राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–1909 / 2015 / जयपुर

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

बनाम

1. गोविन्द कृपा बिल्ड मार्ट प्राइवेट लिमिटेड, जरिये डायरेक्टर शंकर खण्डेलवाल पुत्र श्री मोहन लाल खण्डेलवाल, निवासी–प्लॉट नं.–A-2, राणा प्रताप नगर, कलवाड रोड, झोटवाडा, जयपुर
2. श्री नानग पुत्र स्व. श्री श्योला निवासी, गांव–चकबाढ़, तहसील व जिला–जयपुर
3. श्री हनुमान पुत्र स्व. श्री श्योला निवासी, गांव–चकबाढ़, तहसील व जिला–जयपुर ...अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

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

श्री मृणाल शर्मा
अभिभाषक ....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

निर्णय दिनांक : 30.03.2017

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक तृतीय द्वारा विद्वान अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के प्रकरण संख्या 1221 / 2014 में पारित आदेश दिनांक 11.03.2015 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 है कि श्री गोविन्द कृपा बिल्डमार्ट प्राइवेट लिमिटेड जरिये डायरेक्टर शंकर खण्डेलवाल पुत्र श्री मोहन लाल खण्डेलवाल निवासी– प्लॉट नं. ए–2 राणा प्रताप नगर, कालवाड रोड, झोटवाडा, जयपुर, राजस्थान, जयपुर द्वारा प्रार्थना पत्र दिनांक 12.12.2014 प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि उनके द्वारा ग्राम–चकबाढ़, पटवार हल्का सरनाचौड़, भू–अभिलेख निरीक्षक क्षेत्र कालवाड तहसील जिला जयपुर में स्थित कृषि भूमि पुरानी खाता संख्या 15 नई खाता संख्या 17 के अन्तर्गत कृषि भूमि खसरा नं. 02 रकबा 31 बीघा 03 बिस्वा, खसरा नं. 03 रकबा 37 बीघा 09 बिस्वा, कुल किता 02 खसरान कुल रकबा 68 बीघा 12 बीस्वा में 3.43 बीघा को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 24.02.2009 को 1. श्री नानगा 2. श्री हनुमान पुत्र स्व. श्री श्योला से क्रय कर लिया था, प्रार्थी ने विक्रय पत्र दिनांक 25.09.2012 मुद्राकिंत करने हेतु निवेदन किया। अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक जयपुर–III के रिपोर्ट क्रमांक 175 दिनांक 13.02.2015 के आधार पर दस्तावेज निष्पादन की तिथि 25.09.2012 के अनुसार मूल्यांकन करते हुये आदेश दिनांक 11.03.2015 द्वारा सम्पति की मालियत निष्पादन तिथि को 1,02,90,000 / – रुपये मानकर राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 16.12.2014 के अन्तर्गत प्रदत शुल्क का लाभ देते हुए 12,65,700 / – रुपये जमा

लगातार....2

करवाकर दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित किया गया जिसके विरुद्ध राज्य पक्ष की ओर से इस आधार पर प्रस्तुत हुई है कि दस्तावेज की मालियत दस्तावेज के निष्पादन की दिनांक के आधार पर नहीं बल्कि दस्तावेज पंजीबद्ध होने हेतु प्रस्तुत होने की दिनांक 12.12.2014 के आधार पर आंकी जानी चाहिये। निगरानी विलम्ब से प्रस्तुत किये जाने हेतु मियाद अधिनियम, 1963 की धारा 5 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र मय शपथपत्र पेश किया गया।

3. निगरानी प्रस्तुत होने पर दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 का नाम निगरानी कर्ता के निवेदन पर इस आधार पर तर्क किया गया कि अप्रार्थीगण संख्या 2 व 3 विक्रेता है तथा मुद्रांक कर देय का दायित्व अप्रार्थी क्रेता का है।

4. प्रकरण में बहस.उभयपक्ष सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक श्री अनिल पोखरणा ने कथन किया कि विचाराधीन प्रकरण में विक्रय दस्तावेज दिनांक 24.02.2009 को निष्पादित किया है, जिसे पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 12.12.2014 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रयाधीन सम्पत्ति के मूल्य का निर्धारण विक्रय पत्र निष्पादन तिथि 24.02.2009 को आधार मानकर किया है जबकि मूल्यांकन विक्रय पत्र को पूर्ण मुद्रांक करवाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 12.12.2014 को आधार मानकर किया जाना चाहिए था। इन्होंने अपने समर्थन में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा राज्य सरकार व 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. हमने पत्रावली पर उपलब्ध रिकार्ड का अवलोकन किया बहस पर मनन किया। अधीनस्थ न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार से है –

7. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र सशपथ होने, निर्णय गुणावगुण के आधार पर श्रेयस्कर होने की दृष्टिगत स्वीकार किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद मानी जाती है।

8. विचाराधीन प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1 मृणाल शर्मा ने अप्रार्थी संख्या 2 का नाम तर्क कराया गया, अचल सम्पत्ति गैर आबादी का प्लाट जरिये विक्रय पत्र दिनांक 24.02.2009 द्वारा क्रय किया गया है। यह विक्रय पत्र पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता ने इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु एक प्रार्थना पत्र अतिरिक्त कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर को दिनांक 12.12.2014 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक जयपुर–III से तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही है। उप पंजीयक ने दिनांक 24.02.2009 के आधार पर तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट प्रेषित की है, जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने लेख पत्र की मालियत रू0 1,02,90,000 / – मानी जाकर प्रचलित मुद्रांक कर अनुसार कमी मुद्रांक शास्ति रू0 2,81,700 / – ब्याज रू0 2,81,700 / – आरोपित करते हुए कुल रू0 5,63,400 / – की राशि कुल वसूली रु0 12,65,700 / – में से कम करने पर शेष रु0 7,02,300 / – जमा करवाकर दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित किया 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

लगातार....3

बिना विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक 24.02.2009 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया है जबकि सम्पति का मूल्यांकन इकरारनामे को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत दिनांक 12.12.2014 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 विक्रय पत्र निष्पादित किये जाने की तिथि को आधार मानकर किया जाना चाहिए या विक्रय पत्र 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."**

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 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 sustained and is accordingly set aside and the order 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."

12. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानी स्वीकार योग्य है तथा प्रकरण अतिरिक्त कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर को इकरारनामे को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 12.12.2014 को प्रचलित DLC एवं इन्डेक्स को आधार मानकर मूल्यांकन कर 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 11.03.2015 निरस्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देश दिए जाते है कि क्रेता व विक्रेता सहित उभयपक्ष को सुनकर विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामें को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 12.12.2014 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।

(नत्थू राम)
सदस्य