथन किया गया कि उक्त प्रकरण में माननीय उच्चतम न्यायालय ने यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया है कि पंजीकरण हेतु दस्तावेज प्रस्तुत होने की तिथि को प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जावे। विद्वान अधिवक्ता का यह भी कथन है कि निगरानी प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में विलम्ब के कारणों का विस्तृत उल्लेख किया जा चुका है। उक्त कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। अपने उक्त कथन के साथ विद्वान उपराजकीय अभिभाषक द्वारा राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया। उपराजकीय अभिभाषक की बहस व प्रकरण के गुणावगुण पर मनन किया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया।

5. इस प्रकरण में कलेक्टर के निर्णय दिनांक 23.08.2010 के विरूद्ध प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये लिमिटेशन एक्ट की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में जो तथ्य अंकित किये गये हैं, उनको पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन करते हुए निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

लगातार....................3

6. इस प्रकरण में सम्पत्ति क्रेता द्वारा एक प्रार्थना पत्र दिनांक 13.08.2010 को कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किया। प्रस्तुत प्रकरण में अप्रार्थी सं. 1 (इकरारनामें में अंकित क्रेता जिसे आगे ''क्रेता सम्बोधित'' किया गया है) ने अप्रार्थी सं. 2 (इकरारनामे में जिसे ''प्रथम पक्ष अथवा विक्रेता'' अंकित है, आगे '' विक्रेता'' जिसमें उसे वैध वारिशान भी सम्मिलित है, सम्बोधित किया गया है।) से इकरारनामा के माध्यम खरीदे गये भूखण्ड के इकरारनामा दिनांक 19.02.2006 को पूर्ण मुद्रांकित करवाने के आशय से एक प्रार्थना पत्र दिनांक 13.08.2010 को कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के समक्ष प्रस्तुत किया। क्रेता के इस प्रार्थना पत्र के अनुसार यह विक्रय इकरारनामा दिनांक 19.02.2006 को रू0 90,000/– की मालियत पर निष्पादित करते हुये भूखण्ड खरीद लिया। प्रतिफल की पूरी राशि का भुगतान कर कब्जा मौके पर कर लिया गया। इस प्रकार इकरारनामें का अनुसरण करते हुये पक्षकारों ने हस्तान्तरित सम्पत्ति का खरीद/विक्रय कर लिया। पक्षकारों के मध्य अलग से विक्रय विलेख निष्पादित नहीं किया गया। अतः इस विशेष परिस्थिति में पक्षकारों ने निष्पादित इस इकरारनामे को विक्रय विलेख के रूप में मानते हुयें अंकित सम्पत्ति को खरीद–बिक्री किया है। अतः पक्षकारों द्वारा इस सम्पत्ति के खरीद/बिक्री के मध्यनजर यह इकरारनामा 'विक्रय प्रलेख'' की श्रेणी में आता है जो दिनांक 19.02.2006 को निष्पादित किया गया।

7. क्रेता द्वारा दिनांक 13.08.2010 को कलक्टर के समक्ष प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में यह निवदेन किया गया कि इस इकरारनामें को मुद्रांक राशि अदा कर पूर्ण मुद्रांकित करवाना चाहता है। इस पर कलक्टर द्वारा उपपंजीयक से मूल्यांकन रिपार्ट चाही गयी। उपपंजीयक द्वारा रिपोर्ट पेश की गई। उक्त क्षेत्र के लिये तत्समय डीएलसी दरों के आधार पर कलक्टर (मुद्रांक) ने इकरारनामें में अंकित प्रतिफल को विक्रय विलेख की मालियत मानते हुये उपपंजीयक को शेष बकाया मुद्रांक कर व शास्ति जमा करने के निर्देश दिये एवं दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित घोषित किया।

8. हस्तगत प्रकरण में विवादित बिन्दु यह है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का ''बाजार मूल्य'' का निर्धारण पंजीयन हेतु दस्तावेज की प्रस्तुति दिनांक से होगा अथवा दस्तावेज निष्पादन की दिनांक से ?

9. कलक्टर (मुद्रांक) को उक्त प्रार्थना पत्र राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 को धारा 35 के तहत् दर्ज करना चाहिये था। अधिनियम की धारा 35 के प्रावधान निम्न प्रकार हैः–

35: **Adjudication as to proper stamp** : -

(1) When any instrument, whether executed or not and whether previously stamped or not, is brought to the Collector, and the person brining it applies to have the opinion of that officer as to the duty, if any, with which it is chargeable, and pays a fee or such amount [1] [(not exceeding two hundred rupees and not less than fifty rupees)] as the Collector may in each case direct, the Collector shall determine the duty, if any, with which in his judgment, the instrument is chargeable.

(2) For this purpose the Collector may require to be furnished with[2] [a true copy or] an abstract of the instrument, and also with such affidavit or other evidence as he

लगातार....................4

may deem necessary to prove that all the facts and circumstances affecting the chargeability of the instrument with duty, or the amount of the duty with which it is chargeable, are fully and truly set forth therein, and may refuse to proceed upon any such application until such2 [a true copy or] abstract and evidence have been furnished accordingly:

Provided that, -

(a) No evidence furnished in pursuance of this section shall be used against any person in any civil proceeding, except in an inquiry as to the duty with which the instrument to which it relates is chargeable; and

(b) every person by whom any such evidence is furnished shall, on payment of the full duty with which the instrument to which it relates, is chargeable, be relieved from any penalty which he may have incurred under this Act by reason of the omission to state truly in such instrument any of the facts or circumstances aforesaid.

(3) Where the Collector has reason to believe that the market value of the property has not been truly set forth in the instrument brought to him for determining the duty under sub-section(1) he may, after such inquiry as he may deem proper and after giving a reasonable opportunity of being heard to the person bringing the instrument, determine the market value of such property for the purpose of duty.

10. धारा 35 के तहत दर्ज प्रकरण में निर्णय पारित कर दस्तावेज पर धारा 36 के तहत प्रमाण पत्र पृष्ठांकित किया जाता है। अधिनियम की धारा 36 के प्रावधान निम्न प्रकार है:–

Certificate by Collector :-

(1) When an instrument **brought to the Collector** under section 35 is, in his opinion, one of a description chargeable with duty, and

(a) the Collector determines that it is already fully stamped, or

(b) the duty determined by the Collector under section 35, or such a sum as, with the duty already paid in respect of the instrument, is equal to the duty so determined, has been paid, the Collector shall certify by endorsement on such instrument that the full duty (stating the amount) with which it is chargeable, has been paid.

(2) When such instrument is, in his opinion, not chargeable with duty, the Collector shall certify in the manner aforesaid that such instrument is not so chargeable.

[(2A) When an executed instrument brought to the Collector under section 35 is, in his opinion, one of the descriptions chargeable with duty and the duty determined by his exceeds the duty already paid in respect the payment of the balance amount within reasonable time as may be allowed by him and on payment of such amount the Collector shall certify by endorsement that the full duty (stating the amount), with which it is chargeable, has been paid.]

(3) Any instrument upon which an endorsement has been made under this section, shall be deemed to be duly stamped or not chargeable with duty, as the case may be; and, if chargeable with duty, shall be receivable in evidence or otherwise, and may be acted upon and registered as if it had been originally duly stamped:

Provided that nothing in this section shall authorize the Colletor to endorse any instrument chargeable with a duty not exceeding ten paise or any bill of exchange or promissory note, when brought to him, after the drawing or execution thereof, on paper not duly stamped.

लगातार....................5

Provided further that, :

(a) any instrument executed or first executed in the State and brought to the Collector within **one month** of its execution or first execution, as the case may be; or

(b) any instrument executed or first executed out of State and brought to the Collector within **three months** after it has been first received in the State;

shall be chargeable with duty as applicable at the time of its execution **and where any instrument is is presented to the Collector after the period specified above, such instrument shall be chargeable with duty as applicable at the time of its presentation and calculated on the date of its presentation before the Collector and he may certify accordingly.**

11. कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर ने क्रेता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को गलत रूप से अधिनियम की धारा 55 के तहत् मानकर निर्णित किया। अधिनियम की धारा 55 के प्रावधान निम्न प्रकार है:–

55:- Procedure in case of non- registration of documents required to be registered with the purpose of avoiding stamp duty:-

(1) If it appears to any registering officer or any other person that an instrument relating to a transaction compulsorily registerable under section 17 of the Registration Act, 1908 (Act No. 16 of 1908) has not been presented for registration with a view to avoiding payment of stamp duty or for any other reason, he shall immediately inform the Collector concerned for taking necessary action under the Stamp Law.

(2) On receipt of information under sub-section(1) or suo motu, the, Collector shall issue a notice to the party/parties referred to in the information received, with a view to ensuring that the instrument is presented along with full facts and circumstances as required under section 30 of the Act to determine the liability for payment of stamp duty.

(3) Upon service of notice where the instrument in question is presented before the Collector, he shall proceed as provided by section 51 and/or 53 of the Act, as the case may be.

(4) Where the party/parties served with notice do not present the instrument and/or appear before the Collector to [1][refute] the presumption of the information in question being correct, the Collector shall proceed to enquire into the correctness of the information in such manner as he deems fit.

(5) After the aforesaid enquiry, where it appears to the Collector that the instrument in question has not been presented for registration with a view to avoiding stamp duty, it shall be deemed to be a violation of section 30 of the Act and if such non production is with a view to concealing the consideration, if any, and all other facts and circumstances affecting the chargeability of the said instrument with duty, and the determination of such duty, the Collector shall launch a prosecution against the person concerned under section 73 or 75 of the Act, as the case may be.

धारा 55 के प्रावधानों से यह स्पष्ट होता है कि पंजीकरण अधिकारी अथवा कोई अन्य कलक्टर (मुद्रांक) को ऐसे दस्तावेज के बारे में सूचना प्रदान करते है जो कि अनिवार्य रूप से पंजीकरण हेतु प्रस्तुत होना चाहिये एवं मुद्रांक कर की अपवंचना या किसी अन्य कारण से पंजीकृत नहीं करवाया गया, तो कलक्टर

लगातार....................6

(मुद्रांक) सम्बन्धित पक्षकार को नोटिस जारी करेगा एवं बाद जांच अधिनियम की धारा 51 या 53, जैसा भी हो, उचित निर्णय पारित करेगा। प्रस्तुत प्रकरण में चूंकि क्रेता पक्ष स्वयं ने दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत किया था। अतः यह अधिनियम की धारा 55 के तहत् दर्ज नहीं हो सकता।

अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर को प्रकरण अधिनियम की धारा 35 के तहत दर्ज करना था एवं धारा 35 के प्रावधानों के अनुसार ही निर्णित कर धारा 36 के तहत् प्रमाण पत्र जारी करना था।

12. 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

लगातार.....................7

(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."

13. माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा इस निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त के अनुसार कलेक्टर द्वारा सम्पत्ति के विक्रय दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को निर्धारित दर के आधार पर सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू (मालियत) निर्धारित की जावेगी। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण पंजीयन/पूर्ण मुद्रांकन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत करने की दिनांक 13.08.2010 को निर्धारित दर के आधार पर मूल्यांकन किया जाना विधिसम्मत है। उद्वरित न्यायिक दृष्टांत के परिपेक्ष्य में कलेक्टर का आदेश दिनांक 23.08.2010 विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त योग्य है। क्योंकि कलेक्टर द्वारा अपने आदेश में दस्तावेज निष्पादन की दिनांक 19.02.2006 के अनुसार मालियत का निर्धारण किया गया है।

14. उपर्युक्त विवेचन के अनुसार राजस्व की निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 23.08.2010 को अपास्त किया जाता है तथा यह प्रकरण कलेक्टर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण अधिनियम की धारा 35 के तहत दर्ज कर पक्षकारों को सुनवाई का अवसर प्रदान करते हुए हस्तान्तरित सम्पत्ति की मालियत दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की तिथि यानि दिनांक 13.08.2010 को इस क्षेत्र के लिये डीएलसी द्वारा अनुमोदित दर के आधार पर निर्धारित की जाकर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की राशि का निर्धारण किया जावे तथा पूर्व में भुगतान किये गये मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क की राशि का समायोजन देने के पश्चात शेष बकाया राशि की वसूली किया जाना सुनिश्चित करे।

परिणामतः विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर उपर्युक्त विवेचनानुसार कार्यवाही करने हेतु यह प्रकरण कलेक्टर को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया ।

17.2.2016

(मदन लाल)

सदस्य