राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या – 2079/2013/अलवर.

किला ततारपुर होटल्स प्रा0 लिमिटेड
जरिये डायरेक्टर राजपाल सिंह पुत्र श्री जगमोहन सिंह
कोचर, निवासी 124, सुन्दर नगर, नई दिल्ली. .....प्रार्थी.

बनाम

1. राजस्थान सरकार उप पंजीयक, अलवर–द्वितीय.
2. रणवीरसिंह 3. गिरधारीसिंह 4. लक्ष्मणसिंह 5. शक्तिसिंह
   पुत्रगण श्री मदनगोपाल सिंह
   निवासी मुण्डावर तहसील व जिला अलवर. .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ
श्री के. एल. जैन, सदस्य
श्री मदन लाल मालवीय, सदस्य

उपस्थित : :
श्री मदन लाल व श्री नारायण सिंह,
अभिभाषकगण .....प्रार्थी की ओर से.
श्री आर. के. अजमेरा,
उप–राजकीय अभिभाषक .....अप्रार्थी सख्या 1 (राजस्व) की ओर से.

निर्णय दिनांक : 05/09/2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी कलेक्टर (मुद्रांक), अलवर के प्रकरण संख्या 183/2013 में पारित किये गये आदेश दिनांक 07.10.2013 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 (जिसे आगे **'मुद्रांक अधिनियम'** कहा जायेगा) की धारा 65 के तहत प्रस्तुत की गयी है।

2. प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार हैं कि अप्रार्थी संख्या 2 लगायत 5 द्वारा अपने स्वामित्व की सम्पत्ति किला ततारपुर, मुण्डावर जिला अलवर क्षेत्रफल 7036 वर्गगज निर्मित क्षेत्रफल 43596 वर्गफीट को 42 वर्ष (19.4.2007 से 18.4.2049 तक) के लिये होटल व्यवसाय हेतु रूपये 8.05 लाख प्रतिवर्ष की दर से किराये पर दी गयी। पक्षकारों द्वारा उक्त लीज एग्रीमेंट पंजीयन हेतु दिनांक 7.03.2011 को उप–पंजीयक, अलवर–द्वितीय के समक्ष प्रस्तुत किया गया। उप–पंजीयक द्वारा उक्त लीज एग्रीमेंट के सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.12(20)एफडी/टैक्स/2005–219 दिनांक 24.03.2005 के तहत 100 वर्ष से अधिक पुरानी हैरिटेज सम्पत्ति के आधार पर मुद्रांक शुल्क में 75 प्रतिशत छूट होने के आधार पर तद्नुसार मुद्रांक शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन कर पक्षकारों को लौटा दिया गया। महालेखाकार जांचदल की जांच अवधि 09/10 से 03/12 के दौरान जांच में पाया गया कि हैरिटेज सम्पत्ति पर्यटन विभाग की सूची में होने पर ही मुद्रांक शुल्क में छूट

लगातार.....2

देय है, जो दस्तावेज के साथ नहीं पायी गयी। उक्त आक्षेप की पालना में उप–पंजीयक द्वारा विवादित सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,72,88,800/– प्रस्तावित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक शुल्क की वसूली हेतु रेफरेंस कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रेषित किया गया। कलेक्टर (मुद्रांक) ने निगरानी अधीन आदेश दिनांक 07.10.2013 से रेफरेंस इस आधार पर स्वीकार किया गया कि राज्य सरकार की पर्यटन नीति 02.05.2013 के अनुसार प्रार्थी द्वारा आयुक्त, पर्यटन विभाग के समक्ष आवेदन किया गया है, जबकि दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 07.03.2011 को ही हो चुका है अतः पंजीयन की दिनांक को प्रार्थी राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.03.2005 के तहत पात्र नहीं होने से उक्त अधिसूचना का लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं है। इस प्रकार कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,72,88,800/–निर्धारित करते हुए प्रार्थी से कमी मुद्रांक शुल्क रूपये 10,92,985/– एवं शास्ति रूपये 10,930/– सहित कुल रूपये 11,03,915/– का आरोपण किया गया।

3. बहस के दौरान प्रार्थी के विद्वान अभिभाषकगण ने कथन किया कि विवादित सम्पत्ति 100 वर्ष पुराना किला है, जिसे होटल व्यवसाय हेतु 42 वर्ष की लीज पर लिया गया है। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.03.2005 के अनुसार 100 वर्ष से अधिक पुरानी हैरिटेज सम्पत्ति के होटल व्यवसाय के प्रयोजन हेतु निष्पादित दस्तावेजों पर मुद्रांक शुल्क में 75 प्रतिशत की छूट प्रदान की गयी है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी द्वारा उक्त छूट प्राप्त किये जाने में कोई त्रुटि नहीं की गयी है। कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा प्रकरण के तथ्यों एवं राज्य सरकार की उक्त अधिसूचना का अनुचित विश्लेषण करते हुए उक्त अधिसूचना का लाभ देय नहीं होना अवधारित किये जाने में विधिक त्रुटि की गयी है। विद्वान अभिभाषक ने अग्रिम कथन किया कि कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा विवादित सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,72,88,800/– निर्धारित किये जाने में भी त्रुटि की गयी है, जबकि उप–पंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन कुल मालियत रूपये 2,17,16,288/– निर्धारित करते हुए तद्नुसार मुद्रांक/पंजीयन शुल्क वसूल की जाकर दस्तावेज का पंजीयन किया गया था। उक्त कथन के साथ विद्वान अभिभाषक ने कलेक्टर (मुद्रांक) के आदेश को विधि विरूद्ध बताते हुए प्रार्थी की निगरानी स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. अप्रार्थी राजस्व की ओर से विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने निगरानी अधीन आदेश का समर्थन करते हुए कथन किया कि राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.03.2005 का लाभ तभी देय है, जब प्रार्थी राज्य की पर्यटन नीति अनुसार वांछित प्रक्रिया पूर्ण करें। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा

लगातार.....3

आयुक्त, पर्यटन विभाग के समक्ष आवेदन ही पर्यटन नीति 02.05.2013 के तहत किया गया है, जबकि दस्तावेज का पंजीयन दिनांक 07.03.2011 को हो चुका था। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा पर्यटन नीति एवं अधिसूचना की शर्तों की पालना नहीं किये जाने के कारण प्रार्थी लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होने से कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा पारित आदेश में किसी प्रकार की त्रुटि नहीं है। उक्त कथन के विद्वान उप–राजकीय अभिभाषक ने प्रार्थी की निगरानी अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. उभयपक्ष की बहस पर मनन किया गया एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया।

6. पत्रावली में उपलब्ध रेकॉर्ड के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति 42 वर्ष की अवधि के लिये लीज पर दी गयी है, जिस पर मुद्रांक अधिनियम के आर्टिकल 33(सी)(ii) के तहत कन्वेंस की दर से मुद्रांक शुल्क की देयता बनती है। प्रार्थी द्वारा वक्त पंजीयन राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.3.2005 के अनुसार 100 वर्ष से अधिक पुरानी हैरिटेज सम्पत्ति का पर्यटन उद्योग के प्रयोजन हेतु दस्तावेज निष्पादन पर मुद्रांक शुल्क में 75 प्रतिशत की छूट प्राप्त की गयी है। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ.12(20)एफडी/टैक्स/2005–219 दिनांक 24.03.2005 का अवलोकन किया जाना समीचीन होगा, जो निम्न प्रकार है :–

वित्त विभाग
(कर अनुभाग)
अधिसूचना
जयपुर, 24 मार्च, 2005

एस.ओ.426 – राजस्थान स्टाम्प अधिनियम, 1998 (1999 का अधिनियम सं. 14) की धारा 9 की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार, यह राय होने पर कि लोकहित में ऐसा किया जाना समीचीन है, इसके द्वारा आदेश करती है कि **पर्यटन विभाग द्वारा घोषित स्कीम के अधीन** होटल विकास के प्रयोजन के लिए राज्य में 100 वर्ष से अधिक पुरानी हैरिटेज सम्पत्ति के क्रय विक्रय या पट्टे पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क 75 प्रतिशत कम किया जायेगा।

[एफ.12(20)एफडी/टैक्स/2005–219]
राज्यपाल के आदेश से,

अजिताभ शर्मा,
उप शासन सचिव

7. उक्त अधिसूचना के अवलोकन से स्पष्ट है कि उक्त अधिसूचना का लाभ प्राप्त करने के लिये पर्यटन विभाग द्वारा घोषित स्कीम के अधीन वांछित शर्तें पूरी करने पर ही मुद्रांक शुल्क में छूट प्रदान की जा सकती है। कलेक्टर

लगातार.....4

(मुद्रांक) की पत्रावली में राज्य सरकार के पर्यटन विभाग की पर्यटन नीति क्रमांक एफ.9(148)एच/डीटी/2012/3041 दिनांक 02.05.2013 उपलब्ध है, जिसका बिन्दु संख्या 5 निम्न प्रकार है :–

5. The applicant shall be entitled to reduction in stamp duty as per notification No. F.12(20)FD/Tax/2005-219 dated 24.3.2005 issued by Finance Department, **on the basis of entitlement certificate issued by the Commissioner, Tourism Department, Rajasthan, Jaipur to the effect that heritage property has been developed** according to the provisions of the Scheme.

8. उक्त प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी को अधिसूचना दिनांक 24.3.2005 का लाभ तभी देय होता, जब उसके द्वारा आयुक्त, पर्यटन विभाग द्वारा जारी पात्रता प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जाता। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी द्वारा ऐसा कोई प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया जाना प्रकट नहीं होता है। अतः योजना के प्रावधानों की पालना नहीं किये जाने के कारण प्रार्थी उक्त अधिसूचना का लाभ प्राप्त करने का अधिकारी नहीं रहता है, परन्तु इस बिन्दु पर यह अवसर दिया जाना उचित है कि यदि प्रार्थी को उक्त अधिसूचना अनुसार पात्रता प्रमाण–पत्र प्राप्त हो गया है तो वे कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रस्तुत कर सकते हैं, जिस पर कलेक्टर (मुद्रांक) निर्णय प्रदान करने के लिये स्वतंत्र हैं।

9. प्रकरण में द्वितीय बिन्दु यह विवादित किया गया है कि उप–पंजीयक द्वारा वक्त पंजीयन प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,17,16,288/– निर्धारित करते हुए पंजीयन किया गया था, जबकि ऑडिट आक्षेप के पश्चात् सम्पत्ति की मालियत रूपये 2,72,88,800/– प्रस्तावित करते हुए रेफरेंस प्रेषित किया गया है एवं कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा भी रेफरेंस अनुसार मालियत का निर्धारण किया जाकर मांग सृजित की गयी है। इस सम्बन्ध में प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि वे प्रार्थी एवं अप्रार्थीगण को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करने के उपरान्त तत्समय प्रचलित डी.एल.सी. दर से भूखण्ड की मालियत एवं बी.एस.आर. अनुसार निर्माण की लागत का निर्धारण कर कमी मुद्रांक शुल्क व अन्य देयता सम् बन्धी विधिसम्मत आदेश पुनः पारित करें।

10. परिणामस्वरूप उपरोक्त विवेचन अनुसार निर्णय पारित किये जाने हेतु प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) को प्रतिप्रेषित किया जाता है।

11. निर्णय सुनाया गया।

(मदन लाल मालवीय)
सदस्य

(के. एल. जैन)
सदस्य