राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर.

निगरानी संख्या – 112/2011/जयपुर.

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

बनाम

1. श्रीमती उर्मिला खण्डेलवाल पत्नी श्री रामबाबू खण्डेलवाल, प्लॉट नं0 ए–9/6, रघुनाथ कॉलोनी, गलता गेट, जयपुर
2. गागनदास पुत्र श्री डी. वाधवानी, मानसरोवर, जयपुर. .....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

उपस्थित : :

श्री रामकरण सिंह,
उप–राजकीय अभिभाषक .....प्रार्थी की ओर से.

प्रत्यर्थी बावजूद अखबार प्रकाशन सूचना के अनुपस्थित

निर्णय दिनांक : 22/11/2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी (राजस्व) की ओर से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 65 के अन्तर्गत कलक्टर (मुद्रांक), जयपुर (जिसे आगे '**कलक्टर (मुद्रांक)**' कहा जायेगा) के द्वारा प्रकरण संख्या 192/2010 में पारित किये गये निर्णय दिनांक 08.07.2010 के विरूद्ध प्रस्तुत की गई है।

2. प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं कि अप्रार्थिया संख्या 1 श्रीमती उर्मिला खण्डेलवाल ने एक प्रार्थना पत्र मय इकरारनामा दस्तावेज प्रस्तुत कर निवेदन किया कि वह इकरारनामा को नियमानुसार मुद्रांकित करवाना चाहती है। उक्त दस्तावेज में अप्रार्थी संख्या–2 ने भूखण्ड संख्या 30, योजना बलरामनगर, जामडोली, आगरा रोड़, जयपुर क्षेत्रफल 223 वर्गगज का बेचान जरिये इकरारनामा अप्रार्थिया संख्या–1 को किया है। कलेक्टर (मुद्रांक) ने दस्तावेज निष्पादन की दिनांक 31.03.1999 को क्षेत्र की प्रचलित डी.एल.सी. दर एवं मूल्यांकन हेतु उप–पंजीयक से रिपोर्ट प्राप्त की गयी। जिसमें उप–पंजीयक ने क्षेत्र की तत्समय आवासीय प्रथम दर रूपये 300/– प्रति वर्गमीटर होने का कथन किया। उक्त रिपोर्ट के आधार पर कलेक्टर (मुद्रांक) ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 55,935/– निर्धारित की, किन्तु प्रस्तुत इकरारनामे में प्रतिफल राशि रूपये 1,05,000/– रूपये दर्शायी गयी है। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति का मूल्यांकन रूपये 1,05,000/– निर्धारित करते हुये कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 10,400/– एवं शास्ति रूपये 1100/– आरोपित करते हुये कुल रूपये 11,500/– वसूल किये जाने के आदेश दिये गये। कलक्टर (मुद्रांक) के उक्त निर्णय के विरूद्ध प्रार्थी राजस्व द्वारा यह निगरानी मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना–पत्र सहित प्रस्तुत की गयी है।

लगातार.....2

3. अप्रार्थीगण बावजूद सूचना के बहस के दौरान अनुपस्थित रहे। अतः विद्वान उप राजकीय अभिभाषक की एकपक्षीय बहस सुनी गई।

4. प्रार्थी—राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने बहस के दौरान कथन किया कि अप्रार्थी द्वारा प्रस्तुत इकरारनामे में प्रतिफल राशि 1,05,000/— रूपये दर्शायी गयी है। जिसे निर्धारित करते हुये निष्पादन दिनांक 31.03.1999 को प्रचलित डी.एल.सी. दर से मालियत निर्धारित करते हुए तद्नुसार कमी मुद्रांक शुल्क व शास्ति आरोपित करते हुये कुल 11,500/— वसूल किये जाने के जो आदेश दिये गये हैं, वह विधिसम्मत एवं उचित नहीं है। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि कोई भी दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को प्रचलित डी.एल.सी. दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जा सकता है। माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त **राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** में भी यही मत प्रतिपादित किया गया है। विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक का यह भी कथन है कि राजस्व द्वारा निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत यथेष्ट एवं संतोषप्रद कारणों का निगरानी के साथ संलग्न मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र एवं शपथपत्र में उल्लेख किया जा चुका है। अतः निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जावे। उक्त कथन के साथ विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक ने राजस्व की निगरानी स्वीकार किये जाने का अनुरोध किया गया।

5. विद्वान उप—राजकीय अभिभाषक की बहस पर मनन किया गया तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। उद्धरित न्यायिक दृष्टान्त का ससम्मान अध्ययन किया गया। इस प्रकरण में प्रार्थी राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी के साथ पेश किये गये मियाद अधिनियम की धारा 5 के प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में निगरानी पेश करने में हुए विलम्ब बाबत् उल्लेखित कारणों को पर्याप्त एवं संतोषप्रद मानते हुए प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी अन्दर मियाद स्वीकार की जाती है।

6. इस प्रकरण में कलेक्टर (मुद्रांक) की पत्रावली पर उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से पाया गया कि अप्रार्थीगण (क्रेता—विक्रेता) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति का विक्रय इकरारनामा दिनांक 31.03.1999 को निष्पादित किया जाकर सम्पत्ति का कब्जा क्रेता को सुपुर्द कर दिया गया है। अतः यह इकरारनामा दस्तावेज मुद्रांक अधिनियम के शिड्यूल के आर्टिकल 21 के स्पष्टीकरण के अनुसार कन्वेन्स की श्रेणी में आता है एवं इस पर मुद्रांक शुल्क भी तद्नुसार प्रभार्य

लगातार.....3

होगी। अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा उक्त दस्तावेज को समुचित मुद्रांकित किये जाने हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष दिनांक 29.06.2010 को प्रार्थना–पत्र पेश किये जाने पर कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा उप पंजीयक से प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत बाबत रिपोर्ट प्राप्त की जाकर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत दिनांक 31.03.99 को प्रचलित दर अनुसार रूपये 55,935/– निर्धारित की गयी, किन्तु विक्रय दस्तावेज में प्रतिफल राशि रूपये 1,05,000/– अंकित होने से कुल मालियत रूपये 1,05,000/– निर्धारित करते हुए अप्रार्थी से मुद्रांक शुल्क व शास्ति सहित रूपये 11,500/– वसूल किये जाने के आदेश दिये गये हैं।

7. इस प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज निष्पादन की तिथि 31.03.99 से एक माह की अवधि के पश्चात अर्थात् दिनांक 29.06.2010 को मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 के तहत समुचित मुद्रांकन हेतु कलेक्टर (मुद्रांक) के समक्ष पेश किये जाने के कारण इस पर मुद्रांक शुल्क की देयता मुद्रांक अधिनियम की धारा 36(3) के द्वितीय परन्तुक के अनुसार दस्तावेज प्रस्तुत करने की तिथि दिनांक 29.06.2010 की मार्केट वैल्यू पर प्रचलित दर से निर्धारित की जावेगी। इसी सन्दर्भ में **माननीय उच्चतम न्यायालय के न्यायिक दृष्टान्त राज्य सरकार व अन्य बनाम मैसर्स खण्डाका जैन ज्वैलर्स (2007) 19 टैक्स अपडेट 355** में भी यह सिद्धान्त प्रतिपादित किया गया है कि दस्तावेज पंजीयन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक को बिक्रीत सम्पत्ति की प्रकृति अनुसार प्रचलित डी.एल.सी. दर से ही सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जा सकता है।

8. अतः माननीय उच्चतम न्यायालय के उक्त निर्णय में प्रतिपादित सिद्धान्त एवं मुद्रांक अधिनियम की धारा 35 व 36 के विधिक प्रावधानों के आलोक में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत विक्रय इकरारनामा दस्तावेज के समुचित मुद्रांक देयता के विनिश्चयन हेतु प्रस्तुत करने की दिनांक को बिक्रीत सम्पत्ति की मौके की अवस्थिति के अनुसार तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. की दर के आधार पर सम्पत्ति की मार्केट वैल्यू (मालियत) निर्धारित की जाकर इस पर मुद्रांक शुल्क की देयता का विनिश्चयन किया जाना चाहिए था। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत विक्रय–इकरारनामा दस्तावेज में अंकित सम्पत्ति की प्रतिफल राशि के अनुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर तद्नुसार मुद्रांक शुल्क देयता का निर्धारण किये जाने में विधिक त्रुटि की गई है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश माननीय उच्चतम न्यायालय के उपरोक्त निर्णय एवं मुद्रांक अधिनियम की धारा 36 के प्रावधानों के परिपेक्ष्य में विधिसम्मत नहीं होने से अपास्त योग्य है।

लगातार.....4

9. परिणामस्वरूप राजस्व द्वारा प्रस्तुत निगरानी स्वीकार की जाकर कलेक्टर (मुद्रांक) का निगरानी अधीन आदेश दिनांक 08.07.2010 अपास्त किया जाता है तथा प्रकरण उन्हें इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि राजस्थान मुद्रांक नियम 2004 के नियम 65 अनुसार क्रेता–विक्रेता को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के पश्चात वास्तविक स्थिति अनुसार प्रश्नगत दस्तावेज समुचित मुद्रांकन हेतु प्रस्तुत किये जाने की दिनांक 29.06.2010 को प्रचलित डी. एल.सी. दर से सम्पत्ति का मूल्यांकन कर प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत का निर्धारण किया जाकर इस पर तद्नुसार मुद्रांक शुल्क की देयता बाबत विधिसम्मत आदेश पुनः पारित किया जावे।

10. निर्णय सुनाया गया।

(खेमराज)
अध्यक्ष