राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी (मुद्रांक) संख्या –1767/2008/जयपुर

राजस्थान सरकार उपपंजीयक, रजिस्ट्रेशन एण्ड स्टेम्प, चाकसू, जिला–जयपुर.....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. श्रीमती मुली देवी पत्नी श्री नन्दा मीणा
2. श्री गोपी चन्द पुत्र श्री नन्दा मीणा
3. श्री रामू लाल पुत्र श्री नन्दा मीणा
4. श्री कालू राम पुत्र श्री नन्दा मीणा
   समस्त निवासीयान शिवदासपुरा, तहसील चाकसू, जिला–जयपुर
5. श्री रामबाबू लाल अग्रवाल पुत्र श्री मदनलाल अग्रवाल
   निवासी 601, एपेक्स मॉल, टोंक रोड, जयपुर .....**अप्रार्थीगण.**

एकलपीठ
मोहन लाल नेहरा, सदस्य

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**

वीरेन्द्र गोयल
अभिभाषक। .....**अप्रार्थी सं. 5 की ओर से**

निर्णय दिनांक : 14.03.2016

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थना पत्र राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **"कलक्टर"** कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 251/2007 में पारित निर्णय दिनांक 04.06.2007 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार से हैः–

1. अप्रार्थी सं. 5 श्रीरामबाबू अग्रवाल ने दिनांक 14.04.2007 को एक प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर के समक्ष प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न मुख्तयारनामाआम को पूर्ण मुद्रांकित करवाना चाहता है एवं मुख्तयारनामाआम में वर्णित सम्पत्ति जो ग्राम शिवदासपुरा, तहसील चाकसू, जयपुर में स्थित है, की बाजार कीमत पर 2 प्रतिशत मुद्रांक कर जमा करवा कर पूर्ण मुद्रांकित करवाना चाहता है।
2. उक्त मुख्तयारनामाआम दिनांक 02.12.2005 से अप्रार्थी सं. 1 ता 4 ने अप्रार्थी सं. 5 को अपनी खातेदारी की 2.92 हैक्टर कृषि भूमि को राजस्थान भूराजस्व

लगातार.....2

अधिनियम 1956 की धारा 90बी के तहत् जयपुर विकास प्राधिकरण को समर्पित करने, रूपान्तरण करवाने एवं विकसित कर विक्रय करने के अधिकार प्रदान किये थे। कलक्टर ने प्रकरण दर्ज कर अधिनियम की धारा 37 के तहत् कार्यवाही प्रारम्भ की एवं उपपंजीयक से मौका रिपोर्ट एवं बाजार दर की सूचना मांगी। उपपंजीयक, चाकसू ने दिनांक 11.05.2007 को प्रश्नगत भूमि का मौका निरीक्षण कर अंकित किया कि खसरा नं. 674/0.51 हैक्टर व खसरा न. 682/0.46 हैक्टर एन.एच. 12 से ½ किमी दूर स्थित है तथा खसरा नं. 944 से 949 कुल रकबा 1.95 हैक्टर एन.एच. 12 से लगभग 1 किमी दूर स्थित है। भूमि आवासीय रूपान्तरण हो चुकी है। परन्तु भवन निर्माण नहीं है तथा मूलभूत सुविधायें नल, बिजली, सड़क आदि नहीं है।

3. कलक्टर, जयपुर ने निर्णय दिनांक 04.06.2007 पारित कर अंकित किया कि प्रस्तुत लेखपत्र 02.12.2005 को निष्पादित है, जबकि सम्पत्ति का आवासीय रूपान्तरण 12.05.2006 को हुआ है। अतः दस्तावेज निष्पादन की तिथि को कृषि भूमि की अनुमोदित डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन किया जाना उचित होगा। मुख्तयारनामाआम में अंकित सम्पत्ति की मालियत कुल 43,30,000/–रूपये आंकते हुए 2 प्रतिशत मुद्रांक कर व 1,900/– रूपये शास्ति कुल 88,000/–रूपये वसूलने के आदेश दिये। राशि जमा होने पर पूर्ण मुद्रांकित का प्रमाण पत्र दस्तावेज पर अंकित किया। उक्त निर्णय से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी दिनांक 01.09.2008 को प्रस्तुत की।

4. प्रार्थी राजस्व ने निगरानी में लिखा कि कलक्टर ने अधिनियम की धारा 36(3) के प्रावधानों के विपरीत मुख्तारनामा निष्पादन तिथि 02.12.2005 के काफी पश्चात् 14.04.2007 को अप्रार्थी सं. 5 ने पूर्ण मुद्रांकन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया। ऐसी दशा में प्रकरण अधिनियम की धारा 35 के तहत् दर्ज कर धारा 36(3) के तहत् पूर्ण मुद्रांकन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने की तिथि को सम्पत्ति के बाजार मूल्य का आंकलन कर मुद्रांक कर वसूला जाना था। कलक्टर ने नियम एवं प्रावधानों के विपरीत राज्य सरकार को राजस्व हानि पहूंचाते हुए दस्तावेज निष्पादन की तिथि की डी.एल.सी. दर से मूल्यांकन कर मुद्रांक कर वसूलने का निर्णय पारित किया, जो विधि विपरीत होने से अपास्त योग्य है।

5. प्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान अधिवक्ता उपराजकीय अधिवक्ता श्री एन.के. वैद एवं अप्रार्थी सं. 5 के विद्वान अधिवक्ता श्री मनमोहन गुप्ता की बहस सुनी गयी। अप्रार्थी सं. 1 ता 2 को समाचार पत्रों में प्रकाशन के जरिये दिनांक 20.03.2014

लगातार.....3

को सूचना दी गयी परन्तु कोई भी उपस्थित नहीं। अप्रार्थी सं. 3 व 4 पर नोटिस तामील हो चुके फिर भी अनुपस्थित रहें। अतः अप्रार्थी सं. 1 ता 4 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गयी।

6. राजस्व के विद्वान उपराजकीय अधिवक्ता ने माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **खण्डाका जैन ज्वैलर्स बनाम राजस्थान राज्य व अन्य में पारित निर्णय** का सन्दर्भ लेते हुए निवेदन किया कि कलक्टर ने प्रथमतः तो प्रकरण गलत रूप से अधिनियम की धारा 37 में दर्ज किया। स्वयं अप्रार्थी सं. 5 ने आवेदन कर मुख्तयारनामा दिनांक 02.12.2005 को पूर्ण मुद्रांकित करवाना चाहा। ऐसी दशा में अधिनियम की धारा 35 के तहत् प्रकरण दर्ज करना चाहिये था एवं चुंकि प्रार्थना पत्र दस्तावेज निष्पादन से 30 दिवस से कहीं अधिक पश्चात् (1 वर्ष 5 माह विलम्ब से) प्रस्तुत किया गया था। अतः अधिनियम की धारा 36(3) के परन्तुक के अनुसार प्रार्थना पत्र प्रस्तुतीकरण की तिथि को प्रचलित बाजार मूल्य के अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन कर मुद्रांक कर वसूला जाना था। कलक्टर का निर्णय नियम, न्याय व तथ्यों के विपरीत है। अतः निगरानी स्वीकार कर निगराधीन निर्णय अपास्त किया जावें।

अप्रार्थी सं. 5 के विद्वान अधिवक्ता ने बहस में कहा है कि अधिनियम की धारा 32(2) के प्रावधानों के अनुसार जहां दस्तावेज में अन्यथा उल्लेख नहीं किया गया है, मुद्रांक कर चुकाने का दायित्व **"निष्पादक"** का होता है। प्रस्तुत प्रकरण में मुद्रांक कर चुकाने का दायित्व अप्रार्थी सं. 5 का नहीं है, अपितु निष्पादकगण अप्रार्थी सं. 1 ता 4 का है, जिन्होंने अप्रार्थी सं. 5 को सम्पत्ति विक्रय के अधिकार दिये। अतः अप्रार्थी सं. 5 के विरूद्ध कार्यवाही समाप्त की जावें।

7. हमने उभय पक्ष की बहस पर मनन किया एवं रेकॉर्ड का अवलोकन किया। अधिनियम की धारा 35(1) के प्रावधना इस प्रकार से हैः–

35. <u>Adjudication as to proper stamp</u>:-

(1) When any instrument, whether executed or not and whether previously stamped or not, is brought to the Collector, and the person bringing it applies to have the opinion of that officer as to the duty, if any, with which it is chargeable, and pays a fee of such amount [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.

लगातार.....4

धारा 36(1) के प्रावधान इस प्रकार से है :–

*36. **Certificate by Collector** :- When an instrument brought to the Collector under section 35 is, in his opinion, one of a description chargeable with duty.*

धारा 36(3) के प्रावधान निम्न प्रकार से है :–

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 Collector to endorse any instrument chargeable with a duty not exceeding ten paisa or any bill of exchange or promissory note, when brought to him, after the drawing or execution thereof, on paper not duly stamped.
- **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 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 basis of market value, wherever applicable, prevalent on the date of its presentation before the Collector and he may certify accordingly.

कलक्टर (मुद्रांक) ने अधिनियम की धारा 37 के तहत् प्रकरण गलत रूप से दर्ज किया। धारा 37 के प्रावधान इस प्रकार से है :–

37 Examination and impounding of instruments -

(1) Every person having by law or consent of parties authority to receive evidence, and every person incharge of a public office,

लगातार.....5

except an officer of a police, before whom any instrument, chargeable, in his opinion, with duty, is produced or comes in the performance of his functions, shall, if it appears to him that such instrument is not duly stamped, impound the same.

अधिनियम की धारा 37 के प्रावधानों को सही दृष्टि से समझने के लिये निम्न प्रकार से विवेचन किया जा रहा है :–

(i) Every person having by law or consent of parties' authority.
इसमें केवल सिविल न्यायालय का क्षेत्राधिकार है।

(ii) And every person incharge of a public office.

इसमें लोक कार्यालयों के प्रभारी अधिकारी, जिनमें कलक्टर (मुद्रांक) भी शामिल है, का क्षेत्राधिकार है। धारा 37(1) में प्रयुक्त शब्दों का भी आशय "is produced or comes in the performance of his functions" का भी आशय "is produced" सिविल न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत करना एवं "Comes in the performance of his functions" का आशय लोक कार्यालय के प्रभारी द्वारा किसी लोक कार्यालय के निरीक्षण के दौरान ऐसा दस्तावेज ध्यान में आना अथवा अन्यथा किसी सूचना से ज्ञान होना है। अधिनियम की धारा 37 के प्रावधानों के विवेचन से स्पष्ट है कि कलक्टर (मुद्रांक), सिविल न्यायालय के क्षेत्राधिकार से पृथक एक लोक प्राधिकारी है। यदि स्वेच्छा से कोई व्यक्ति मुद्रांक कर योग्य दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित करवाने अथवा उक्त दस्तावेज पर मुद्रांक कर की कितनी देयता होगी, की राय हेतु कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष आवेदन करता है, तो कलक्टर (मुद्रांक) को अधिनियम की धारा 35 के प्रावधानों का अनुसरण करना होगा। यदि कलक्टर (मुद्रांक) द्वारा मूल्यांकित मुद्रांक कर, आवेदक जमा करवा कर, पूर्ण मुद्रांकन का प्रमाण पत्र दस्तावेज पर पृष्ठांकित करवाता है, तो कलक्टर (मुद्रांक) को धारा 36(3) के अनुसार ही दस्तावेज प्रस्तुतीकरण की तिथि को सम्पत्ति के बाजार मूल्य से गणना कर मूल्यांकन करना होगा।

यदि दस्तावेज निष्पादन की तिथि से 30 दिवस के भीतर पूर्ण मुद्रांकन हेतु कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत होना है, तो निष्पादन की तिथि को तत्समय प्रचलित मुद्रांक कर एवं बाजार मूल्य से मूल्यांकन अनुसार राशि की देयता होगी। दस्तावेज निष्पादन तिथि से 30 दिवस पश्चात् पूर्ण मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत होने पर, प्रस्तुतीकरण तिथि को प्रचालित बाजार मूल्य एवं मुद्रांक कर की दर से मूल्यांकन होगा।

लगातार.....6

माननीय उच्चतम न्यायालय ने **खण्डाका जैन ज्वैलर्स बनाम राजस्थान राज्य (2012)** में निम्न सिद्धान्त प्रतिपादित 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

लगातार.....7

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."

जहां तक प्रस्तुत प्रकरण में मुद्रांक कर की देयता का प्रश्न है, अप्रार्थी सं. 5 ने स्वेच्छा से कलक्टर (मुद्रांक) के समक्ष आवेदन कर मुख्तयारनामाआम पूर्ण मुद्रांकित करवाने हेतु निवेदन किया एवं बकाया मुद्रांक कर चुकाया भी। ऐसी दशा में अब मुद्रांक कर की देयता से मुकर नहीं सकता। अप्रार्थी सं. 1 से 4 तक ने अपनी भूमि के विक्रय सहित समस्त अधिकार अप्रार्थी सं. 5 को प्रदान कर दिये थे एवं उक्त अधिकारों का उपयोग करते हुए अप्रार्थी सं. 5 ने जयपुर विकास प्राधिकरण से उक्त भूमि का वाणिज्यक एवं आवासीय सम्परिवर्तन भी करवाया। अतः अब भी मुख्तयारनामाआम पर बकाया मुद्रांक कर की देयता अप्रार्थी सं. 5 की ही है।

उपर्युक्त विवेचन अनुसार प्रार्थी राजस्व की निगरानी स्वीकार की जाकर कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 04.06.2007 अपास्त किया जाता है। प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण पुनः अधिनियम की धारा 35 के तहत् दर्ज कर धारा 36(3) के प्रावधानों अनुसार विधिसम्मत निर्णय पारित करें।

निर्णय सुनाया गया।

14/3/16

(मोहन लाल नेहरा)
सदस्य