राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 1688/2014/धौलपुर

प्रबन्धक, स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर
शाखा–राजाखेड़ा, जिला धौलपुर .....प्रार्थीगण

1 उपपंजीयक राजाखेड़ा (धौलपुर)
2 कलेक्टर (मुद्रांक) भरतपुर
3 श्री सुबोध कुमार गुप्ता पुत्र श्री शंकरलाल गुप्ता, (फौत दिनांक 30.12.2014)
87, खेंगपट्टी, कलकत्ता (प.बंगाल)
3/1 श्रीमती माधुरी गुप्ता पत्नी स्व.श्री सुबोध कुमार गुप्ता
3/2 श्री सिद्वार्थ गुप्ता पुत्र स्व.श्री सुबोध कुमार गुप्ता
निवासीगण– 34/ए, सुधीर चटर्जी स्ट्रीट, गिरीष पार्क,
कोलकाता–6 (प.बंगाल) .....अप्रार्थीगण

एकलपीठ
श्री नत्थूराम, सदस्य

उपस्थित :
श्री वी.के.गर्ग
अभिभाषक ..... प्रार्थी की ओर से

श्री डी.पी.ओझा
उपराजकीय अभिभाषक ..... अप्रार्थीगण संख्या 1 व 2 की ओर से

श्री सुनील पारीक, अभिभाषक ..... अप्रार्थीगण संख्या 3/1 व 3/2 की ओर से

निर्णय दिनांक : 30/11/2016

निर्णय

1. यह निगरानी प्रार्थी द्वारा कलेक्टर (मुद्रांक) भरतपुर (जिसे आगे 'कलेक्टर (मुद्रांक)' कहा जायेगा) के प्रकरण संख्या 20/2011 में राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे 'मुद्रांक अधिनियम' कहा जायेगा) की धारा 51(4) के तहत पारित किये गये आदेश दिनांक 12.08.2013 एवं रिव्यू प्रार्थना पत्र पर पारित आदेश दिनांक 05.09.2014 के विरूद्व मुद्रांक अधिनियम की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।
2. प्रकरण में संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि उपपंजीयक कार्यालय राजाखेड़ा जिला धौलपुर में दिनांक 11.02.2009 को पंजीबद्ध दस्तावेज संख्या 2009000011 से लेसर श्री सुबोध कुमार गुप्ता द्वारा अपना भवन मुख्य बाजार एवं मुख्य रोड़ पर 2700 वर्गफुट में निर्मित भवन राजाखेड़ा में लेसी एस0बी0बी0जे0 बैंक शाखा राजाखेड़ा को 10 वर्ष की अवधि के लिये 12,000/– प्रतिमाह किराये पर दिया गया। उपपंजीयक राजाखेड़ा ने इस दस्तावेज की मालियत 1,44,000/– निर्धारित करते हुये दस्तावेज का पंजीयन किया। महालेखाकार राजस्थान ने अपने अंकेक्षण में इस दस्तावेज पर आक्षेप लिया है कि उक्त भवन दिनांक 31.08.1967 से किराये पर चल रहा है व

लगातार.....2

दस्तावेज के अनुसार एस.बी.बी.जे. बिल्डिंग के नाम से जाना जाता है। अतः राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की द्वितीय अनुसूची के आर्टिकल 33(a)(iii) के अनुसार केवल किराये पर 20 वर्ष से अधिक की अवधि या शाश्वत लीज पर सम्पत्ति की मार्केट वेल्यू पर मुद्रांक कर प्रभार्य है। आक्षेपानुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन 41,70,000/– निर्धारित किया गया जिस पर अन्तर राशि मुद्रांक कर 3,30,720/– पंजीयन शुल्क 23,560/– कुल अपंवचना राशि 3,54,280/– आक्षेपानुसार उपपंजीयक स्तर पर राशि वसूल न होने के कारण प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय में दर्ज करवाया गया। प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर सुनवाई पर लिया गया। अधीनस्थ न्यायालय में प्रार्थी ने यह तर्क प्रस्तुत किया कि प्रश्नगत लीजडीड 12.02.2009 को बैंक के हक में 10 वर्ष के लिये निष्पादित कर पंजीबद्ध कराया गया था जिसमें दो ऑपश्न के साथ आगामी 10 वर्षो के लिये नवीनीकरण का विकल्प रखा गया था। इसके पश्चात् 10 वर्ष के नवीनीकरण अवधि को दुरस्त कर 5 वर्ष किया गया जिसके लिये 24.11.2009 को सप्लीमेन्टरी लीज डीड पंजीबद्ध करवायी गयी। बैंक उक्त किराये के भवन में 31.08.1967 से किराये पर चल रहा है, इस आधार पर 20 वर्ष से अधिक अवधि मानकर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक कर की वसूली अवैध है। व्यवसायिक प्रयोजन की लीजडीड पर राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 के अनुसार 1 वर्ष के किराये पर 2 प्रतिशत मुद्रांक कर लिये जाने का प्रावधान है। अधीनस्थ न्यायालय ने बैंक भवन 31.08.1967 से इसी भवन में ही किराये पर चलने के आधार पर 20 वर्ष से अधिक की लीज डीड मानी जाकर मुद्रांक कर आदि लिये जाने का निर्णय पारित करते हुये रेफरेन्स स्वीकार किया गया। तत्पश्चात् प्रार्थी द्वारा दिनांक 28.03.2014 को एक रिव्यू प्रार्थना पत्र इस आधार पर प्रस्तुत किया गया कि पूर्व में निष्पादित लीजडीड दिनांक 19.05.1992 व विचाराधीन लीजडीड दिनांक 11.05.2009 के लेसर अलग–अलग है जिससे पूर्ववर्ती लीज की कालावधि को इसमें शामिल नहीं किया जा सकता। अधीनस्थ न्यायालय ने यह रिव्यू प्रार्थना पत्र अपने निर्णय दिनांक 05.09.2014 द्वारा खारिज किया है। प्रार्थी ने उपरोक्त आदेशों दिनांक 12.08.2013 एवं 05.09.2014 के विरूद्व यह निगरानी प्रस्तुत की है।

3. निगरानी में बहस उभयपक्ष सुनी गयी। विद्वान अभिभाषक प्रार्थी की ओर से कथन किया गया कि प्रश्नगत विचाराधीन लीजडीड 10 वर्ष की अवधि के लिये निष्पादित की गयी थी जो बाद में सप्लीमेन्टरी लीजडीड द्वारा यह अवधि 5 वर्ष की गयी। लीजडीड के अनुसार अधिकतम अवधि 10 वर्ष बनती है। बैंक भवन 31.08.1967 से इसी भवन में किराये पर चलने के आधार पर 20 वर्ष से अधिक की अवधि की लीजडीड नहीं मानी जा सकती क्योंकि इससे पूर्व की लीजडीड श्रीमती सुशीला देवी

लगातार.....3

द्वारा निष्पादित की गयी है जबकि विचाराधीन लीजडीड श्री सुबोध कुमार गुप्ता द्वारा निष्पादित की गयी है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33 के परन्तुक के अनुसार लेसर व लेसी समान होने चाहिये। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय द्वारा लेसर अलग–अलग होने के बावजूद एक होना मानकर पूर्ववर्ती अवधि को इस लीजडीड की अवधि में शामिल किया है जो विधिसम्मत नहीं है। इस प्रकार अधीनस्थ न्यायालय का निर्णय निरस्त किया जाकर निगरानी स्वीकार की जावें। इन्होने अपने समर्थन में निगरानी 967/2007/जोधपुर इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 08.09.2016, 2012 आरआरटी (II) 1204 निगरानी 1845/2010/उदयपुर तक्षशिला शिक्षा संस्थान बनाम राजस्थान सरकार निर्णय दिनांक 18.11.2011 व 2016 (आरबीजे) 81 आईडिया सेल्यूलर बनाम सरकार के न्यायिक दृष्टांत प्रस्तुत किये।

4. विद्वान अभिभाषक अप्रार्थीगण संख्या 3/1 व 3/2 ने भी निगरानीकर्ता के कथनों का समर्थन किया।

5. विद्वान उपराजकीय अभिभाषक ने कथन किया कि पूर्ववर्ती लीजडीड व विचाराधीन लीजडीड में उत्तराधिकार के आधार पर समान है, अधीनस्थ न्यायालय ने पूर्ववर्ती लीजडीड की अवधि को इस लीजडीड में शामिल किया है, जो विधिसम्मत है। अतः निगरानी खारिज की जावें।

6. हमनें पत्रावली का अवलोकन किया व बहस पर मनन किया। न्यायालय निर्णय निम्न प्रकार है :–

7. विचाराधीन प्रकरण में लीजडीड संशोधन दिनांक 24.11.2009 के अनुसार 5 वर्ष की अवधि के लिये निष्पादित की गयी है जिसे 25 प्रतिशत किराये में वृद्धि पर 5 वर्षो के लिये आगे बढाये जाने का प्रावधान है। लीजडीड में किये गये कथनों एवं प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतो के परिप्रेक्ष्य में यह लीजडीड 10 वर्ष की अवधि की बनती है तथा लीजडीड में वर्णित अवधि के संबंध में कोई विवाद की स्थिति भी नहीं है।

8. अधीनस्थ न्यायालय में रेफरेन्स इस आधार पर प्रस्तुत हुआ है कि बैंक उक्त भवन में दिनांक 31.08.1967 से किराये पर चल रहा है जिससे राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची 33(a) के स्पष्टीकरण के अनुसार पट्टे की अवधि में पूर्ववर्ती कालावधि को शामिल करने से 20 वर्ष से अधिक की अवधि बनती है जिस पर 33(a)(iii) के अनुसार बाजार दर पर मुद्रांक कर देय है। अधीनस्थ न्यायालय ने अपने अपीलाधीन निर्णय दिनांक 12.08.2013 में रेफरेन्स के इस तथ्य को स्वीकार किया है। प्रार्थी ने अपने रिव्यू प्रार्थना पत्र दिनांक 28.03.2014 में यह कथन किया है कि पूर्ववर्ती लीजडीड दिनांक 19.05.1992 श्रीमती सुशीलादेवी द्वारा निष्पादित की

लगातार.....4

गयी थी तथा लीजडीड दिनांक 11.02.2009 श्री सुबोध कुमार गुप्ता द्वारा निष्पादित की गयी है जिससे दोनों लीजडीड में लेसर अलग–अलग है तथा इस दृष्टिकोण से राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची 33(a) के स्पष्टीकरण का प्रावधान लागू नहीं होता है। अधीनस्थ न्यायालय ने इस बिन्दु पर विचार नहीं किया है क्योकि निर्णय पूर्व में ही गुणावगुण के आधार पर पारित किया जा चुका था। **इस प्रकार इस न्यायालय के समक्ष विचारणीय बिन्दु यही है कि विचाराधीन लीजडीड दिनांक 11.02.2009 की अवधि में पूर्ववर्ती लीजडीड दिनांक 19.05.1992 की अवधि को शामिल किया जावें या नहीं।** लीजडीड दिनांक 19.05.1992 श्रीमती सुशीला देवी गुप्ता पत्नी स्व. श्री शंकरलाल गुप्ता द्वारा इसी भवन की लेसी स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर के पक्ष में निष्पादित की गयी है। द्वितीय विचाराधीन लीजडीड दिनांक 11.02.2009 श्री सुबोध कुमार गुप्ता पुत्र स्व. श्री शंकरलाल गुप्ता द्वारा इसी भवन की लेसी स्टेट बैंक ऑफ बीकानेर एण्ड जयपुर के पक्ष में निष्पादित की गयी है। इस तथ्य को प्रार्थी स्वीकर करते है कि यह भवन दिनांक 19.05.1992 से उनके कब्जे में है। राज्य पक्ष का तर्क है कि द्वितीय लीजडीड प्रथम लीजडीड निष्पादनकर्ता के वारिसान द्वारा निष्पादित किये जाने के कारण निरन्तरता में मानी जायेगी। इस तथ्य से प्रार्थी या अप्रार्थीगण संख्या 3/1 से 3/2 ने इन्कार नहीं किया है कि वे प्रथम लीज डीड के निष्पादन कर्ता के वारिसान नहीं है। इस प्रकार यह माना जायेगा कि द्वितीय लीजडीड प्रथम लीजडीड के वारिसान द्वारा निष्पादित की गयी है। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33(a) के स्पष्टीकरण के अनुसार हालांकि पूर्ववर्ती लीजडीड की कालावधि तभी शामिल किये जाने का प्रावधान है जब लेसर व लेसी बिना किसी व्यवधान के समान हो। इस प्रकरण में पूर्ववर्ती लीज के वारिसान द्वारा द्वितीय लीजडीड निष्पादित की है। पूर्ववर्ती लीजडीड दिनांक 19.05.1992 में प्रथम पृष्ठ का प्रथम पैरा निम्न प्रकार है :– "This indenture made the 19th day of may one thousand nine hundred and ninety two between Sushila Devi Gupta W/o Late Shankar Lal Gupta by faith Hindu by occupation, house wife aged about 65 years (hereinafter referred to as "the Lessor/Lessores" which expression shall where the context admits include him/them and his/their **heirs** executors administrators representatives **successors** and assigns) of the one part and The State Bank of .... इस पैरा में यह स्पष्ट है कि लीज के निष्पादनकर्ता में उसके वारिसान शामिल है तथा पश्चात्वर्ती लीजडीड दिनांक 11.02.2009 वारिसान द्वारा निष्पादित की गयी है। ऐसी स्थिति में विचाराधीन लीजडीड की अवधि में पूर्ववर्ती लीजडीड की कालावधि शामिल

लगातार.....5

किया जाना विधिसम्मत है तथा पूर्ववर्ती लीजडीड की कालावधि में विचाराधीन लीजडीड की अवधि को शामिल किया जाये तो 20 वर्ष से अधिक का समय बनता है जिससे राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33(a)(iii) के प्रावधान लागू होते है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांतों में इस बिन्दु पर कोई निष्कर्ष नहीं है जिससे वे इस प्रकरण में लागू नहीं होती। जहां तक अधिसूचना दिनांक 05.03.2003 के लागू होने का बिन्दु है, इस प्रकरण में लागू नहीं होती, क्योकि यह अधिसूचना भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 के अंतर्गत जारी की गयी है जबकि राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 दिनांक 27.05.2004 को अधिसूचना संख्या जीएसआर 6, एफ.2(3)एफडी/टैक्स/ 98–11 दिनांक 27.05.2004 द्वारा लागू हो चुका था जिससे यह अधिसूचना प्रभावहीन मानी जायेगी।

9. उपरोक्त विवेचन के आधार पर निगरानीकर्ता की निगरानी खारिज योग्य होने के कारण खारिज की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन निर्णय दिनांक 12.08.2013 एवं 05.09.2014 यथावत रखे जाते है। निर्णय सुनाया गया।

(नत्थूराम)
सदस्य