राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 229/2011/जयपुर.

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक, आमेर जिला जयपुर. .....प्रार्थी.

बनाम

1. श्री ओमपाल सिंह पुत्र श्री रामकुमार सिंह,
   ग्राम वजीरपुर तहसील व जिला गुड़गांव (हरियाणा).
2. श्री रामशरण पुत्र श्री प्रभातीलाल चौधरी
   ग्राम राजावास, तहसील आमेर जिला जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री एन. के. बैद,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

प्रत्यर्थी बावजूद अखबार प्रकाशन सूचना के अनुपस्थित

निर्णय दिनांक : 09/11/2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी (राजस्व) की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) द्वितीय, जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 601/2010 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 21.06.2010 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 श्री ओमपाल सिंह पुत्र श्री रामकुमार सिंह ने एक प्रार्थना पत्र मय इकरारनामा के दस्तावेज जरिये अधिवक्ता प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वह प्रश्नगत इकरारनामा को नियमानुसार मुद्रांकित करवाना चाहता है। प्रश्नगत इकरारनामें में अप्रार्थी संख्या–2 ने ग्राम टाटियावास पटवार हल्का रामपुरा डाबडी तहसील आमेर जिला जयपुर के अंतर्गत कृषि भूमि खसरा नम्बर 748 रकबा 0.56 हैक्टेयर, किस्म चाही–1, खसरा नम्बर 749 रकबा 0.68 हैक्टेयर किस्म चाही–1, खसरा नम्बर 753 रकबा 0.56 हैक्टेयर किस्म चाही–1 खसरा नम्बर 755 रकबा 0.06 हैक्टेयर किस्म गै.मु.आबादी कुल किता 4 खसरान कुल रकबा 1.86 हैक्टेयर में अविभाजित 1/2 हिस्सा का बेचान जरिये इकरारनामा अप्रार्थी संख्या–1 को किया है। जिसके अंतर्गत उप पंजीयक आमेर ने अपने पत्रांक 556 दिनांक 18.06.2010 के द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज इकरारनामा से संबंधित भूमि की मौका रिपोर्ट एवं दिनांक 07.08.2008 को प्रभावी डी.एल.सी. दर की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की है। उप पंजीयक द्वारा प्रस्तुत मौका रिपोर्ट में प्रश्नगत भूमि को हाईवे से 1.5 कि.मी. दूर एवं नांगल सीरस वाले ग्रेवल रोड़ पर स्थित होना पाया गया

लगातार.....2

तथा मौके पर एक बोरिंग, एक घर मय आर.सी.सी. 1000 वर्गफीट और बाउण्ड्रीवॉल 100 रनिंग मीटर निर्माण होना पाया गया, जो हिस्सेनुसार है। साथ ही अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत राजस्व रेकार्ड जमाबंदी में प्रश्नगत कृषि भूमि में फसल बाजरा, जौ, मुंगफली, गेहूं होना पाया गया। जिससे स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि का उपयोग कृषि प्रयोजनार्थ है। अतः उप पंजीयक की मौका रिपोर्ट अनुसार दिनांक 07.08.2008 को प्रभावी सिंचित कृषि भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग से 500 मीटर से अधिक दूर की डी.एल.सी. दर 17,00,000/– रूपये प्रति बीघा से 1/2 भाग अर्थात् 3.6 बीघा का मूल्यांकन 61,20,000/– रूपये आबादी भूमि 1/2 भाग अर्थात् 3 एयर जिसके 363 वर्गगज आबादी भूमि का मूल्यांकन सड़क से दूर डी.एल.सी. दर 1500/– रूपये प्रति वर्गगज से मूल्यांकन 5,44,500/– रूपये बोरिंग का मूल्यांकन 1,00,000/– रूपये, 1000 वर्गफुट आर.सी.सी. निर्माण का मूल्यांकन दर 400/– रूपये प्रति वर्गफुट से 4,00,000/– रूपये तथा बाउण्ड्रीवाल 100 रनिंग मीटर दर 300/– रूपये प्रति रनिंग मीटर से 30,000/– रूपये जोड़ते हुये कुल मूल्यांकन 67,04,500/रूपये निर्धारित किया किन्तु प्रस्तुत इकरारनामे में प्रतिफल राशि 80,00,000/– रूपये दर्शायी गयी है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन रूपये 80,00,000/– निर्धारित करते हुये निष्पादन दिनांक 07.08.2008 को प्रभावी मुद्रांक कर 8 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर 6,40,000/– निर्धारित किया, साथ ही अप्रार्थी पर शास्ति रूपये 11,000/– रूपये आरोपित करते हुये कुल 6,51,000/– वसूल किये जाने के आदेश दिये गये। कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त निर्णय के विरूद्ध, प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी पेश की गई है।

3. अप्रार्थीगण बावजूद सूचना के बहस के दौरान अनुपस्थित रहे। अतः विद्वान उप राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गई।

4. प्रार्थी–राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत इकरारनामे में प्रतिफल राशि 80,00,000/– रूपये दर्शायी गयी है। जिसे निर्धारित करते हुये निष्पादन दिनांक 07.08.2008 को प्रभावी मुद्रांक कर 8 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर 6,40,000/– निर्धारित कर साथ शास्ति 11,000/– रूपये आरोपित करते हुये कुल 6,51,000/– वसूल किये जाने के जो आदेश दिये गये। वह विधिसम्मत एवं उचित नहीं है। विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कोई भी दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जा सकता है। माननीय उच्चतम न्यायालय

लगातार.....3

के न्यायिक दृष्टान्त **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है। उक्त कथन के साथ विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया। उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त का ससम्मान अध्ययन किया गया।

6. इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से पाया गया कि अप्रार्थीगण (क्रेता–विक्रेता) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय इकरारनामा दिनांक 07.08.2008 को निष्पादित किया जाकर सम्पत्ति का कब्जा क्रेता को सुपुर्द कर दिया गया है। अतः यह इकरारनामा दस्तावेज मुद्रांक अधिनियम के शिड्यूल के आर्टिकल 21 के स्पष्टीकरण के अनुसार कन्वेन्स की श्रेणी में आता है एवं इस पर मुद्रांक शुल्क भी तद्नुसार प्रभार्य होगी। अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा उक्त दस्तावेज को समुचित मुद्रांकित किये जाने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष दिनांक 10.06.2010 को प्रार्थना–पत्र पेश किये जाने पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत बाबत रिपोर्ट प्राप्त की जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत दिनांक 07.08.2008 को प्रचलित दर अनुसार रूपये 67,04,500/– निर्धारित की गयी, किन्तु विक्रय दस्तावेज में प्रतिफल राशि रूपये 80 लाख अंकित होने से कुल मालियत रूपये 80,00,000/– निर्धारित करते हुए अप्रार्थी से मुद्रांक शुल्क व शास्ति सहित रूपये 6,51,000/– वसूल किये जाने के आदेश दिये गये हैं।

7. इस प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज निष्पादन की तिथि 07.08.2008 से एक माह की अवधि के पश्चात अर्थात् दिनांक 10.06.2010 को मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के तहत समुचित मुद्रांक के विनिश्चय हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किये जाने के कारण इस पर मुद्रांक शुल्क की देयता मुद्रांक अधिनियम की धारा 36(3) के द्वितीय परन्तुक के अनुसार दस्तावेज प्रस्तुत करने की तिथि दिनांक 10.06.2010 की मार्केट वैल्यू पर प्रचलित दर से निर्धारित की जावेगी। इसी सन्दर्भ में **माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** में प्रतिपादित सिद्धान्त का अवलोकन करना भी समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :–

लगातार................4

"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."

8. अतः माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त एवं मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 व 36 के विधिक प्रावधानों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज के समुचित मुद्रांक देयता के विनिश्चयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को बिक्रीत सम्पत्ति की मौके की अवस्थिति के अनुसार तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. की दर के आधार पर सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू (मालियत) निर्धारित की जाकर इस पर मुद्रांक शुल्क की देयता का विनिश्चयन किया जाना चाहिए था। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत विक्रय–इकरारनामा दस्तावेज में अंकित सम्पत्ति की प्रतिफल राशि के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर तद्नुसार मुद्रांक शुल्क देयता का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त निर्णय एवं मुद्रांक अधिनियम की धारा 36 के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त योग्य है।

9. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 21.06.2010 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण उन्हें इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 अनुसार क्रेता–विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात वास्तविक स्थिति अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज समुचित मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक 10.06.2010 को प्रचलित डी. एल.सी. दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जाकर इस पर तद्नुसार मुद्रांक शुल्क की देयता बाबत विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

10. निर्णय सुनाया गया।

(खेमराज)
अध्यक्ष