राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1788/2011/जोधपुर

1. राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक जोधपुर–द्वितीय ...प्रार्थी

बनाम

1. श्री पूनमराम पुत्र स्व0 श्री बुद्धाराम जाति जाट 2, अभयगढ एयरफोर्स जोधपुर।
2. श्रीमती द्रोपती चौधरी पत्नि श्री पूनमराम चौधरी जाति जाट निवासी 2 अभयगढ एयरफोर्स जोधपुर।
3. श्रीमती पुष्पादेवी पत्नि श्री नेमीचनद जाति प्रजापत निवासी घोडो का चौक जोधपुर।
4. श्रीमती कमला पत्नि श्री उम्मेदराम जाति प्रजापत निवासी सरदारपुरा जोधपुर।
5. श्रीमती संतोष पत्नि श्री शिवजीराम जाति प्रजापत निवासी घोडो का चौक जोधपुर।
6. श्रीमती शांति पत्नि राजूराम जाति प्रजापत निवासी प्रथम बर रोड सरदारपुरा जोधपुर। ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :
श्री जमील जई
उप–राजकीय अभिभाषक ....प्रार्थी की ओर से
अनुपस्थित ....अप्राथीगण की ओर से

निर्णय दिनांक : 14.03.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थीया द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 18.11.2010 प्रकरण संख्या क्रमशः 99/2010 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थीगण द्वारा ग्राम–विनायकिया जोधपुर के खसरा नं0 90,91,98 कुल रकबा 37 बीघा 2 बिस्वा में से खसरा नं. 90 की 13 बीघा भूमि का बेचान दस्तावेज 17.12.2007 का निष्पादित शुदा दिनांक 14.01.2008 को मालियत 26,00,000/– पर पंजीयन हेतु पेश करने पर उपपंजीयक ने दस्तावेज पंजीबद्ध कर लौटा दिया। बाद में उपपंजीयक ने अंकेक्षण दल के आक्षेप के आधार पर दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 14.01.2008 को प्रचलित बाजार दर से मालियत 39,00,000/– पर देय मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क वसूल करने का आक्षेप लिया जाने पर उपपंजीयक द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 कर धारा 54 के तहत उपरोक्त बकाया कमी मुद्रांक तथा कमी पंजीयन शुल्क वसूली हेतु नोटिस जारी किये गये। रेफरेंस अंकेक्षण दल के इस आक्षेप

लगातार....2

पर आधारित था कि जिला स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 17.12.2007 को हुई तथा दर दिनांक 18.12.2007 से लागू की गई। दिनांक 17.12.2007 को निष्पादित दस्तावेज दिनांक 14.01.2008 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुआ जिस पर नई डी.एल.सी. की दर प्रभावी होने से नई डीएलसी की दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिये। नोटिस के बावजूद अप्रार्थीगण द्वारा अन्तर राशि जमा नहीं कराये जाने पर कमी मालियत का रेफरेन्स अधीनस्थ न्यायालय को प्रेषित किया गया। रेफरेन्स के आधार पर कमी मालियत का प्रकरण दर्ज किया गया तथा नोटिस जारी कर अप्रार्थीगण को सनवाई का अवसर दिया गया। अप्रार्थीगण विक्रेता की ओर से अधिवक्ता ने वकालतनामा तथा जवाब पेश किया। अप्रार्थीगण की ओर से अपने जवाब मे कथन किया गया कि अप्रार्थी द्वारा भूमि का सौदा कर बेचाननुमा हेतु दिनांक 17.12.2007 को ही अपने नाम से स्टाम्प खरीद करने विक्रेतागण से अपने पक्ष में दिनांक 17.12.2007 को खरीद किये गये स्टाम्प पेपर पर दस्तावेज निष्पादित कर खातेदारों के हस्ताक्षर/अंगुष्ठ निशान करवाकर बेचान प्रतिफल की राशि के आगामी तिथि दिनांक 17.01.2008 के चैक विक्रेतागण को सुपुर्द करके बेचानामा अपनी सुविधानसार दस्तावेज निष्पादन की तिथि से चार माह की अवधि में दिनांक 14.01.2008 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत कर नियमानुसार देय मुद्रांक कर व पंजीयन शुल्क अदा कर दस्तावेज बाद पंजीयन प्राप्त किया। ऑडिट दल द्वारा दस्तावेज की निष्पादन दिनांक 17.12.2007 को केवल दिनांक 17.01.2008 के चैकों के आधार पर प्रश्नगत दस्तावेज का निष्पादन प्रस्तुतीकरण दिनांक 14.01.2008 माना जाना विधिसम्मत नहीं कहा जा सकता, क्योंकि दस्तावेज प्रस्तुतीकरण दिनांक 14.01.2008 के बाद के जो चैक क्रेता द्वारा दस्तावेज निष्पादन कि दिनांक 17.12.2007 को ही आगामी तिथि अंकित कर विक्रेतागण को सौंप दिये थे तथा इनका इन्द्राज दस्तावेज में उसी दिन 17.12.2007 को किया गया। उक्त चैक दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुतीकरण के भी बाद के है जिसका सम्बन्ध दस्तावेज के निष्पादन से नहीं जोडा जा सकता व न ही इस आधार पर चैक की तिथि को बेचान की निष्पादन की तिथि के रुप में पढा जा सकता है अतः इस आधार पर नई डी.एल. सी दर से मूल्यांकन किया जाना भी विधिविरुद्ध होने से उपपंजीयक का प्रश्नगत रेफरेन्स पूर्णतः खारिज योग्य है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 18.11.2010 में रेफरेंस इस आधार पर खारिज किया है कि अंकेक्षण दल द्वारा नई डी.एल.सी दर से भूखण्डों का मूल्यांकन आगामी दिनांक को दिये गये चैकों जो कि निष्पादन की तिथि व पंजीयन हेतु दस्तावेज प्रस्तुतीकरण की तिथि के बाद के है को निष्पादन दिनांक मानकर किया जाना विधिसम्मत नहीं है, जिसके विरुद्ध राज्यपक्ष की ओर से यह निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुतीकरण दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी दर से किया जाना चाहिये।

3. निगरानी दर्ज की जाकर रेकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण बावजूद तामिल उपस्थित नहीं हुये।

4. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गई। विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि जिला स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 17.12.2007 को हुई तथा दर दिनांक 18.12.2007 से लागू की गई। दिनांक 17.12.2007 को निष्पादित दस्तावेज दिनांक 14.01.2008 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुआ जिस पर नई डी.एल.सी. की दर प्रभावी होने

लगातार....3

से नई डीएलसी की दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिये। अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं है। अतः निगरानी स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर रेफरेंस स्वीकार किया जावें।

5. हमने पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

6. 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।

7. विचाराधीन प्रकरण में रेफरेंस अंकेक्षण दल के इस आक्षेप पर आधारित था कि जिला स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 17.12.2007 को हुई तथा दर दिनांक 18.12.2007 से लागू की गई। दिनांक 17.12.2007 को निष्पादित दस्तावेज दिनांक 14.01.2008 को पंजीयन हेतु प्रस्तुत हुआ जिस पर नई डी.एल.सी. की दर प्रभावी होने से नई डीएलसी की दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिये। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निगरानीधीन निर्णय दिनांक 18.11.2010 में रेफरेंस इस आधार पर खारिज किया है कि अंकेक्षण दल द्वारा नई डी.एल.सी दर से भूखण्डों का मूल्यांकन आगामी दिनांक को दिये गये चैकों जो कि निष्पादन की तिथि व पंजीयन हेतु दस्तावेज प्रस्तुतीकरण की तिथि के बाद के है को निष्पादन दिनांक मानकर किया जाना विधिसम्मत नहीं है। अधीनस्थ न्यायालय का यह निष्कर्ष रेफरेंस के बिन्दु से हटकर पारित किया गया है। रेफरेंस के अनुसार विवाद का बिन्दु यह था कि दस्तावेज का मूल्यांकन निष्पादन की दिनांक 17.12.2007 को प्रचलित डी.एल.सी को आधार मानकर मूल्यांकन किया जावें या दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 14.01.2008 को प्रचलित डी.एल.सी. को आधार मानकर मूल्यांकन किया जावें जबकि अधीनस्थ न्यायालय ने चैकों के आधार पर निष्पादन दिनांक मानकर मूल्याकंन नहीं करने के बिन्दु को उचित नहीं माना है जबकि चैकों की तिथि या उनको जारी करने की तिथि या भुगतान तिथि का लेकर निष्पादन या पंजीयन को आधार मानने के संबंध में कोई विवाद ही नहीं था। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय ने रेफरेंस के मूल बिन्दु पर विचार किये बिना निर्णय पारित किया है जो कि विधिसम्मत नहीं है।

8. अब यह न्यायालय रेफरेंस के मूल बिन्दु पर विचार किया जाना उचित समझता है। रेफरेंस का मूल बिन्दु यह था कि दस्तावेज का मूल्यांकन निष्पादन की दिनांक 17.12.2007 को प्रचलित डी.एल.सी को आधार मानकर मूल्यांकन किया जावें या दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 14.01.2008 को प्रचलित डी.एल.सी. को आधार मानकर मूल्यांकन किया जावें। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 2(xiii) के अनुसार निष्पादन का तात्पर्य **"हस्ताक्षर"** से है। दस्तावेज का निष्पादन कभी भी किया जा सकता है परन्तु उसे पंजीयन करने हेतु उपपंजीयक के समक्ष प्रस्तुत करने के समय ही यह बिन्दु विचारणीय होता है कि इस दस्तावेज पर देय मुद्रांक कर कितना होगा। मुद्रांक कर के संबंध में बाजार मूल्य महत्वपूर्ण है। बाजार मूल्य उसी समय का देखा जायेगा जब वह दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होगा। बाजार मूल्य के दृष्टिकोण से निष्पादित तिथि महत्वपूर्ण नहीं है

लगातार....4

बल्कि पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक महत्वपूर्ण है। इस संबंध में 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 होगा।

"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.

"42. In the facts and circumstances of the case, the impugned judgment of the High Court cannot by sustain and is accordingly set aside and the order

लगातार....5

passed by the District Collector, Faridabad which was upheld by the Commissioner, Gurgaon is restored. The respondent is directed to pay the balance stamp duty within four weeks from the date of this judgement, otherwise the appellants would be at liberty to take appropriate steps in accordance with law."

उपरोक्त विधिक स्थिति के परिपेक्ष में इस न्यायालय के विनम्र मतानुसार किसी भी दस्तावेज का मूल्यांकन करते समय उसे उपपंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को प्रभावी डीएलसी दर से मूल्यांकन किया जाना चाहिये।

9. उपरोक्त विवेचन व विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त योग्य है तथा दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने की दिनांक को प्रभावी डीएलसी दर के आधार पर मूल्यांकन हेतु प्रतिप्रेषित किये जाने योग्य है।

10. उपरोक्त विवेचन व विश्लेषण के आधार पर अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय विधिसम्मत नहीं होने के कारण निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को इन निर्देशों के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत होने की दिनांक को प्रभावी डीएलसी दर के आधार पर मूल्यांकन करते हुए तदनुसार नियमानुसार एवं विधिसम्मत कार्यवाही करें।

निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य