राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या — 589/2016/जोधपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक प्रथम, जोधपुर .....प्रार्थी

बनाम

1. करणी डवलपर्स एण्ड कन्सट्रक्शन कंपनी प्रा0 लि0, प्लॉट नं0 817, चौपासनी रोड़, जोधपुर
2. फीनिक्स आर्क प्रा0 लि0 कार्यालय दानी कॉर्पोरेट पार्क, 158 सीएसटी रोड़, कलिना सान्ताक्रूज (पूर्व), मुम्बई .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री ओमकार सिंह आशिया, सदस्य

उपस्थित : :

श्री अनिल पोखरणा,
उप राजकीय अभिभाषक .....विभाग की ओर से

श्री दीनदयालय पुरोहित, अभिभाषक .....अप्रार्थी सं0 1 की ओर से
अप्रार्थी संख्या 2 बावजूद सूचना अनुपस्थित

दिनांक : 07.05.2018

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), जोधपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के प्रकरण संख्या 101/2015 आदेश दिनांक 05.10.2015 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा गया है) की धारा 65 के अन्तर्गत प्रस्तुत की गई है, जिसमें कलक्टर (मुद्रांक) ने प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 1 ने अपने स्वामित्व की सम्पत्ति पर अप्रार्थी संख्या 2 से राशि रूपये 3,40,00,000/— का ऋण प्राप्त करने हेतु एक एग्रीमेंट दस्तावेज Memorandum Relating to Deposit of Title Deed वास्ते पंजीयन दिनांक 11.03.2014 को प्रार्थी के कार्यालय में वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया, जिस पर अधिनियम के अनुच्छेद 5(bbb) के तहत 0.1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क प्राप्त कर प्रार्थी ने अधिनियम की धारा 54 के तहत प्रस्तुत दस्तावेज पंजीबद्ध करते हुए मूल दस्तावेज अप्रार्थीगण को दिनांक 11.03.2014 को लौटा दिये। तत्पश्चात महालेखाकार निरीक्षण के दौरान अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 37(ख) के अनुसार बन्धक पत्र पर आर्टिकल 14 के अनुसार राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांकः एफ—12(25)वित्त/11—153 दिनांक 09.03.2011 के अनुसार लिये गये ऋण की राशि पर मुद्रांक कर 2 प्रतिशत की दर से प्रभार्य होने से कमी मुद्रांक का आक्षेप लिये जाने पर उप पंजीयक द्वारा आक्षेप अनुसार कमी मुद्रांक व सरचार्ज की राशि रूपये 7,10,600/— वसूल करने हेतु रेफरेन्स कलेक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को कलेक्टर मुद्रांक ने अपने आदेश दिनांक 05.10.2015 द्वारा अस्वीकार किया। उक्त आदेश के विरूद्ध विभाग द्वारा यह

निरन्तर.....3

निगरानी अधिनियम की धारा 65 के तहत मय मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

3. राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने अभिवाक किया कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांकः एफ–12(25)वित्त /11–153 दिनांक 09.03.2011 द्वारा अनुसूची के आर्टिकल 37(ख) के अनुसार बन्धक पत्र पर आर्टिकल 14 के अनुसार गैर कृषि प्रयोजनार्थ निष्पादित बंधक पत्र जिसमें सम्पत्ति का कब्जा नहीं दिया गया हो या भविष्य में दिये जाने का प्रावधान हो पर मुद्रांक कर 2 प्रतिशत की दर से प्रभार्य होगा, जबकि अप्रार्थीगण द्वारा दस्तावेज संख्या 1324 दिनांक 11.03.2014 में साधारण बंधक पत्र का निष्पादन किया गया था, जिसमें ऋण चुकाने में असमर्थ होने पर सम्पत्ति का कब्जा दिये जाने एवं विक्रय का प्रावधान दिया गया है। अतः ऐसे मामलों में राज्य सरकार की उपरोक्त अधिसूचना से 2 प्रतिशत से कमी मुद्रांक अदा किये जाने योग्य था। अतः उन्होंने प्रस्तुत निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया। साथ ही उन्होंने निवेदन किया कि मियाद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जावे।

4. बहरा के दौरान अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से विद्वान अभिभाषक ने तर्क दिया कि निरीक्षणकर्ता ने मेमोरेण्डम रिलेटिंग टू डिपोजिट ऑफ टाईटल डीड को मनगढ़त तरीके से ऋण नहीं चुकाने पर सम्पत्ति का कब्जा दिये जाने की शर्त के आधार पर बिना दस्तावेज का अध्ययन किये मुद्रांक कर की गणना आर्टिकल 37बी के तहत मानते हुए की है। जबकि उक्त दस्तावेज द्वारा अप्रार्थी संख्या 1 ने ऋण राशि की प्रतिभूति हेतु असल स्वामित्व के दस्तावेज जमा कर अपने स्वामित्व की सम्पत्ति को मोरगेज रखते हुए अप्रार्थी संख्या 2 से ऋण प्राप्त किया है, जो कि अधिनियम के अनुच्छेद 5(bbb) के तहत पंजीयन की श्रेणी में आता है एवं उप पंजीयक ने भी अनुच्छेद 5(bbb) के तहत नियमानुसार ऋण राशि पर 0.1 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क वसूलते हुए प्रस्तुत दस्तावेज को पंजीबद्ध किया है। केवल दस्तावेज में यह उल्लेखित होना कि ऋण नहीं चुकाने पर नियमानुसार कार्यवाही की जाकर नये दस्तावेज का निष्पादन किया जायेगा तथा उस वक्त पंजीयन स्टाम्प ड्यूटी की अदायगी की जावेगी, मात्र इसके आधार पर उच्चतर स्टाम्प ड्यूटी उद्ग्रहीत नहीं की जा सकती है। अतः यह दस्तावेज डिपोजिट ऑफ टाईटल डीड का है जो आर्टिकल 5(bbb) के अन्तर्गत आता है, जिस पर मुद्रांक कर ऋण की राशि पर 0.1 प्रतिशत देय होता है, जो कि अप्रार्थी ने अदा कर दिया है। भविष्य में यदि ऋण चुकता नहीं होता है तो ऐसी स्थिति में मालिकाना हक अप्रार्थी संख्या 2 का हो जायेगा, लेकिन यह परिस्थिति दस्तावेज पंजीबद्ध होने की तिथि को विद्यमान नहीं है। अप्रार्थी संख्या 1 ने ऋण प्राप्त करते हुए अपनी सम्पत्ति का कब्जा अपने पास ही रखा है, ना कि कब्जे का हस्तान्तरण अप्रार्थी संख्या 2 को किया है, केवल मात्र भविष्य की संभावनाओं एवं कयासों के आधार पर मालियत का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। अपने तर्कों के समर्थन में उन्होंने माननीय उच्चतम न्यायालय

निरन्तर.....3

द्वारा **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स में पारित निर्णय (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** प्रस्तुत किया एवं कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को उचित बतलाते हुए विभागीय निगरानी अस्वीकार करने का निवेदन किया।

5. उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकॉर्ड का अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा Limitation Act, 1963 की धारा 5 के तहत प्रस्तुत देरी माफी के प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण पर किया जाता है। मुद्रांक अधिनियम की धारा 37बी के अनुसार गैर कृषि प्रयोजनार्थ बंधकदार से ली गई ऋण राशि पर बॉण्ड की दर से मुद्रांक कर देय है। विवादित मोरगेज डीड जिसमें ऋण चुकाने में असमर्थ होने पर ही सम्पत्ति का कब्जा दिये जाने का प्रावधान है। इस प्रकार ऋण नहीं चुकाने की शर्त पर कब्जा दिये जाने का आक्षेप भविष्य में होने वाली सम्भावित घटना पर आधारित होने से अपने आप ही सही नहीं है। उप पंजीयक द्वारा भी इसे डिपोजिट ऑफ टाईटल डीड का प्रकरण मानते हुए सही ड्यूटी लेना बताया है। हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थी द्वारा ऋण राशि रूपये 3,40,00,000/– पर मुद्रांक कर रूपये 34,000/– व सरचार्ज रूपये 3,400/– अदा कर दिये गये हैं।

6. इस सम्बन्ध में 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 मत प्रतिपादित 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."*

7. उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्त में यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि दस्तावेज का मूल्यांकन दस्तावेज को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को आधार मानकर किया जाना चाहिए, ना कि भविष्य की संभावनाओं के आधार पर। प्रस्तुत प्रकरण में भी चूंकि ऋण लिये जाने हेतु बन्धक पत्र (Memorandum relating to deposit of title deed) ही पंजीकृत करवाया गया है जिसके Clause 6 के अनुसार भविष्य में ऋण की पुनः अदायगी में default होने की दशा में सम्पत्ति को बिक्री करने का अधिकार अप्रार्थी संख्या 2 को होगा। स्पष्ट है कि किसी भावी default की दशा में ही यह clause invoke किया जा सकता है। अतः उक्त Memorandum relating to deposit of title deed के पंजीकरण पर अधिनियम की अनुसूची के अनुच्छेद 5(bbb) के अनुसार ही मुद्रांक कर देय होगा। अधिनियम के अनुच्छेद 5(bbb) का विवरण निम्नानुसार है :–

निरन्तर.....3

5. Agreement or memorandum of an agreement –

(a).....

(b).....

(bb).....

(bbb) If relating to secure the repayment of a loan or debt made by a bank or Finance Company	**0.1 percent of the amount of loan or debt.**

8. चूंकि उक्त clause के प्रावधानानुसार मुद्रांक कर पक्षकार द्वारा लिये गये ऋण की राशि का 0.1% ही देय है, जो कि अप्रार्थी द्वारा जमा करवा दिया गया है, अतः अधिनियम की अनुसूची के उक्त अनुच्छेद 5(bbb) के स्पष्ट प्रावधानों तथा माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्रदत्त निर्णय को दृष्टिगत रखने पर कलेक्टर मुद्रांक द्वारा पारित निर्णय विधिसम्मत पाया जाता है।

9. परिणामस्वरूप विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश दिनांक 05.10.2015 की पुष्टि की जाती है।

10. निर्णय सुनाया गया।

07.05.2018

(ओमकार सिंह आशिया)
सदस्य