राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 543/2016/जयपुर.

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

बनाम

1. श्री दीपेन्द्र सिंह शेखावत पुत्र श्री रघुवीर सिंह शेखावत, निवासी कासली जिला झुन्झुनूं.
2. श्री गोपाल दत्त जोशी पुत्र श्री बद्रीदत्त जोशी निवासी 296, महावीर नगर, दुर्गापुरा, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री के. एल. जैन, सदस्य

उपस्थित : :

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

श्री दीपेन्द्र सिंह शेखावत .....अप्रार्थी संख्या 1 स्वयं.

निर्णय दिनांक : 20/02/2018

निर्णय

1. यह निगरानी राजस्व द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत–प्रथम (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 211/2015 में पारित किये गये आदेश दिनांक 16.6.2015 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 हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 श्री दीपेन्द्र सिंह शेखावत द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 श्री गोपाल दत्त जोशी से उनके स्वामित्व की सम्पत्ति प्लॉट संख्या 17, अलंकार विहावर, सिरसी रोड़, जयपुर क्षेत्रफल 179.16 वर्गगज (149.79 वर्गमीटर) रूपये 2,00,000/– में जरिये अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 27.01.2006 से क्रय किया जाकर भूखण्ड का कब्जा प्राप्त किया गया। तत्पश्चात अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेता) द्वारा उक्त इकरारनामा को पूर्ण मुद्रांकित करवाने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रार्थना–पत्र दिनांक 25.5.2015 को प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त इकरारनामा दस्तावेज से हस्तान्तरित सम्पत्ति की मालियत बाबत उप पंजीयक जयपुर–तृतीय से रिपोर्ट चाहे जाने पर उप पंजीयक द्वारा प्रश्नगत दस्तावेज निष्पादन के समय प्रचलित डी.एल.सी. दर रूपये 1,000/– प्रति वर्गमीटर से कुल मालियत रूपये 1,49,790/– एवं सोसायटी का पट्टा होने से वर्तमान दर रूपये 3700/– प्रति वर्गमीटर से कुल मालियत रूपये 5,54,223/– की 20 प्रतिशत राशि रूपये 1,10,845/– पर मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता बाबत् रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी। उक्त रिपोर्ट के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 16.06.2015 से कुल मालियत रूपये 1,10,845/– निर्धारित करते हुए

लगातार.....2

इस पर मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, शास्ति एवं ब्याज के रूप में रूपये 30,730/— की मांग कायम की गयी। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेश से व्यथित होकर राजस्व द्वारा यह निगरानी प्रस्तुत की गयी है।

3. बावजूद सूचना अप्रार्थी संख्या 2 की ओर से किसी के उपस्थित नहीं होने पर इनके विरूद्ध एकतरफा कार्यवाही की जाकर विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक एवं अप्रार्थी संख्या 1 स्वयं की बहस सुनी गई।

4. बहस के दौरान विद्वान उप—राजकीय अधिवक्ता द्वारा कथन किया गया कि मुद्रांक अधिनियम के प्रावधानों, विभागीय परिपत्रों एवं माननीय उच्चतम न्यायालय के **अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** एवं **हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731** में प्रतिपादित सिद्धांत के अनुसार किसी भी दस्तावेज की मालियत का निर्धारण, दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही किया जा सकता है। इसी प्रकार मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के अन्तर्गत समुचित मुद्रांक देयता के विनिश्चयन हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किये गये दस्तावेज पर मुद्रांक शुल्क की देयता का निर्धारण इसके प्रस्तुत किये जाने की दिनांक की मार्केट वैल्यू पर किया जावेगा। हस्तगत प्रकरण में सोसायटी द्वारा विवादित भूखण्ड का आवंटन अप्रार्थी संख्या 1 श्री दीपेन्द्र सिंह को नहीं किया जाकर, अप्रार्थी संख्या 2 श्री गोपाल दत्त जोशी को किया गया है, जबकि अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 सपठित अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 प्रथम आवंटी के सन्दर्भ में जारी की गयी है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उक्त अधिसूचना का लाभ अप्रार्थी संख्या 1 को दिया जाना त्रुटिपूर्ण है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों एवं विधिक स्थिति को नजरअंदाज करते हुए प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण निष्पादन की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दर के अनुसार किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक द्वारा उक्त कथन के साथ राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. बहस के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 स्वयं ने उपस्थित होकर कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया गया कि उप—पंजीयक द्वारा दस्तावेज कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की दिनांक 25.05.2015 को प्रचलित डी.एल.सी. दर रूपये 3700/— प्रति वर्गमीटर

लगातार.....3

के अनुसार कुल मालियत रूपये 5,54,223/— पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 9.03.2015 अनुसार कुल मालियत की 20 प्रतिशत राशि रूपये 1,10,845/— पर मुद्रांक शुल्क की देयता बाबत् रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी थी एवं तद्नुसार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मालियत का निर्धारण करते हुए मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति का निर्धारण किया गया है, जिसमें उनके द्वारा किसी प्रकार की त्रुटि कारित नहीं की गयी है। उक्त कथन के साथ अप्रार्थी संख्या 1 ने राजस्व की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

6. उभय पक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

7. इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से पाया गया कि विवादित भूखण्ड भैरव गृह निर्माण सहकारी समिति लिमिटेड जयपुर द्वारा अप्रार्थी संख्या 2 (विक्रेता) श्री गोपाल दत्त जोशी को दिनांक 27.12.1996 को आवंटित किया गया है। इसके पश्चात् श्री गोपाल दत्त जोशी द्वारा उक्त भूखण्ड अप्रार्थी संख्या 1 श्री दीपेन्द्र सिंह को जरिये अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 27.01.2006 से विक्रय कर दिया गया। इस प्रकार राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14.07.2014 सपठित अधिसूचना दिनांक 09.03.2015 अप्रार्थी संख्या 1 पर लागू ना होकर, अप्रार्थी संख्या 2 पर लागू होती है। इस सम्बन्ध में अधिसूचना दिनांक 9.3.2015 एवं 14.7.2014 निम्न प्रकार हैं :—

FINANCE DEPARTMENT
(TAX DIVISION)

NOTIFICATION
Jaipur, March 9, 2015

S.O.291.- In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 9 of the Rajasthan Stamp Act, 1998 (Act No. 14 of 1999), the State Government being of the opinion that it is expedient in the public interest, so to do, hereby makes the following amendment in this department's Notification No. F.4(15)FD/Tax/2014-53 dated July 14, 2014, namely :-

AMENDMENT

In the said notification, the existing serial number 2 and entries thereto shall be substituted by the following, namely :-

2.	Every intermediary unregistered and under stamped instrument executed in respect of land allotted or sold by housing co-operative societies, before getting the lease deed from the Urban Local Bodies.	(i) On 10% of the market value of the property on the date of presentation before the Sub-Registrar or on the date of reference to Collector (Stamps), as the case may be, where the document executed up to March 31, 1995.

लगातार.....4

		(ii) On 20% of the market value of the property on the date of presentation before the Sub-Registrar or on the date of reference to Collector (Stamps), as the case may be, where the document executed between April 1, 1995 to March 31, 2005. (iii) On 30% of the market value of the property on the date of presentation before the Sub-Registrar or on the date of reference to Collector (Stamps), as the case may be, where the document executed between April 1, 2005 to March 31, 2010. (iv) On 35% of the market value of the property on the date of presentation before the Sub-Registrar or on the date of reference to Collector (Stamps), as the case may be, where the document executed between April 1, 2010 to July 14, 2014.

[No.F.4(4)FD/Tax/2015-227]
By Order of the Governor,
sd.
(Manish Mathur)
Jt. Secretary to Government

FINANCE DEPARTMENT
(TAX DIVISION)

NOTIFICATION
Jaipur, July 14, 2014

S.O.75.- In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 9 of the Rajasthan Stamp Act, 1998 (Act No. 14 of 1999), the State Government being of the opinion that it is expedient in the public interest, so to do, hereby orders that stamp duty chargeable on every unregistered and understamped intermediary instrument of transfer of immovable property, shall be reduced and charged as under :-

AMENDMENT

In the said notification, the existing serial number 2 and entries thereto shall be substituted by the following, namely :-

1.	.....	.....
2.	Every intermediary unregistered and understamped instrument executed in respect of other categories of land allotted or sold by housing co-operative societies, before getting the lease deed from the Urban Local Bodies.	On 50% amount of the market value of the property.

[No.F.4(15)FD/Tax/2014-53]
By Order of the Governor,
sd.
(Apoorv Joshi)
Deputy Secretary to Government

लगातार.....5

8. राज्य सरकार की उक्त अधिसूचनाओं के अवलोकन से स्पष्ट है कि पंजीकृत हाउसिंग को—ऑपरेटिव सोसायटी द्वारा आवंटित भूखण्डों के अपंजीकृत दस्तावेज, जो कि दिनांक 01.04.1995 से 31.03.2005 के मध्य निष्पादित किये गये हैं, के पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दर की 20 प्रतिशत दर से गणना करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क की देयता निर्धारित की गयी है। उक्त अधिसूचनाओं के अनुसार सोसायटी द्वारा प्रथम आवंटी को जारी पट्टे की मालियत की गणना करते समय डी.एल.सी. दर की 20 प्रतिशत से गणना की जायेगी एवं तद्नुसार मुद्रांक शुल्क की वसूली की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया जायेगा। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप—पंजीयक की रिपोर्ट अनुसार सोसायटी द्वारा जारी पट्टे पर प्रचलित डी.एल.सी. की 20 प्रतिशत से मूल्यांकन करते हुए तद्नुसार मालियत का निर्धारण करते हुए मुद्रांक शुल्क, सरचार्ज, ब्याज व शास्ति का आरोपण किये जाने की सीमा तक किसी प्रकार की त्रुटि नहीं की गयी है।

9. जहां तक अप्रार्थी संख्या 2 (प्रथम आवंटी) द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 (क्रेता) को जरिये इकरारनामा दिनांक 27.01.2006 द्वारा किये गये विक्रय का प्रश्न है, कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा दस्तावेज निष्पादन की दिनांक 27.01.2006 को प्रचलित डी.एल.सी. दर अनुसार मालियत का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय के **अपील (सिविल) 5273/2007, राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** एवं **हरियाणा राज्य व अन्य बनाम मनोजकुमार के न्यायिक दृष्टान्त 2010 (2) RRT 731** में प्रतिपादित सिद्धांत के अनुसार किसी भी दस्तावेज की मालियत का निर्धारण, दस्तावेज के पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों के अनुसार ही किया जा सकता है। इस प्रकार अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक 25.05.2015 को प्रचलित डी.एल.सी. दर रूपये 3700/— प्रति वर्गमीटर से विवादित भूखण्ड की कुल मालियत रूपये 5,54,223/— होती है, जिस पर तत्समय प्रचलित दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है।

10. उपरोक्त विवेचन के मद्देनजर सोसायटी द्वारा श्री गोपाल दत्त जोशी को आवंटित भूखण्ड की कुल मालियत रूपये 1,10,845/— एवं श्री गोपाल दत्त जोशी द्वारा श्री दीपेन्द्र सिंह शेखावत को बिक्रीत भूखण्ड की मालियत रूपये 5,54,223/— निर्धारित की जाती है। प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वे उपरोक्त मालियत अनुसार तत्समय प्रचलित दर

लगातार.....6

अनुसार मुद्रांक शुल्क व सरचार्ज का निर्धारण कर, अप्रार्थीगण द्वारा पूर्व में रूपये 1000/— प्रति वर्गमीटर से अदा मुद्रांक शुल्क चुका दी जाने से अन्तर मालियत राशि रूपये 2700/— (3700—1000) प्रति वर्गमीटर पर देय मुद्रांक शुल्क अप्रार्थीगण से वसूली की कार्यवाही करें।

11. फलतः प्रार्थी राजस्व की निगरानी आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए उपरोक्तानुसार अन्तर मालियत राशि पर मुद्रांक शुल्क निर्धारण हेतु प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

12. निर्णय सुनाया गया।

(के. एल. जैन)
सदस्य