राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या– 498/2014/भीलवाड़ा

श्री काना पुत्र श्री छितर लाल खारोल
निवासी सबलपुरा तहसील व जिला–भीलवाड़ा .....प्रार्थी.

बनाम्

1. उप पंजीयक भीलवाड़ा जरिये राजकीय पेरोकर
2. श्री उदय लाल पुत्र श्री रूपलाल खारोल
   निवासी सबलपुरा तहसील व जिला भीलवाड़ा .....अप्रार्थी.

एकलपीठ
राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :
श्री शिवप्रकाश चौधरी
अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**
श्री डी.पी. ओझा
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**अप्रार्थी सं. 1 की ओर से.**
अप्रार्थी सं. 2 के विरूद्ध एकपक्षीय कार्यवाही **दिनांक : 10.07.2017**

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी उपमहानिरीक्षर, पंजीयन एवं पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), वृत्त भीलवाड़ा (जिसे आगे **"अधीनस्थ न्यायालय"** कहा जायेगा) द्वारा प्रकरण सं. 1169/2008 में पारित निर्णय दिनांक 14.10.2008 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **"अधिनियम"** कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।
2. उक्त प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि श्री उदयलाल द्वारा श्री काना के पक्ष में ग्राम सबलपुरा में स्थित आराजी जिसके खेत संख्या 09 रकबा 01 बीघा 10 बिस्वा का विक्रय तादादी 75,000/– रूपये का 100/– रूपये के स्टाम्प पर दिनांक 11.01.2002 को निष्पादित किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त इकरारनामें की विशिष्ट अनुपालना हेतु वाद प्रस्तुत किया जो सिविल वाद संख्या 99/2008 माननीय न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश फास्ट ट्रेक नं. 2[ADJ(FT)No.2] भीलवाड़ा के समक्ष लम्बित था। न्यायालय ADJ(FT)No.2 भीलवाड़ा द्वारा दिनांक 29.07.2008 द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज को पर्याप्त रूप से मुद्रांकित नहीं माना गया। अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), भीलवाड़ा द्वारा आक्षेपित आदेश दिनांक 14.10.2008 द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 75,000/– रूपये मूल्यांकित कर प्रश्नगत दस्तावेज को प्रचलित मुद्रांक शुल्क 8 प्रतिशत कर दर से 6,000/– रूपये देय मानकर कमी मुद्रांक कर 5,900/– रूपये तथा शास्ति की 10 गुना राशि 59,000/– रूपये कुल मांग राशि 64,900/– की राशि वसूल किये जाने के आदेश पारित किये गये। उक्त अधीनस्थ न्यायालय के आदेश दिनांक 14.10.2008 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा यह निगरानी याचिका प्रस्तुत की गई है।
3. उभय पक्ष की बहस सुनी गई।

10/07/17

लगातार.....2.

4. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि अधीनस्थ न्यायालय ने शास्ति की राशि का 10 गुना अधिक 59,000/– कमी मुद्रांक वसूली के जो आदेश पारित किये है, विधि सम्मत नहीं है क्योंकि प्रार्थी द्वारा 19,500/– रूपये प्रति बिघा की दर से भूमि का दुगनी से अधिक राशि का मुद्रांक कर वसूल किया जा रहा हैं उस पर शास्ति एवं ब्याज की वसूली गैर कानूनी है। अतः प्रार्थी के अभिभाषक द्वारा धारा 5 मियाद अधिनियम का प्रार्थना पत्र स्वीकार कर निगरानी अन्दर मियाद होने से निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि विक्रय पत्र में कब्जा दिये जाने का उल्लेख होने से मुद्रांक अधिनियम की धारा 23 के तहत् मार्केट वेल्यू पर मुद्रांक कर देय है जो विधि सम्मत व न्यायोचित है। पक्षकारों द्वारा उक्त दस्तावेज का पंजीयन अधिनियम की धारा 17 के अन्तर्गत अनिवार्य पंजीयन होने पर भी विधिवत पंजीयन नहीं करवाया जिससे अधीनस्थ न्यायालय द्वारा कमी मुद्रांक मय अधिकतम शास्ति आरोपित की जो विधि सम्मत होने से राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा प्रार्थी की निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

6. उभय पक्षों की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थी निगरानीकर्ता की ओर से मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को उसमें वर्णित आधार संतोषजनक होने से निगरानी प्रार्थना पत्र को प्रस्तुत किये जाने में हुए विलम्ब को क्षमा किया जाता है तथा प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जा रहा है।

7. उक्त प्रकरण इस प्रकार है कि अप्रार्थी सं. 2 उदयलाल द्वारा प्रार्थी काना के पक्ष में ग्राम सबलपुरा में स्थित आराजी जिसके खेत संख्या 09 रकबा 01 बीघा 10 बिस्वा का विक्रय इकरारनामा तादादी 75,000/– रूपये का 100/– रूपये के स्टाम्प पर दिनांक 11.01.2002 को निष्पादित किया गया। प्रार्थी द्वारा उक्त इकरारनामें की विशिष्ट अनुपालना हेतु वाद प्रस्तुत किया जो सिविल वाद संख्या 99/2008 न्यायालय अपर जिला एवं सेशन न्यायाधीश फास्ट ट्रेक नं. 2[ADJ(FT)No.2] भीलवाड़ा के समक्ष लम्बित था। न्यायालय ADJ(FT)No.2 भीलवाड़ा द्वारा दिनांक 29.07.2008 द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज को पर्याप्त रूप से मुद्रांकित नहीं माना गया। अधीनस्थ न्यायालय कलेक्टर (मुद्रांक) के आक्षेपित आदेश दिनांक 14.10.2008 द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत प्रश्नगत दस्तावेज में अंकित राशि 75,000/– रूपये आंकलित की है किन्तु उस पर मुद्रांक शुल्क 8 प्रतिशत की दर से देय माना है तथा कमी मुद्रांक शुल्क के 10 गुणा शास्ति आरोपित की गयी।

8. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक की यह आपत्ति रही है कि डी.एल.सी. के अनुसार प्रश्नगत सम्पत्ति की दर 19,500/– रूपये निर्धारित थी तथा उसके अनुसार प्रश्नगत

10/07/17

लगातार.....3.

सम्पत्ति की मालियत 29,250/– रूपये होती है। इसके पश्चात् भी प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत डी.एल.सी. दर से कहीं अधिक कीमत 75,000/– रूपये मूल्यांकित की गयी। इस संबंध में बाजार मूल्य की परिभाषा का उल्लेख किया जाना समीचीन है। धारा 2 (XXIII) के अनुसार –

"Market value in relation to any property, which is the subject matter of an instrument, means the price which such property would have fetched or would fetch if sold in open market on the date of execution of such instrument as determined by in such manner and by such authority as may be prescribed by rules made under this Act or the consideration stated in the instrument, whichever is higher."

इकरारनामा में प्रतिफल 75,000/– रूपये अंकित है जो कि डी.एल.सी. द्वारा निर्धारित कीमत से अधिक है। उक्त परिभाषा में यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि यदि नियमों द्वारा अवधारित कीमत और यदि निष्पादन की दिनांक को सम्पत्ति को खुले बाजार में बेचा जाये या लिखत (instrument) में अंकित प्रतिफल जो भी अधिक हो वह बाजार मूल्य होगा। इकरारनामा में अंकित मूल्य डी.एल.सी. से अधिक है इस लिये अधीनस्थ न्यायालय द्वारा इकरारनामा में अंकित मूल्य को बाजार मूल्य मानकर मूल्यांकन करने में कोई त्रुटि कारित नहीं की गयी है। अतः प्रार्थी की उक्त आपत्ति सारहीन है।

9. प्रार्थी का यह कथन रहा है कि उसे प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्द नहीं किया गया है इस लिये राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) के अनुसार यदि विक्रय इकरार अचल सम्पत्ति के विक्रय से संबंधित है और कब्जा नहीं दिया गया है तो ऐसे इकरार दस्तावेज पर इकरार में वर्णित उक्त अचल सम्पत्ति की विक्रय राशि का तीन प्रतिशत राशि का स्टाम्प देय होगा। न्यायालय ADJ (FT) No. 2 भीलवाड़ा के आदेश दिनांक 29.07.2008 में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा नहीं सौपा गया है। इस संबंध में राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) एवं आर्टिकल 21.1 एवं इसके expanation no. 1 का उल्लेख किया जाना समीचीन होगा:–

ARTICAL	Description of Instrument	Proper Stamp duty
5 5(bb)	**Agreement or memorandum of an agreement** If relating to purchase or sale of an immovable property, when possession is neither given nor agreed to be given.	Three percent of the total consideration of the property, as set forth in the agreement or memorandum of agreement
21 Explanation (i)	For the purpose of this article an agreement to sell an immovable property or an irrevocable power of attorney or any other instrument executed in the cause of conveyance or lease e.g. allotment letters, patta, license etc. shall, in case of transfer of the possession of such property before, at the time of or after the execution of any such instrument, be deemed to be a conveyance and the stamp duty thereon shall be chargeable accordingly.	

10/07/17

लगातार.....4.

राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) से यह स्पष्ट है कि यदि विक्रय इकरार स्थावर सम्पत्ति के क्रय या विक्रय से संबंधित है तथा जब न तो उसका कब्जा दिया गया है और न ही कब्जा देने का करार किया गया है, तब ऐसे करार दस्तावेज में वर्णित उक्त सम्पत्ति के कुल प्रतिफल (consideration) राशि का तीन प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा। इसी प्रकार आर्टिकल 21.1 के expanation no.1 से यह स्पष्ट है कि यदि ऐसे करार के निष्पादन के पूर्व, निष्पादन के समय या उसके पश्चात् ऐसी सम्पत्ति के कब्जे का अन्तरण कर दिया जाता है तब वह करार हस्तान्तरण पत्र (conveyance) माना जायेगा। इस प्रकार अचल सम्पत्ति के विक्रय के करार पर स्टाम्प शुल्क की गणना यदि सम्पत्ति का कब्जा हस्तान्तरित नहीं किया गया है तब उक्त करार दस्तावेज में वर्णित प्रतिफल की राशि का 3 प्रतिशत देय होगी। यदि ऐसे विक्रय करार में अचल सम्पत्ति का कब्जा सुपुर्द/हस्तान्तरित कर दिया जाता है तब ऐसे विक्रय करार को कन्वेंश (conveyance) मान कर उस पर मुद्रांक शुल्क देय होगा।

10. प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों SB Arbitration Appl. no. 54/08, Aeren R Entertainment Pvt. Ltd. Vs National Ingineering Industri decided on 24-09-2013 (Rajasthan High Court, Bench Jaipur), Suresh Chand Vs Deputy Inspector General & Ors. 2012(1) RRT 299 एवं राजस्थान कर बोर्ड के खण्डपीठ द्वारा निगरानी संख्या 488/2015/डूगरपुर में यही सिद्धान्त प्रतिपादित किये गए है कि अचल सम्पत्ति के विक्रय के करार बावत् लिखत में जब उसका कब्जा नहीं दिया गया है तब ऐसे करार दस्तावेज में वर्णित उक्त सम्पत्ति के कुल प्रतिफल (consideration) राशि का तीन प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा। उक्त न्यायिक दृष्टांतों में प्रतिपादित सिद्धान्त वर्तमान प्रकरण पर चस्पा होते है। इस प्रकार वर्तमान प्रकरण में जब प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी केता को सुपुर्द ही नहीं किया गया तब इकरारनामा दिनांकित 11.07.2002 को कन्वेंश (conveyance) नहीं माना जा सकता। इसलिये इकरारनामा में वर्णित प्रश्नगत सम्पत्ति के मूल्य/प्रतिफल (consideration) पर 3 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क के स्थान पर उक्त सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर इकरारनामा लिखत को कन्वेंश (conveyance) मानकर उस पर 8 प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क की गणना करने में अधीनस्थ न्यायालय द्वारा विधिक एवं तथ्यात्मक त्रुटि कारित की है। अतः अधीनस्थ न्यायालय का आदेश दिनांक 14.10.2008 विधि सम्मत नहीं होने से अपास्त किये जाने योग्य है।

11. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षण पंजीयन एवं मुद्रांक, उदयपुर का निगरानीधीन निर्णय दिनांक 14.10.2008 अपास्त किया जाता है। प्रकरण इन निर्देशों के साथ

10/07/17

लगातार.....5.

अधीनस्थ न्यायालय उप महानिरीक्षण पंजीयन एवं मुद्रांक, उदयपुर को प्रतिप्रेषित किया जाता है कि उभयपक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर राजस्थान स्टाम्प एक्ट 1998 के शिड्यूल के आर्टिकल (5)(bb) के अनुसार इकरारनामा दिनांक 11.07.2002 में वर्णित प्रश्नतगत सम्पत्ति के कुल प्रतिफल (consideration) 75,000/– रूपये पर तीन प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होने के आधार पर उक्त इकरारनामा पर पूर्व में अदा स्टाम्प शुल्क समायोजित करते हुए कमी स्टाम्प शुल्क एवं उस पर अधिनियम, 1998 की धारा 44 के अनुसार शास्ति की वसूली हेतु पुनः विधिनुसार निर्णय पारित करें।

12. प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 14.10.2008 के विरूद्ध राजस्थान कर बोर्ड के समक्ष निगरानी प्रस्तुत करने हेतु बाध्यकारी रूप से जमा करवाई जाने वाली राशि को सत्यपान के पश्चात् नियमानुसार प्रार्थी को लौटाया जाये।

13. निर्णय सुनाया गया।

10/07/17

(राजीव चौधरी)
सदस्य