

राजस्थान सरकार जरिये उपपंजीयक सांगानेर प्रथम

.... प्रार्थी

बनाम

1. श्री संजय कुमार सिंघल पुत्र श्री शिवचरन लाल अग्रवाल,
निवासी-84, उषा विहार, गोपालपुरा, जयपुर।
2. श्रीमती प्रेमलता पत्नी श्री जुगल किशोर पवार,
निवासी-45, पटेल नगर, हवा सडक, 22 गोदाम, जयपुर।

...अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जमील जई

उप-राजकीय अभिभाषक

श्री रमेश आचार्य

अभिभाषक

तामील प्रक्रियाधीन

....प्रार्थी की ओर से

....अप्रार्थी सं. 1 की ओर से

...अप्रार्थी संख्या 2

निर्णय दिनांक : 17.07.2017

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर वृत्त तृतीय (जिसे आगे 'कलक्टर' कहा गया है) के आदेश दिनांक 05.05.2015 प्रकरण संख्या 105/15 के विरुद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें अधीनस्थ न्यायालय ने उपपंजीयक सांगानेर प्रथम द्वारा प्रस्तुत रेफरेंस को स्वीकार किया गया है।
2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी सं. 1 श्री संजय कुमार सिंहल ने अधीनस्थ न्यायालय में एक प्रार्थना पत्र दिनांक 25.02.2015 प्रस्तुत कर इकरारनामा दिनांक 05.03.2011 को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु निवेदन किया। इकरारनामा दिनांक 05.03.2011 द्वारा श्रीमती प्रेमलता पत्नी श्री जुगल किशोर पवार, निवासी-45, पटेल नगर, हवा सडक, 22 गोदाम, जयपुर द्वारा श्री संजय कुमार सिंघल पुत्र श्री शिवचरन लाल अग्रवाल, निवासी-84, उषा विहार, गोपालपुरा, जयपुर के पक्ष में ग्राम मान्यावास में हथरोई गढ़ी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. जयपुर की आवासीय योजना श्री कृष्णा विहार में प्लॉट नम्बर संख्या 26, जिसका कुल क्षेत्रफल 110 वर्गगज यानि 91.97 वर्गमीटर का राशि रु. 2,00,000/- के बदले विक्रय इकरार किया था। इकरारनामा नोटेरी द्वारा सत्यापित था। अधीनस्थ न्यायालय ने संबंधित

उपपंजीयक से मूल्यांकन रिपोर्ट चाही जो उपपंजीयक द्वितीय जयपुर द्वारा अपनी रिपोर्ट दिनांक 10.04.2015 द्वारा प्रेषित की गई। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 05.05.2015 द्वारा उक्त सम्पत्ति की मालियत उपपंजीयक द्वारा प्रेषित डी.एल. सी. वर्ष 2010-11 के आधार पर 3410/- रु प्रतिवर्ग मीटर से भूखण्ड कॉर्नर होने ने से 10 प्रतिशत अधिक वृद्धि कर गणना करते हुए 3751/- रु की दर से 3,44,980/- रु. मानी जाकर कमी मुद्रांक 17,250/- रु, अधिभार 1730/-रु ब्याज 9490/-रु व शास्ति 8,630/- रु. कुल 38,830/- रु. वसूल किये जाने के आदेश दिये जो जमा कराये जाने के पश्चात् दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित किया गया। राज्य पक्ष की ओर से उपरोक्त निर्णय दिनांक 05.03.2011 के विरुद्ध निगरानी इस आधार पर प्रस्तुत की गई है कि दस्तावेज का मूल्यांकन निष्पादन तिथि 05.03.2011 के स्थान पर दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की तिथि 25.02.2015 को प्रचलित बाजार दर से करना चाहिए।

3. निगरानी प्रस्तुत होने पर दर्ज की जाकर रिकार्ड व अप्रार्थीगण को तलब किया गया। अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से उनके विद्वान अभिभाषक उपस्थित आये। अप्रार्थीया संख्या 2 की तामील प्रक्रियाधीन है परन्तु अप्रार्थी सं. 2 विक्रेता है वह मुद्रांक कर की देयता अप्रार्थी सं. 1 की है व उन्हीं के द्वारा पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु अधीनस्थ न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है। अतः उभय पक्ष की सहमति से प्रकरण के इसी स्तर पर निस्तारण हेतु बहस उपस्थित उभयपक्ष की सुनी गई।

5. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज दिनांक 05.03.2011 को निष्पादित किया है जिसे पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु प्रार्थना पत्र दिनांक 25.02.2015 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने विक्रयाधीन सम्पत्ति के मूल्य का निर्धारण 05.03.2011 को आधार मानकर किया है जबकि मूल्यांकन दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांक करवाने हेतु प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 25.02.2015 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 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।

2x

8. विचाराधीन प्रकरण में इकरारनामा दिनांक 05.03.2011 को निष्पादित किया गया है। यह इकरारनामा पंजीयन नहीं कराये जाने के कारण अप्रार्थी संख्या 1 क्रेता ने

इकरारनामों को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु एक प्रार्थना पत्र अतिरिक्त कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर को दिनांक 25.02.2015 को प्रस्तुत किया है। अधीनस्थ न्यायालय ने उप पंजीयक जयपुर - II से तत्समय की मूल्यांकन रिपोर्ट चाही है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय दिनांक 05.05.2015 द्वारा उक्त सम्पत्ति की मालियत उपपंजीयक द्वारा प्रेषित डी.एल.सी. वर्ष 2010-11 के आधार पर 3410/- रु प्रतिवर्ग मीटर से भूखण्ड कॉर्नर होने से 10 प्रतिशत अधिक वृद्धि कर गणना करते हुए 3751/- रु की दर से 3,44,980/- रु. मानी जाकर कमी मुद्रांक 17,250/- रु, अधिभार 1730/- रु ब्याज 9490/- रु व शास्ति 8,630/- रु. कुल 38,830/- रु. वसूल किये जाने के आदेश दिये जो जमा कराये जाने के पश्चात् दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित किया गया।

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 विक्रय पत्र निष्पादित दिनांक 05.03.2011 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन किया है जबकि सम्पत्ति का मूल्यांकन विक्रय दस्तावेजत को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत दिनांक 25.02.2015 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 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। प्रकरण में इकरारनामों को राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 36 के अन्तर्गत मुद्रांकित किया जाना माना जायेगा क्योंकि दस्तावेज को पूर्ण मुद्रांकित करने हेतु क्रेता स्वयं द्वारा प्रार्थना पत्र कलक्टर (मुद्रांक) को प्रस्तुत किया गया है। राज. मुद्रांक अधिनियम 1998 की धारा 36 निम्न प्रकार है :-

36 - Certificate by Collector

(1) When an instrument brought to the Collector under section 35 is, in his opinion, one of a description chargeable with duty, and

(a) the Collector determines that it is already fully stamped, or

(b) the duty determined by the Collector under section 35, or such a sum as, with the duty already paid in respect of the instrument, is equal to the duty so determined, has been paid, the Collector shall certify by endorsement on such instrument that the full duty (stating the amount) with which it is chargeable, has been paid.

(2) When such instrument is, in his opinion, not chargeable with duty, the Collector shall certify in the manner aforesaid that such instrument is not so chargeable.

(3) Any instrument upon which an endorsement has been made under this section, shall be deemed to be duly stamped or not chargeable with duty, as the case may be; and, if chargeable with duty, shall be receivable in evidence or otherwise, and may be acted upon and registered as if it had been originally duly stamped: Provided

that nothing in this section shall authorize the Collector to endorse any instrument chargeable with a duty not exceeding ten paise or any bill of exchange or promissory note, when brought to him, after the drawing or execution thereof, on paper not duly stamped. Provided further that, :

(a) any instrument executed or first executed in the State and brought to the Collector within one month of its execution or first execution, as the case may be; or

(b) any instrument executed or first executed out of State and brought to the Collector within three months after it has been first received in the State;

shall be chargeable with duty as applicable at the time of its execution and where any instrument is presented to the Collector after the period specified above, such instrument shall be chargeable with duty as applicable at the time of its presentation and calculated on the basis of market value, wherever applicable, prevalent on the date of its presentation before the Collector and he may certify accordingly.

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 तदनुसार देय मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल किया जाकर ही दस्तावेज पंजीबद्ध किया जा सकता है।

27✓

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 Collector 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 be 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 दस्तावेज को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 25.02.2015 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 05.05.2015 निरस्त किया जाता है। प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित किया जाकर निर्देश दिए जाते हैं कि उभयपक्ष को सुनकर विचाराधीन प्रकरण में दस्तावेज को मुद्रांकित करने हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक 25.02.2015 को आधार मानकर सम्पत्ति का मूल्यांकन कर, मुद्रांक कर निर्धारण एवं वसूली हेतु तदनुसार अग्रिम कार्यवाही की जावे। चूंकि प्रकरण में अप्रार्थी सं. 1 क्रेता के द्वारा इस संबंध में कोई तथ्य छुपाया नहीं गया है, अतः प्रकरण में किसी प्रकार की शास्ति आरोपित नहीं की जावे। अधीनस्थ न्यायालय का रिकार्ड निर्णय की प्रमाणित प्रति सहित भिजवाया जावे। निर्णय की प्रमाणित प्रति समस्त पक्षकारान को दी जावे। पत्रावली नम्बर से कम होकर, फैंसला शुमार हो।

(नैथू राम)
सदस्य