राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–2227/2006/भीलवाड़ा

कल्याणमल पुत्र श्री कजोडीमल ईनाणी,
माणिक्य नगर भीलवाडा तहसील व जिला
भीलवाडा।

.....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक भीलवाडा।
2. मैसर्स कन्हैयालाल लक्ष्मणदास भागीदारी प्रतिष्ठान
   भीलवाडा जरिये भागीदार श्री लक्ष्मणदास पुत्र फतनदास सिन्धी,
   निवासी सिन्धुनगर भीलवाडा तहसील व जिला भीलवाड।

.....अप्रार्थीगण.

एकलपीठ
श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

श्री मदनलाल गुर्जर
अभिभाषक।
.....प्रार्थी की ओर से.

श्री डी.पी.ओझा
उप राजकीय अभिभाषक
..... राजस्व की ओर से

निर्णय दिनांक : 04.02.2016

यह निगरानी प्रार्थी द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत्त भीलवाडा (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 25.07.2006 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 उप पंजीयक, भीलवाडा द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि प्रार्थी मालिक जायदाद ने अप्रार्थी संख्या 2 किरायेदार के हक में दिनांक 23.04.2003 को अपने स्वामित्व की दुकान वाके भूपालगंज भीलवाडा बाजार नम्बर 2 जिसका किराया 12,000/– रूपये प्रतिमाह निर्धारित करते हुए तीन वर्ष की अवधि के लिये लीजडीड विलेख पत्र निष्पादित कर उप पंजीयक भीलवाडा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया। उप पंजीयक द्वारा दस्तावेज बाद पंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटाया गया। तदुपरान्त आन्तरिक लेखा जांच दल के निरीक्षण प्रतिवेदन अवधि 10/02 से 10/03 के दौरान दुकान का दो वर्ष का किराये के हिसाब से 2,88,000/– रूपये होने का आक्षेप निकाला है। जिसकी पालना में उप पंजीयक भीलवाडा ने रेफरेन्स कलेक्टर मुद्रांक को प्रस्तुत किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को स्वीकार करते हुए कलेक्टर मुद्रांक ने 66,400/– रूपये प्रार्थी से वसूल करने के आदेश प्रदान किये, जिससे व्यथित होकर यह निगरानी प्रस्तुत की गई है।

प्रार्थी की ओर से श्री मदनलाल गुर्जर अभिभाषक, राजस्व की ओर से श्री डी.पी.ओझा उप राजकीय अभिभाषक उपस्थित एवं अप्रार्थी संख्या 2 बावजूद सूचना के अनुपस्थित।

प्रार्थी के अभिभाषक ने तर्क दिया कि निगरानी के साथ म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसको स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। इस प्रकरण में आन्तरिक लेखा जांच दल के निरीक्षण प्रतिवेदन अवधि 10/2002 से 10/2003 के दौरान दुकान का दो वर्ष का किराये के हिसाब से 2,88,000/– रूपये एवं प्रतिभूति की राशि 3 लाख रूपये कुल 5,88,000/– रूपये मानकर तदनुसार मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क लेने का आक्षेप निकाला, जिसकी पालना में प्रार्थी एवं अप्रार्थी संख्या 2 के विरूद्ध यह रेफरेन्स अन्तर्गत धारा 53, 51 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 के तहत प्रस्तुत किया गया है कि अप्रार्थी प्रथम पक्ष द्वारा प्रार्थी द्वितीय पक्ष के हक में दिनांक 23.04.2003 को अपने स्वामित्व की दुकान वाके भूपालगंज भीलवाडा बाजार नम्बर 2 जिसका 12,000/– रूपये प्रतिमाह का विलेख पत्र निष्पादित कर उप पंजीयक भीलवाडा के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत किया गया जो बाद पंजीयन संबंधित पक्षकारों को लौटाया गया लेकिन प्रश्नगत प्रकरण में दस्तावेज संख्या 1673 दिनांक 24.04.2003 के अनुसार किरायानामा 3 वर्ष हेतु पंजीबद्ध किया गया था जिसका किराया 12,000/– रूपये प्रतिमाह व 3 लाख रूपये प्रतिभूति के रूप में लिया गया था। आन्तरिक लेखा जांच दल ने अपने निरीक्षण प्रतिवेदन में उक्त दस्तावेज की मालियत दो वर्ष का किराया 2,88,000/– रूपये एवं प्रतिभूति की राशि 3 लाख रूपये कुल 5,88,000/– रूपये मानकर तदनुसार मुद्रांक कर/पंजीयन शुल्क लेने का आक्षेप किया है। कलेक्टर मुद्रांक ने बिना प्रार्थी की साक्ष्य प्रस्तुत करने का अवसर दिये आन्तरिक लेखा जांच दल के निरीक्षरण प्रतिवेदन को सही मानते हुए प्रश्नगत प्रकरण में किराये के साथ साथ सिक्यूरिटी 3 लाख रूपये देने से कन्वेन्स की दर से ही दो वर्ष का किराया + सिक्यूरिटी 3 लाख रूपये कुल 5,88,000/– रूपये पर मुद्रांक कर देय होना मानकर मुद्रांक कर 64660/– रूपये, पंजीयन शुल्क 1440/– रूपये को कम कर शेष मुद्रांक कर 61800/– रूपये, पंजीयन शुल्क 4400/– रूपये व शास्ति 180/– रूपये कुल 66400/– रूपये प्रार्थी से वसूल करने के आदेश पारित कर दिये, जो अनुचित होने से अपास्तनीय योग्य है।

नये संशोधन के अनुसार किराये की राशि पर मात्र 2 प्रतिशत ही मुद्रांक शुल्क देय होती है। तथा इस संशोधन में एडवांस या प्रीमियम होना या न होने का कोई उल्लेख नहीं है। परन्तु पूर्व स्टाम्प एक्ट की द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल 35(C)(ii) अनुसार जब किराये के साथ साथ सिक्यूरिटी भी अग्रिम रूप से दी गयी हो तो दो वर्ष के औसत किराये की राशि एवं अग्रिम राशि के योग पर कन्वेन्स का दर से मुद्रांक कर देय होगा। प्रश्नगत प्रकरण में चूंकि किराये के साथ साथ

लगातार.....3

सिक्यूरिटी के रूप में 3 लाख रूपये भी अग्रिम के रूप में दिये गये है। जबकि पूर्व मुद्रांक अधिनियम के तहत प्रार्थी को कोई नोटिस जारी नहीं किया है और ना ही धारा 35(C)(ii) के तहत रेफरेन्स ही प्रस्तुत किया गया है। अतः उन्होंने कलेक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

राजस्व की ओर से विद्वान उप राजकीय अभिभाषक ने तर्क दिया कि यह निगरानी म्याद बाहर प्रस्तुत की गई है अतः प्रथम दृष्टयता म्याद के बिन्दु पर ही निगरानी खारिज होने योग्य है। कलक्टर मुद्रांक के आदेश का समर्थन करते हुए प्रस्तुत निगरानी को खारिज करने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनने एवं रिकार्ड का अवलोकन करने के पश्चात यह पीठ इस निष्कर्ष पर पहुंचती है कि निगरानी के साथ म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसको स्वीकार करते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। इस प्रकरण में प्रार्थी द्वारा दिये गये तर्क लागू नहीं होते है। प्रश्नगत प्रकरण में किराये के साथ साथ सिक्यूरिटी राशि 3 लाख रूपये का भुगतान किया गया है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 33(C)(i) के प्रावधान निम्नानुसार हैं–

Where the lease is granted for a fine or premium or for money advanced or development charges advanced or security charges advanced in addition to rent reserved-

(i) where the lease purports to be for a term of not more than twenty years.	The same duty as on a conveyance (No. 21) for a consideration equal to the amount or value of such fine premium or advance and amount of average rent of two years as set forth in the lease.

प्रस्तुत प्रकरण में कन्वेन्स की दर से ही 2 वर्ष के किराये का औसत राशि रूपये 2,88,000/– + सिक्यूरिटी राशि 3 लाख रूपये कुल राशि 5,88000/– रूपये पर मुद्रांक शुल्क देय होता है। अतः कलक्टर मुद्रांक ने उचित आधार पर गणना करते हुए पूर्व में अदा की गई राशि को समायोजित करते हुए शेष मुद्रांक कर 61,800/–, पंजीयन शुल्क 4400/– एवं शास्ति 160/– कुल राशि 66400/– वसूल करने के आदेश जारी किये है, जो उचित प्रतीत होते हैं एंव उनमें किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

परिणामस्वरूप प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार करते हुए कलक्टर मुद्रांक, भीलवाडा का आदेश दिनांक 25.07.2006 बहाल किया जाता है।

निर्णय सुनाया गया।

4.2.2016

(मदन लाल)
सदस्य