राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या–222/2008/जयपुर

राजस्थान सरकार जरिये उप पंजीयक प्रथम, जयपुर .....प्रार्थी.

बनाम

1. एस.आर.एन. इन्टरनेशनल स्कूल,
   रामनगरीया (जगतपुरा), जयपुर।
2. श्रीमती उषा शर्मा
   जरिये एस.आर.एन. इन्टरनेशनल स्कूल, रामनगरीया
   (जगतपुरा), जयपुर।
3. श्री रवि शंकर शर्मा पुत्र श्री राम निवास शर्मा,
   2–Cha– 18, जवाहर नगर, जयपुर। .....अप्रार्थीगण.

खण्डपीठ

श्री खेमराज, अध्यक्ष

श्री मदन लाल, सदस्य

उपस्थित : :

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

श्री तरूण शर्मा,
अभिभाषक .....अप्रार्थीगण की ओर से.

निर्णय दिनांक : 21.02.2017

यह निगरानी राजस्व द्वारा विद्वान कलक्टर (मुद्रांक), वृत द्वितीय, जयपुर (जिसे आगे **'कलक्टर मुद्रांक'** कहा गया है) के आदेश दिनांक 18.07.2007 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, प्रथम जयपुर द्वारा प्रस्तुत रेफरेन्स को निरस्त किया है।

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि अप्रार्थी संख्या 3 ने अपने स्वामित्व का भवन अप्रार्थी संख्या 2 रामनिवास शिक्षण संस्थान, जयपुर को दिनांक 30.12.2003 से 15 वर्षों के लिये अर्थात 29.12.2018 तक लीज पर दिया एवं अप्रार्थी संख्या 1 एस.आर. एन. इन्टरनेशनल स्कूल, जयपुर को उसी भवन को दिनांक 01.09.2025 से 19 वर्षों के लिये अर्थात 31.08.2044 तक लीज पर देते हुए दस्तावेजात वास्ते पंजीयन उप पंजीयक के कार्यालय में प्रस्तुत किये। उप पंजीयक ने दोनों लीज डीडो को सम्मिलित करते हुए निष्पादित लीज डीडो की अवधि 20 वर्षों से अधिक मानते हुए कन्वेंस माना एवं दस्तावेज की मालियत पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क मय शास्ति वसूल करने हेतु रेफरेन्स कलक्टर मुद्रांक को प्रेषित किया। प्रस्तुत रेफरेन्स को कलक्टर मुद्रांक ने इस आधार पर अस्वीकार किया कि दोनों लीज डीडो में ग्रहिता पृथक–पृथक पक्षकार है, दोनों ही लीज दस्तावेज सामुहिक रूप से लीज अवधि की गणना किया जाना न्यायोचित नहीं मानते हुए कलक्टर मुद्रांक ने अपना विस्तृत आदेश दिनांक 18.07.2007 द्वारा रेफरेन्स को निरस्त किया, जिसके विरूद्ध यह निगरानी राजस्व द्वारा मय म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत देरी माफी के प्रार्थना पत्र एवं शपथ पत्र के साथ प्रस्तुत की गई है।

उभयपक्षों की बहस सुनी गयी।

लगातार.....2

विद्वान उप राजकीय अधिवक्ता ने तर्क दिया कि निगरानी के साथ म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जावे। प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा अपने स्वामित्व का भवन पूर्व में दिनांक 30.12.2003 से 15 वर्षों के लिये रामनिवास शिक्षण संस्थान को लीज पर दिया गया था, तत्पश्चात एक अन्य लीज डीड द्वारा दिनांक 30.09.2005 से 19 वर्ष 11 माह के लिये पुनः 20,000/– रूपये प्रति वर्ष की लीज डीड पंजीबद्ध करवाई गई। तत्पश्चात दिनांक 01.09.2025 से 19 वर्ष के लिये एस.आर.एन. इन्टरनेशनल स्कूल, जयपुर को लीज पर देते हुए लीज डीड का पंजीयन करवाया गया। ऐसी स्थिति में दोनों लीज डीडो को सम्मिलित किये जाने पर उनकी कुल म्याद 20 वर्षों से अधिक मानी गई है। ऐसी स्थिति में अधिनियम की अनुसूची 21 के तहत कन्वेंस की परिभाषा में आने से सम्पत्ति की मालियत पर पूर्ण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क लागू होता है। अतः उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश को अपास्त करते हुए राजस्व की निगरानी स्वीकार करने का निवेदन किया।

अप्रार्थीगण के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा अपने स्वामित्व का भवन जो कि 4070 वर्गमीटर संस्थानिक भूमि को पूर्व में दिनांक 30.12.2003 से 15 वर्षों के लिये रामनिवास शिक्षण संस्थान, जयपुर को लीज पर दिया गया था, तत्पश्चात एक अन्य लीज डीड दिनांक 30.09.2005 से 19 वर्ष 11 माह के लिये 20,000/– रूपये प्रति वर्ष हेतु पंजीबद्ध करवाई गई थी, जिसको दोनों पक्षों ने स्वेच्छा से दिनांक 21.02.2015 को निरस्त करा दिया गया, जिस निरस्तीकरण लीज डीड का पंजीयन उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर के कार्यालय में दिनांक 21.02.2015 को पंजीबद्ध करवाते हुए उप पंजीयक को सूचित कर दिया गया था, जिससे यह स्पष्ट है कि रामनिवास शिक्षण संस्थान के हक में केवल मात्र एक ही लीज डीड अस्तित्व में है जो कि दिनांक 30.12.2003 से 15 वर्षों के लिये अर्थात 29.12.2018 तक है। उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 01.09.2025 से 19 वर्ष के लिये एस.आर.एन. इन्टरनेशनल स्कूल, जयपुर के लिये लीज डीड का पंजीयन दिनांक 17.10.2005 को पंजीबद्ध हुआ। उप पंजीयक ने दोनों पक्षकारों को सम्मिलित करते हुए गणना की है, ऐसी स्थिति में दोनों लीज डीडों के मध्य 7 वर्षों की अवधि का अन्तराल है एवं दोनों प्रकरणों का पंजीयन पृथक–पृथक निष्पादित किया गया है एवं दोनों प्रकरणों को लगातार नहीं माना जा सकता है तथा **लीजग्रहिता भी पृथक–पृथक पक्षकार है।** ऐसी स्थिति में दोनों लीज दस्तावेजों को सामूहिक मानते हुए उप पंजीयक ने बिना किसी आधार के रेफरेन्स प्रस्तुत किया है, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है। अतः उन्होंने कलक्टर मुद्रांक के आदेश को उचित बतलाते हुए राजस्व की निगरानी खारिज करने का निवेदन किया एवं कलेक्टर मुद्रांक के आदेश दिनांक 18.07.2007 को यथावत रखने का निवेदन किया।

उभयपक्षों की बहस सुनी गई एवं रिकार्ड का अवलोकन किया गया। प्रकरण में म्याद अधिनियम की धारा 5 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र को स्वीकारते हुए प्रकरण का निस्तारण गुणावगुणों पर किया जा रहा है। प्रकरण में अप्रार्थी संख्या 3 द्वारा अपने स्वामित्व का भवन जो कि 4070 वर्गमीटर संस्थानिक भूमि को पूर्व में दि. 30.12.2003 से 15 वर्षों के लिये रामनिवास शिक्षण संस्थान को लीज पर दिया गया था, तत्पश्चात अन्य लीज डीड दिनांक 30.09.2005 से 19 वर्ष 11 माह के लिये पुनः 20,000/– रूपये प्रति

वर्ष हेतु पंजीबद्ध करवाई गई थी, जिसको दोनों पक्षों ने स्वेच्छा से दिनांक 21.02.2015 को निरस्त करा दिया गया था, जिस निरस्तीकरण लीज डीड का पंजीयन उप पंजीयक द्वितीय, जयपुर के कार्यालय में दिनांक 21.02.2015 को पंजीबद्ध करवाते हुए उप पंजीयक को सूचित कर दिया गया था, जिससे यह स्पष्ट है कि **रामनिवास शिक्षण संस्थान के हक में केवल मात्र एक ही लीज डीड वर्तमान में अस्तित्व में है, जोकि दि. 30.12.2003 से 15 वर्षों के लिये अर्थात 29.12.2018 तक प्रभाव में है।** उप पंजीयक के समक्ष दिनांक 01.09.2025 से 19 वर्ष के लिये एस.आर.एन. इन्टरनेशनल स्कूल, जयपुर के लिये एक अन्य लीज डीड का पंजीयन दिनांक 17.10.2005 को सम्पादित हुआ। दोनों प्रकरणों का पंजीयन पृथक–पृथक पक्षकारों द्वारा निष्पादित किया गया है। दोनों ही प्रकरणों में लीजग्रहिता भी पृथक–पृथक संस्थान है एवं अवधि भी नियमित नहीं है। दोनों अवधियों में लगभग 7 वर्षों का अन्तराल भी है। ऐसी ही स्थिति में उप पंजीयक द्वारा दोनों पृथक लीज दस्तावेजों की गणना सामूहिक रूप से किया जाना अविधिक प्रतीत होता है।

प्रथम लीज डीड दिनांक 30.12.2003 से 15 वर्षों के लिये रामनिवास शिक्षण संस्थान, जयपुर के नाम पंजीबद्ध है एवं द्वितीय लीज डीड दिनांक 01.09.2025 से 19 वर्षों के लिये एस.आर.एन. इन्टरनेशनल स्कूल, जयपुर के नाम पंजीबद्ध है। दोनों दस्तावेजात पृथक–पृथक संस्थाओं द्वारा पृथक–पृथक तिथियों को पंजीबद्ध करवाये गये है एवं उनकी अवधियां भी पृथक है तथा लगातार नहीं है। अतः ऐसी स्थिति में उप पंजीयक द्वारा दोनों प्रकरणों की गणना सामूहिक रूप से करते हुए सम्मिलित किया गया है, जो न्यायोचित प्रतीत नहीं होता है।

उपरोक्तानुसार प्रकरण के तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए कलक्टर मुद्रांक के आदेश में किसी प्रकार के हस्तक्षेप की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है। फलस्वरूप कलक्टर मुद्रांक, द्वितीय, जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.07.2007 को यथावत रखते हुए विभाग द्वारा प्रस्तुत निगरानी अस्वीकार की जाती है।

निर्णय सुनाया गया।

21.2.2025

(मदन लाल)
सदस्य

(खेमराज)
अध्यक्ष