राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

1. निगरानी संख्या – 1405/2012/जयपुर.
2. निगरानी संख्या – 1949/2012/जयपुर.

श्रीमती रतन कुमारी पत्नी स्व0 श्री ठाकुर मंगल सिंह
निवासी ठिकाना खूड़, तहसील दांता रामगढ़ जिला सीकर
वर्तमान निवासी सांखू हाऊस, कुचीलपुरा बीकानेर
जरिये बहैसियत मुख्त्यारआम श्री नगेन्द्र सिंह पुत्र श्री सुरेन्द्र सिंह
निवासी सांखू हाऊस, कुचीलपुरा बीकानेर (राज.). .....प्रार्थिया.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक) जयपुर.
2. राजस्थान सरकार जरिये उप–पंजीयक (पंचम) जयपुर.
3. मैसर्स श्री श्याम बिल्ड स्ट्रक्चर प्रा0 लिमिटेड, मोर भवन,
   वार्ड नं0 32, कारगिल शहीद मार्ग, बजाज रोड़, सीकर
   जरिये निदेशक श्री विनोद कुमार जालान पुत्र श्री मुरारीलाल
   जालान, निवासी मंडेला जिला झुन्झुनूं. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री जे. आर. लोहिया, सदस्य
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री जे. पी. माथुर, अभिभाषक .....प्रार्थिया की ओर से.
श्री जमील जई,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 1 व 2 की ओर से.
श्री ईश्वर देवड़ा, अभिभाषक .....अप्रार्थी संख्या 3 की ओर से.

निर्णय दिनांक : 31/03/2014

निर्णय

ये दोनों निगरानियां प्रार्थिया श्रीमती रतन कुमारी पत्नी स्व0 श्री ठाकुर मंगल सिंह द्वारा अतिरिक्त कलेक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे **'कलेक्टर (मुद्रांक)'** कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 376/2011 में पारित किये गये आदेश दिनांक 2.8.2011 एवं रिव्यू आदेश दिनांक 18.4.2012 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के अन्तर्गत पृथक–पृथक प्रस्तुत की गयी हैं। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त आदेशों से प्रार्थिया द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र दिनांक 13.7.2011 में सन्दर्भित सम्पत्ति की मालियत रूपये 18,96,18,300/– निर्धारित की है।

इन दोनों निगरानियों में विवाद बिन्दु, पक्षकार एवं बिक्रीत सम्पत्ति एक ही होने से दोनों निगरानियों का निस्तारण एक ही निर्णय से किया जाकर निर्णय की प्रति प्रत्येक पत्रावली पर पृथक–पृथक रखी जा रही है।

लगातार.....2

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थिया श्रीमती रतन कुमारी पत्नी स्व0 श्री ठाकुर मंगल सिंह जरिये बहैसियत मुख्त्यारआम श्री नगेन्द्र सिंह पुत्र श्री सुरेन्द्र सिंह, अपने स्वामित्व की ग्राम बडोदिया, पटवार हल्का क्षेत्र बस्सी सीतारामपुरा जिला जयपुर खसरा नं0 55 रकबा 1 बीघा 17 बिस्वा, चांदपोल से पीतल फैक्ट्री के मध्य निर्वाण मार्ग मुख्य रोड़ पर स्थित सम्पत्ति अप्रार्थी संख्या 3 श्री श्याम बिल्ड स्ट्रक्चर प्रा0 लि0 सीकर जरिये निदेशक श्री विनोद कुमार जालान को रूपये 5,50,00,000/— में विक्रय करना दर्शाते हुए, निष्पादित विक्रय विलेख, अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के तहत मालियत निर्धारण हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष दिनांक 13.7.2011 को प्रस्तुत किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप—पंजीयक जयपुर—पंचम से बिक्रीत सम्पत्ति की मूल्यांकन रिपोर्ट प्राप्त की गई। उप—पंजीयक द्वारा प्रेषित मौका रिपोर्ट एवं डी.एल.सी. दरों अनुसार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति में से 880.11 वर्गमीटर भूखण्ड की मालियत वाणिज्यिक प्रथम दर रूपये 93,932/— से रूपये 8,26,70,500/—, 3798.91 वर्गमीटर भूखण्ड की मालियत आवासीय प्रथम दर रूपये 27,198/— से रूपये 10,33,22,800/—, 8500 वर्गफीट निर्माण की लागत रूपये 400/— प्रति वर्गफीट से रूपये 34,00,000/— एवं टीनशेड की लागत रूपये 2,25,000/— सहित कुल मालियत रूपये 18,96,18,300/— निर्धारित की जाकर 5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता रूपये 94,80,915/— निर्धारित किये जाने सम्बन्धी आदेश दिनांक 2.8.2011 को पारित किया गया।

उक्त मालियत निर्धारण के फलस्वरूप आयकर विभाग द्वारा प्रार्थिया को केपिटल गेन पर देय आयकर के सम्बन्ध में नोटिस जारी किये गये। इस पर प्रार्थिया द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष, आदेश दिनांक 2.8.2011 पर पुनः विचार करते हुए, बिक्रीत सम्पत्ति के उचित मालियत निर्धारण हेतु मुद्रांक अधिनियम की धारा 51 एवं स्टाम्प नियमावली 2004 के नियमों एवं उपबन्धों के तहत प्रार्थना—पत्र दिनांक 6.2.2012 को प्रस्तुत किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश दिनांक 18.4.2012 से प्रार्थिया का उक्त प्रार्थना—पत्र अस्वीकार किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) के उक्त आदेशों से क्षुब्ध होकर प्रार्थिया द्वारा निगरानी संख्या 1405/2012 आदेश दिनांक 18.4.2012 के विरूद्ध एवं निगरानी संख्या 1949/2012 आदेश दिनांक 2.8.2011 के विरूद्ध मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना—पत्र मय शपथपत्र के साथ प्रस्तुत की गयी है।

उभयपक्ष की बहस सुनी गयी।

लगातार.....3

बहस कै दौरान प्रार्थिया के विद्वान अभिभाषक ने कथन किया कि प्रार्थिया द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति रूपये 5,50,00,000/— में अप्रार्थी संख्या 3 को विक्रय की गयी है एवं उक्त भुगतान जरिये चैक प्राप्त किया गया है। अग्रिम कथन किया कि प्रश्नगत सम्पत्ति विक्रय किये जाने के समय एवं आज दिनांक तक किरायेदारी में है एवं इस बाबत सक्षम न्यायालय में वाद विचाराधीन हैं। ऐसी स्थिति में प्रथम दृष्टया प्रश्नगत सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू, अविवादित सम्पत्ति के लिये निर्धारित डी.एल.सी. दरों से निर्धारित नहीं की जा सकती। विभिन्न माननीय न्यायालयों द्वारा जारी विभिन्न निर्णयों में भी यही मत प्रतिपादित किया है कि किरायेदारी की सम्पत्ति का बाजार मूल्य, प्रचलित दर से निर्धारित नहीं किया जा सकता, बल्कि रेंट केपीटलाईजेशन पद्धति से किया जा सकता है। तर्क के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टान्त पेश किये हैं —

(1) **1996 आर.आर.डी. 312**
(2) **1996 आर.आर.डी. 624**
(3) **1996 आर.आर.डी. 352**

विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा मालियत निर्धारण हेतु प्रस्तुत प्रार्थना—पत्र दिनांक 13.7.2011 के सम्बन्ध में कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रार्थिया को सुनवाई हेतु कोई नोटिस जारी नहीं किया एवं ना ही प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है। इसके अतिरिक्त स्वयं अप्रार्थी संख्या 3, जिनके द्वारा प्रार्थना—पत्र प्रस्तुत किया गया है, को भी सुनवाई का अवसर प्रदान नहीं किया गया है। केवल उप—पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर प्रथम पेशी दिनांक 2.8.2011 को ही बिक्रीत सम्पत्ति की मालियत निर्धारण सम्बन्धी विवादित आदेश पारित कर दिया गया। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विधिक प्रावधानों एवं नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों की पूर्णतः अवहेलना करते हुए निगरानी अधीन आदेश पारित किये गये हैं।

अग्रिम कथन किया कि प्रार्थिया द्वारा आदेश दिनांक 2.8.2011 के विरूद्ध प्रस्तुत किये गये प्रार्थना—पत्र के सम्बन्ध में निर्णय पारित किये जाने से पूर्व भी ना तो प्रार्थिया (विक्रेता) को सुनवाई का अवसर दिया गया एवं ना ही अप्रार्थी संख्या 3 (क्रेता) को सुनवाई का अवसर दिया गया एवं बिना कोई कारण अंकित किये प्रार्थिया का प्रार्थना—पत्र अस्वीकार कर दिया गया, जिसे विधिसम्मत नहीं कहा जा सकता। तर्क के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये हैं —

(1) **2013 आर.आर.टी. (1) 127**
(2) **1996 आर.आर.डी. 503 (वृहदपीठ)**

लगातार.....4

विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया ने उक्त तर्कों के समर्थन में निगरानी प्रार्थना—पत्रों के साथ प्रश्नगत सम्पत्ति के किरायेदारी में होने सम्बन्धी विचाराधीन वादों, विभिन्न न्यायालयों द्वारा दिये गये निर्णयों का हवाला देते हुए एवं अप्रार्थी संख्या 3 (क्रेता) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति रूपये 5,50,00,000/— में क्रय किये जाने सम्बन्धी शपथपत्र तथा उक्त राशि जरिये चैक प्राप्त किये जाने सम्बन्धी शपथपत्र प्रस्तुत करते हुए, निम्न न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये गये हैं :—

विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया का यह भी कथन है कि निगरानी संख्या 1949/2012 के साथ प्रस्तुत लिमिटेशन एक्ट 1963 की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब के उल्लेखित कारण पर्याप्त एवं संतोषप्रद होने के कारण निगरानी प्रार्थना पत्र अन्दर मियाद स्वीकार किया जावे। तर्क के समर्थन में निम्न न्यायिक दृष्टान्त प्रस्तुत किये हैं —

(1) **2006 आर.बी.जे. 796 (राजस्थान)**
(2) **2006 आर.बी.जे. 01**
(3) **1998 आर.आर.डी. 319 (राजस्थान)**
(4) **2010 आर.बी.जे. 408 (राजस्थान)**
(5) **2011 आर.बी.जे. 330 (एस.सी.)**

उक्त आधारों पर विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया ने निगरानी स्वीकार किये जाने पर बल दिया।

अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेशों का समर्थन करते हुए कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा अप्रार्थी संख्या 3 (क्रेता) द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना—पत्र अन्तर्गत धारा 35 के सम्बन्ध में उप—पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट प्राप्त की जाकर तदनुसार डी.एल.सी. दरों से मालियत निर्धारित की जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि मुद्रांक अधिनियम/नियमों में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है कि किरायेदारी पर चल रही सम्पत्ति की मालियत, कम दर से निर्धारित की जावेगी। इसके विपरीत माननीय उच्चतम न्यायालय ने **खण्डाका जैन ज्वैलर्स एवं मनोज कुमार** के प्रकरणों में यह मत प्रतिपादित किया है कि किसी भी सम्पत्ति की मालियत की गणना विक्रय दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दरों से ही की जा सकती है। ऐसी स्थिति में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की प्रकृति अनुसार, प्रचलित डी.एल. सी. दरों से मालियत का निर्धारण किये जाने में कोई विधिक त्रुटि नहीं की गई है। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने अपने तर्कों के समर्थन में माननीय

लगातार.....5

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** का हवाला देते हुए प्रार्थिया की निगरानियां अस्वीकार किये जाने पर बल दिया।

विद्वान अभिभाषक अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया के तर्कों से सहमति व्यक्त करते हुए कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश अपास्त किये जाने का अनुरोध किया गया।

उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावलियों का अवलोकन किया गया। निगरानी संख्या 1949/2012 के साथ प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों के आलोक में निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

पत्रावलियों में उपलब्ध रेकॉर्ड का अवलोकन करने पर पाया गया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश दिनांक 2.8.2011 पारित किये जाने से पूर्व ना तो विवादित सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण किया गया है एवं ना ही सम्पत्ति के क्रेता व विक्रेता को सुनवाई बाबत कोई नोटिस जारी किया गया है। अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के तहत मालियत निर्धारण हेतु प्रार्थना—पत्र दिनांक 13.7.2011 को प्रस्तुत किया गया। इस पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने उप—पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट चाही गई। उप—पंजीयक के पत्र दिनांक 15.7.2011 से प्रश्नगत सम्पत्ति की मौका रिपोर्ट कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित की गई। कलेक्टर (मुद्रांक) ने उक्त मौका रिपोर्ट के आधार पर, प्रकरण में एकतरफा कार्यवाही करते हुए, क्रेता—विक्रेता की अनुपस्थिति में मालियत का निर्धारण किया गया है, जिसे प्रथम दृष्टया न्यायोचित नहीं माना जा सकता। इसी प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का स्वयं द्वारा मौका निरीक्षण भी नहीं किया गया है, जो किया जाना बाध्यकारी था। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निगरानी अधीन आदेश पारित किये जाने से पूर्व राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 67 के बाध्यकारी प्रावधानों की पालना नहीं किये जाने से निगरानी अधीन आदेश विधिसम्मत नहीं माना जा सकता। विद्वान अभिभाषक प्रार्थिया द्वारा उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों में भी यही सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा मुद्रांक नियमों की पालना किये जाने के पश्चात ही सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जा सकता है।

लगातार.....6

परिणामस्वरूप प्रार्थिया द्वारा प्रस्तुत दोनों निगरानियां स्वीकार की जाती हैं तथा कलेक्टर (मुद्रांक) के निगरानी अधीन आदेश क्रमशः दिनांक 2.8.2011 एवं 18.4.2012 एतद्द्वारा अपास्त किये जाते हैं तथा उन्हें प्रकरण इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि क्रेता/विक्रेता दोनों को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात, सम्पत्ति की मालियत उद्धरित न्यायिक दृष्टान्तों **1996 आर.आर.डी. 624** व **1997 आर.आर.डी. 352** को विचारित करते हुए तथा राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 67 के प्रावधानों के अनुरूप जांच की जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू का निर्धारण करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क देयता का विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

निर्णय सुनाया गया।

31.3.2014

(मदन लाल)
सदस्य

31/03/14

(जे. आर. लोहिया)
सदस्य