राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या 882/2011/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक,
जयपुर पंचम ...प्रार्थी

बनाम

1. कमल सेठिया पुत्र श्री मूल चन्द सेठिया
निवासी–8/276,विद्याविहार नगर, जयपुर
2. बनवारी लाल अग्रवाल पुत्र पोखर मल अग्रवाल
निवासी–ई–113,शास्त्री नगर, जयपुर .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ

श्री सुनील शर्मा,सदस्य

उपस्थितः:

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

....अप्रार्थीगण की ओर से कोई भी उपस्थित नहीं

निर्णय दिनांक :– 23.10.2015

निर्णय

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम,1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर के द्वारा प्रकरण संख्या 643/2010 में पारित आदेश दिनांक 22.07.2010 के विरूद्ध प्रस्तुत की गयी है।

प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या दो, निवासी–ई–113,शास्त्री नगर, जयपुर ने प्लाट नम्बर 1/375, विद्याधर नगर योजन,सैक्टर–1, रकबा 90 वर्ग मीटर का रू. 90,000/– जरिए इकरारनामा दिनांक 31.12.1996 को अप्रार्थी संख्या एक को विक्रय किया । अप्रार्थी संख्या एक ने एक प्रार्थना पत्र मय इकरारनाम का दस्तावेज प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वह प्रश्नगत सम्पत्ति सम्पत्ति इकरारनाम को नियमानुसार मुद्रांकित करवाने हेतु उप पंजीयक, जयपुर पंचम के समक्ष प्रस्तुत किया। कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर ने प्रथम दृष्टया कमी मुद्रांक का पाया जाने पर मुद्रांक अधिनियम की धारा 37 के अन्तर्गत के दर्ज किया जाकर पक्षकारों को नोटिस जारी किया गया। कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर ने दोनों पक्षों को सुनकर इकरारनामा जिस तारीख को सम्पादित किया गया, उस तारीख को प्रचलित डी एल. सी. द्वारा निर्धारित दर के आधार पर कमी मुद्रांक कर रू. 19,010/–देय मानते हुए पूर्व में अदा की गई मुद्रांक कर को कम करते हुए मुद्रांक कर रू. 19,000/– मय शास्ति रू. 1000/– कुल रू. 20,000/–अप्रार्थी संख्या एक से वसूल करने का विवादाधीन निर्णय दिनांक 22.07.2010 पारित किया । कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर के आदेश दिनाक 22.07.2010 से क्षुब्ध होकर उप पंजीयक,जयपुर पंचम ने यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ पेश की गई है।

विद्वान उप राजकीय अभिभाषक का यह भी कहना है कि निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के यथेष्ट एवं क्षमा योग्य कारणों सहित मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र पेश कर दिया गया है। अतः मियाद अधिनियम की धारा 5 का प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए राजस्व की निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावें।

अप्रार्थीगण की ओर से निगरानी सुनवाई के समय कोई भी उपिस्थत नहीं हुआ है इसलिए निगरानी के गुणावगुण पर विचार करने के पश्चात उप राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी जाकर निर्णय पारित किया जा रहा है।

उप राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। इस प्रकरण में राजस्व द्वारा कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर के निर्णय दिनांक 22.07.2010 के विरूद्व प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में अंकित कारणों को पर्याप्त एवं सतोषप्रद मानते हुए निगरानी प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने में हुए विलम्ब को कन्डोन किया जाकर निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

प्रार्थी की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर द्वितीय का विधि, तथ्यों एवं पत्रावली पर उपलब्ध सामग्री के विपरीत है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर द्वितीय विधि के अनुसार आदेश पारित करने में विफल रहें है। उनका कथन है कि कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर द्वितीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 एवं 36 के प्रावधानों की अनदेखी करते हुए आदेश दिनांक 22.07.2010 पारित किया है। उन्होंने बताया कि जिस तारीख को इकरारनामा पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया उस तारीख को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत पर मुद्रांक कर देय है जबकि विद्वान जबकि कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर ने जिस तारीख को इकरारनामा सम्पादित किया गया है उस तारीख को प्रचलित डी एल सी दर से मुद्रांक कर वसूल करने का विवादाधनी आदेश पारित किया है, जो अनुचित है। उक्त कथन के आधार पर उन्होंने कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर के आदेश को अपास्त करने का निवेदन किया।

उप राजकीय अभिभाषक की बहस सुनी गयी तथा रिकार्ड का अवलोकन किया गया। रिकार्ड के अवलोकन पर ज्ञात हुआ कि अप्रार्थी पक्षकारों के मध्य प्रश्गत सम्पत्ति के बेचान का इकरारनामा दस रू. के स्टाम्प पर दिनांक 31.12.1996 हुआ था। कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर द्वितीय ने प्रथम दृष्टया प्रकरण कमी मुद्रांक का पाये जाने पर धारा 37, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम के अन्तर्गत दर्ज किया। कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर ने प्रकरण के तथ्यों पर विचार करने के पश्चात वर्ष 1996 में डी एल सी की प्रचिलत दोनों के आधार पर इकरारनामा में अंकित मालियत के आधार पर

मुद्रांक कर 19,000/– व शास्ति रू. 1,000.00 आरोपित करते हुए कुल रू. 20,000/– वसूल करने का आदेश दिनांक 22.07.2010 पारित कर दिया। उक्त आदेश से पीडित होकर उप पंजीयक, आमेर ने रेफरेन्स प्रस्तुत किया है।

कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर द्वितीय ने जिस तारीख को प्रश्नगत सम्पत्ति का इकरारनामा किया गया है उस तारीख को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर इकरानामार में अंकित सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क वसूल करने का आदेश पारित किया है जबकि उनके समक्ष प्रस्तुत इकरारनाम के अनुसार मुद्रांक किये जाने का निवेदन करने की तिथि को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण कर कमी मुद्रांक शुल्क एवं कमी पंजीयन शुल्क वसूल करने का आदेश पारित करना चाहिए था, जो उनके द्वारा नही किया गया है। कर बोर्ड का निरन्तर यह मत रहा है कि जिस तारीख को दस्तावेज प्रस्तुत किये गये हैं उस तारीख को डी एल सी की प्रचलित दर के अनुसार मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया जाये। इस सम्बन्ध में माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स** के प्रकरण निर्णय **(2007) 19 टैक्स अपडेट 355 में पारित** 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."

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, 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 ae 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 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 stmap duty within four weeks from the date of this judgment, otherwise the appellants would be at liberty to take appropriate steps in accordance with law.

उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के प्रकाश में कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर को दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी एल सी दर के आधार पर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तय करनी चाहिए थी जबकि वर्तमान में उनके द्वारा जिस तारीख को इकरानामा किया गया उस तारीख की डी एल सी दर मानकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत तय की है, जो उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों के प्रकाश में अविधिक है। कलक्टर (मुद्रांक) वृत जयपुर द्वितीय के आदेश दिनांक 22.07.2010 को अपास्त करते हुए प्रकरण प्रतिप्रेषित कर निर्देश दिये जाते हैं कि वह उपरोक्त न्यायिक दृष्टान्तों में प्रतिपादित सिद्धान्तानुसार पुनः प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण दस्तावेज प्रस्तुतीकरण की दिनांक को प्रचलित डी एल सी दर पर की जाये । पक्षकारों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त आदेश की प्राप्ति के तीन माह के भीतर आदेश पारित करें।

फलस्वरूप राजस्व की निगरानी स्वीकार कर प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) जयपुर को प्रकरण प्रतिप्रेषित किया जाता है ।

निर्णय सुनाया गया ।

(सुनील शर्मा)
सदस्य