राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 544/2016/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिए उप पंजीयक
सांगानेर प्रथम, जयपुर .....प्रार्थी

बनाम

1. श्री हेमनदास मंगतानी पुत्र स्व. श्री ठाकुरदास,
   निवासी 3, जोशी कॉलोनी, ब्रम्हपुरी, जयपुर
2. श्री आर.वी.सिंह पुत्र श्री दिलीप सिंह,
   निवासी भौतिक शास्त्र विभाग, राजस्थान यूनिवर्सिटी,
   जयपुर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम–सदस्य

उपस्थितः
श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से
अनुपस्थित .....अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 की ओर से

निर्णय दिनांक :– 27.07.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी विभाग द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर, वृत्त–तृतीय (जिसे आगे **'कलक्टर'** कहा गया है) के द्वारा प्रकरण संख्या 133/2015 में पारित आदेश दिनांक 10.04.2015 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 संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि कलक्टर(मुद्रांक), वृत्त–तृतीय जयपुर के समक्ष एक इकरारनामा का दस्तावेज दिनांक 12.03.2005 को पूर्ण मुद्रांकित करवाने हेतु श्री हेमनदास मंगतानी पुत्र स्व. श्री ठाकुरदास निवासी 3, जोशी कॉलोनी, ब्रम्हपुरी, जयपुर ने जरिये अधिवक्ता प्रार्थनापत्र दिनांक 27.03.2015 को प्रस्तुत किया गया, जिसे कलक्टर(मुद्रांक) ने धारा 55 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 के तहत प्रकरण दर्ज किया गया व दिनांक 10.04..2015 को प्रार्थी के इकरारनामा में अंकित निष्पादन दिनांक 12.03.2005 के आधार पर डी.एल.सी. दर के अनुसार मुल्यांकन 4,92,500/– रूपये की राशि पर मुद्रांक कर रूपये 24,630/–, शास्ति रूपये 29,690/– एवं ब्याज रूपये 29,690/– कुल रूपये 83,910/– जमा कराने के आदेश प्रदान किये व प्रार्थी द्वारा रकम जमा कराने के पश्चात दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित प्रमाण पत्र अंकित कर प्रार्थी को लौटा दिया गया। कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर के निर्णय दिनांक 10.04.2015 के विरूद्ध प्रार्थी विभाग द्वारा यह निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि दस्तावेज का मूल्यांकन अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित हेतु प्रस्तुत होने की तिथि को प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर किया जाना चाहिए।

3. निगरानी प्रस्तुत होने पर दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

लगातार.....2

4. प्रकरण में बहस उभयपक्ष सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामा दिनांक 12.03.2005 को निष्पादित किया है जिसे पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 27.03.2015 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रयाधीन सम्पत्ति के मूल्य का निर्धारण वर्ष 2005 को आधार मानकर किया है जबकि मूल्यांकन इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांक करवाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 27.03.2015 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 हरयाणा 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 श्री हेमनदास मंगतानी ने अप्रार्थी संख्या 2 श्री आर.वी.सिंह से अचल सम्पत्ति आवासीय योजना, रामनगरिया, जयपुर प्लाट नं. ए–176 क्षेत्रफल 252 वर्गमीटर जरिये इकरारनामा दिनांक 12.03.2005 द्वारा क्रय किया गया है। यह इकरारनामा पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता श्री हेमनदास मंगतानी ने इकरारनामे को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु एक प्रार्थना पत्र कलक्टर(मुद्रांक) जयपुर को दिनांक 27.03.2015 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक सांगानेर प्रथम से निष्पादन की तिथि से मूल्यांकन रिपोर्ट चाही। उप पंजीयक ने दिनांक 06.04.2015 को तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट प्रेषित की है जिसके आधार पर अधीनस्थ न्यायालय ने लेख पत्र की मालियत रूपये 4,92,500/– मानी जाकर प्रचलित मुद्रांक कर अनुसार कमी मुद्रांक कर रूपये 24,630/–, शास्ति रूपये 29,690/– व ब्याज रूपये 29,690/– आरोपित करते हुए कुल रूपये 83,910/– वसूल कर लेख पत्र मुद्रांकित करने का आदेश दिया। उपरोक्तानुसार राशि जमा होने पर दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित किया गया। प्रार्थी विभाग द्वारा आदेश दिनांक 10.04.2015 के विरूद्ध निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि दस्तावेज का मूल्यांकन अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष दस्तावेज पूर्ण मुद्रांकित हेतु प्रस्तुत होने की तिथि को प्रचलित बाजार मूल्य के आधार पर किया जाना चाहिए।

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 बिना इकरारनामा निष्पादित दिनांक 12.03.2005 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन

लगातार.....3

2m

किया हैं जबकि सम्पति का मूल्यांकन इकरारनामे को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत दिनांक 27.03.2015 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 इकरारनामा निष्पादित किये जाने की तिथि को आधार मानकर किया जाना चाहिए या इकरारनामा 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,

लगातार.....4

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 27.03.2015 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 10.04.2015 निरस्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देश दिए जाते है कि उभयपक्ष को सुनकर विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामें को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 27.03.2015 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।

निर्णय आज दिनांक 27.07.2018 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य